

Reguleringsplan for Berg sentrum, Sømna

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering
PlanID: 202301
Saksnummer: 2023/972

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

12.12.24
07.08.25

§1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart datert 24.05.2023.

Reguleringsplanen berører og erstatter følgende reguleringsplan:

- Berg Havn vedtatt 04.05.1999
- Berg Marina vedtatt 26.02.1996
- Berg Skole vedtatt 27.02.2003
- Berg Vest vedtatt 16.06.1982
- Berg Øst vedtatt 16.06.1982
- Buskhammeren vedtatt 28.04.1999
- Buskhammeren – utvidelse 25.10.2018
- Saltneset vedtatt 27.04.1979
- Sømnesbergan 18.12.2020
- Sømnesåsen vedtatt 02.10.1985
- Vestaberg industri vedtatt 15.03.1982
- Vestaberglia vedtatt 12.10.1994
- Saltnesodden, vedtatt 19.04.1985

Bestemmelser fra disse er innarbeidet i dette dokumentet.

§2. FORMÅL MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Berg slik at det blir et attraktivt sted for bosetting, næringsliv og turisme. I tillegg skal planen samle alle reguleringsplaner for Berg sentrum til en samlet områderegulering. Den er også oppdatert i forhold til dagens situasjon, utvikling som har skjedd de siste årene, og kravene i gjeldende plan- og bygningslov og kartforskrifter.

Jf. plan- og bygningslovens § 12-5 reguleres området til:

§ 12-5. Bebyggelse og anlegg

B	Boligbebyggelse (1110)
SF	Sentrumsformål (1130)
T	Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
REL	Forsamlingslokale for religionsutøvelse (1164)
FTU	Fritids- og turistformål (1170)
NÆ	Næringsbebyggelse (1300)
IND	Industri (1340)
VA	Vann- og avløpsanlegg (1540)
RA	Renovasjonsanlegg (1550)
SMB	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
UNB	Uthus/naust/badeplass (1589)
LEK	Lekeplass (1610)
KBA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
B/T	Bolig/tjenesteyting (1803)

§ 12-5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

V	Veg (2010)
KV	Kjørveg (2011)
FO	Fortau (2012)
GS	Gang-/sykkelveg (2015)
AVG	Annen veggrunn - grøntareal (2019)

H	Havn (2040)
KAI	Kai (2041)
KH	Kollektivholdeplass (2073)
P	Parkering (2080)
TK	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser (2800)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GN	Naturområde (3020)
TV	Turveg (3031)
FRI	Friområde (3040)
PA	Park (3050)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

L	Landbruksformål (5110)
KMV	Vern av kulturmiljø eller kulturminne (5600)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HOS	Havneområde i sjø (6220)
SH	Småbåthavn (6230)
VBAD	Badeområde (6770)
VK	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (6800)

§ 12-6 Hensynssoner

H310	Ras- og skredfare (310)
H570	Bevaring kulturmiljø (570)
H140	Frisiktsone (140)

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3.1. Støy

Enhver tids gjeldende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

§3.2. Forurensset grunn

Med søknad om tiltak i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurensset grunnen, eventuelt der det finnes tilkjørte forurensede masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurensset grunn, skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§3.3. Vann, avløp og overvann

Det skal foreligge ferdig utarbeidet VA-plan sammen med søknad om rammetillatelse. Forpliktelser og rettigheter som følge av VA-planen må være avklart før det gis igangsettingstillatelse. Godkjent VA-plan skal bl.a. dokumentere håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann. Det skal foreligge en gjennomføringsavtale vedrørende vann og avløp før det gis igangsettingstillatelse. Dokumentasjon på oppfyllelse av brannvannskrav må foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Det skal også dokumenteres brannsikkerhet, tilgjengelighet og oppstillingsplasser for brannmannskaper, brannbiler og teknisk utstyr og godkjente brannvannskrav.

§3.4. Arkitektur og estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimateffektive byggematerialer. Tre eller trebaserte produkter skal tilstrebes brukt i størst mulig grad. Fasademateriale og vindusformater skal være med å underbygge bygningenes vertikale uttrykk. Rekkverk på balkonger skal være glass eller i samme materiale som fasaden for øvrig. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning og stedstilpasset utforming.

§3.5. Renovasjon

Områder med småhusbebyggelse kan ha småbeholdere på hjul. I sentrumsområder og områder med konsentrert bebyggelse og områder med 10 boenheter eller mer skal det vurderes å anlegge nedgravde containere. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i lukkede oppsamlingsløsninger.

§3.6. Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§3.7. Temporære konstruksjoner

Bruk av midlertidige konstruksjoner tillattes innenfor PA, SF og FTU1. Sømna kommune skal legge forholdene til rette for å tilby gode alternativer til midlertidige utadrettede tiltak, i påvente av permanent byggesak på den enkelte tomt. Hensikten er å øke attraktivitet og bruk av sentrumsområdet. Det tillates midlertidige, flyttbare installasjoner med god form og kvalitet, og som er tiltalende og inkluderende for lokalbefolkning og besøkende. Midlertidige tiltak må godkjennes av kommunen og gis en sluttdato.

§3.8. Klimagassregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

§3.9. Adkomst

Plassering av adkomster fra offentlig veg og til eiendommer er angitt med adkomstpiler på plankartet.

§3.10. Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankartet for hvert enkelt område med byggeformål.

§3.11 Stormflo

Tiltak skal prosjekteres og omsøkes med utgangspunkt i teknisk forskrifts sikkerhetsklasser og plasseres i riktig høyde i forhold til framtidig havnivåstigning, inkl. tillegg for 200-års stormflo/klima.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

§4.1. Boligbebyggelse (B)

4.1.1. Bebyggelsestype

Innenfor områdene B7, B8 og B17 tillates det konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende utearealer. For øvrige områder for boligbebyggelse skal det oppføres eneboliger/tomannsboliger med tilhørende utearealer.

4.1.2. Utnyttelse og byggehøyder

Felt	Utnyttelse (min-maks %-BYA)	Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng
B1	0%-30%-	9 meter
B2	0%-30%	7 meter
B3	0%-20%	7 meter
B4	0%-30%	9 meter
B5	0%-30%	9 meter
B6	0%-30%	9 meter
B7	30%-50%	10 meter
B8	30%-50%	9 meter
B9	0%-30%	9 meter
B10	0%-30%	9 meter
B11	0%-30%	9 meter
B12	0%-30%	7 meter
B13	0%-30%	7 meter
B14	0%-30%	7 meter
B15	0%-30%	9 meter
B16	0%-30%	7 meter
B17	0%-30%	7 meter
B18	0%-30%	7 meter
B19	0%-30%	7 meter
B20	0%-30%	7 meter
B21	0%-30%	7 meter
B22	0%-30%	7 meter
B23	0%-30%	7 meter
B24	0%-30%	7 meter

B25	0%-30%	7 meter
B26	0%-30%	7 meter
B27	0%-30%	7 meter
B28	0%-30%	7 meter
B29	0%-30%	7 meter
B30	0%-30%	7 meter
B31	0%-30%	7 meter
B32	0%-30%	7 meter
B33	0%-20%	7 meter
B34	0%-20 %	9 meter
B35	0%-20%	9 meter
B36	0%-20%	9 meter
B37	0%-20%	9 meter
B38	0%-30%	7 meter
B39	0%-30%	7 meter
B40	0%-20%	9 meter
B41	0%-30%	7 meter
B42	0%-30%	9 meter
B43	0%-30%	9 meter
B44	0%-30%	9 meter
B45	0%-30%	9 meter
B46	0%-30%	9 meter
B47	0%-30%	9 meter
B48	0%-30%	9 meter

Utnyttelse beregnes for hver enkelt tomt.

4.1.3. Krav til uteoppholdsareal

For boligbebyggelse skal hver boenhet ha tilgang til uteareal på minimum 50 m². Arealer avsatt til friområde, lek eller park innenfor 500 meter radius fra byggeområder kan medregnes i uteoppholdsarealet.

4.1.4. Takform

Takvinkel for saltak og valmtak skal være mellom 22° og 40°.

Takvinkel for pulttak være mellom 5° og 15°.

Bebyggelsen skal utformes med hensyn til omgivelsene og bidra til å danne et harmonisk strøk.

Tilleggsbebyggelse skal understøtte hovedbygg på en respektfull og arkitektonisk god måte. Dette skal omtales i søknad om igangsettelse.

4.1.5. Fortetting

Det kan tillates fradeling av boligtomter over 800 m², dersom både ny og avgivende eiendom hver blir minst 400 m².

4.1.6. Parkering

Parkering skal løses på egen tomt.

Garasje skal være på maksimalt 50 m², med maksimal mønehøyde 5,5 meter over planert terreng.

§4.2. Sentrumsformål (SF)

4.2.1. Bebyggelsestype

Innenfor områdene kan det oppføres bygning med formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg og parkering.

SF2 og SF4 skal omslutte kvartalet på minst 3 sider og følge byggelinjer vist i plankartet med minimum 60% av bygningskropp. Områdene SF2 og SF4 skal inneholde minst ett indre gårdsrom.

Første etasjer i bebyggelsen for felt SF1 og SF2 skal hovedsakelig benyttes til publikumsrettet virksomhet, med hovedhenvendelse mot og innganger fra o_KV5. Første etasje skal ha åpne fasader og ha flere innganger. Øvre etasjer kan benyttes til kontorer eller boliger, med vekt på fleksible boenheter som kan tilpasse seg ulike beboergrupper.

For felt SF1 tillates det ikke boligformål i 1. etasje.

For felt SF5 og SF6 tillates det ikke boligbebyggelse.

4.2.2. Utnyttelse og høyder

For områdene SF skal utnyttelsesgrad (BYA) ikke overstige 50 % for å sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bygningene og bevare en god romlig kvalitet.

Maksimal byggehøyde kan variere, men ikke overstige 10 meter fra planert terreng, for å bevare områdets karakter og sikre solforhold til uteområder.

4.2.3. Situasjons-/utomhusplan

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for tiltaket.

Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, atkomst/forbindelser, sykkel- og bilparkering, avfallsøsning, løsninger for utearealer med lekplasser, samt tekniske anlegg for hele det regulerte område som tiltaket er del av.

4.2.4. Krav til uteoppholdsareal

Det skal etableres småbarnslekeplass innenfor hvert av feltene SF1, SF2, SF3 og SF4 på bakkeplan. Lekeplassene skal være på minimum 50 m² for inntil 24 boliger og 100 m² for hver 25. boenhet. Småbarnslekeplass skal ha variasjon i lekeapparater, inneholde sitteplasser og være tilrettelagt for barn under seks år.

4.2.5. Parkering

Parkering skal løses på egen tomt. 5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt og opparbeidet for bevegelseshemmede. Det skal etableres minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet under tak. Det skal settes av areal til minimum 6 sykkelparkeringsplasser per 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting.

§4.3. Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

4.3.1. Felt o_T1 – Berg skole

Området er avsatt til skole, flerbrukshall, barnehage, idrett, uteaktiviteter, parkering, med tilhørende anlegg.

Felt o_T1 har adkomst fra o_KV2.

Maksimal mønehøyde kan ikke overstige 10 meter fra planert terreng.

Bygget skal være utformet etter prinsipper om tilgjengelighet for alle.

For T1 settes det krav om minimum 0,9 bilparkering per årsverk og minimum 0,5 sykkelparkering per elev. Av samlet antall parkeringsplasser for T1 og skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede.

Uteområdene skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden, men også benyttes som kvartalslekeplass utenfor skolens undervisningstid.

4.3.2. Felt o_T2

Maksimal mønehøyde kan ikke overstige 7 meter fra planert terreng. Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, gjerde mv. skal godkjennes av kommunen. Hensyn til o_PA3 (Knudsparken) og tilgrensende boligområder må ivaretas og vises på situasjonsplan ved byggetiltak.

§4.4. Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL)

Området er avsatt til forsamlingslokale for religionsutøvelse.

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7 meter fra planert terreng.

Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, innhegning mv. skal godkjennes av kommunen.

§4.5. Fritids- og turistformål (FTU)

4.5.1. Felt FTU1 – Bobilparkeringsplass

Området er avsatt til parkering for bobil, og skal tilrettelegges for både korttids- og langtidsparkering.

Parkeringsplassen skal utformes med tydelig merkede plasser og følge gjeldende tekniske krav til utforming.

Minimumsbredde på adkomstveg skal være 6 meter for å tillate sikker manøvrering.

Området kan i tillegg brukes til vann- og avløpsanlegg.

4.5.2. Felt FTU2- Utleie rorbu

Området FTU2 er avsatt til utleiehytter, rorbu og naust.

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 meter fra planert terreng.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad (BYA) er satt til 30 %.

§4.6. Næringsbebyggelse (NÆ)

Området er avsatt til næringsbebyggelse. Dette inkluderer drift, utvidelse av eksisterende bensinstasjon, samt elbilladestasjoner. Det kan oppføres minst 10 ladepunkter som skal være lett tilgjengelige og plassert for å minimere visuell innvirkning på omgivelsene.

Maksimal byggehøyde for nye strukturer skal ikke overstige 15 meter. For strukturer som piper, siloer og tekniske anlegg på inntil 5% av bebyggelsen, tillates høyder opp til maksimalt 25 meter.

For felt NÆ skal utnyttelsesgrad (BYA) ikke overstige 30%.

§4.7. Industri (IND)

4.7.1. Fellesbestemmelser for IND

Alle virksomheter må implementere effektive tiltak for å forhindre forurensning til luft, vann og jord, herunder systemer for avfallshåndtering og vannrensing som møter eller overgår nasjonale miljøstandarder.

Naturmangfold skal kartlegges før søknadspliktige bygge- eller anleggstiltak kan gjøres.

Kystlinjen skal holdes offentlig tilgjengelig i den grad det er mulig, for å støtte allmennhetens tilgang til sjøen.

I områder der industriområdet grenser til boligstrøk, skal det ikke tillates anlegg som medfører lukt, røyk eller støy som kan virke sjenerende for de tilstøtende boligområdene.

Det er ikke tillatt å oppføre boligbygg i industriområdet.

Hver bedrift skal løse virksomhetens behov for parkeringsplass på egen grunn.

Arealene innenfor industriområdene kan tilpasses individuelle bedrifters behov, hvor alle grenseendringer skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Utnyttelsesgraden skal inkludere refleksjon om behovet for manøvreringsareal.

For strukturer som piper, siloer og tekniske anlegg på inntil 5% av bebyggelsen, tillates høyder opp til maksimalt 25 meter.

Det skal utarbeides matjordplan for industriområder som berører tidligere jordbruksområder.

4.7.2. IND1 – Berg Havn

Områdene er avsatt til sjørettet industri, inkludert lager, interne veier, kjøretøyparkering og utendørs lagring.

Det laveste tillatte gulvnivået er +3,5 moh (ref. NN2000), og maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt utnyttelsesgrad (%BYA) skal være mellom minimum 40% og maksimum 80%.
Tillatte takformer inkluderer flatt tak, saltak, og pulttak.

4.7.3. Felt IND2

Områdene er avsatt til industribebyggelse med tilhørende anlegg, inkludert lager, interne veier, kjøretøyparkering og utendørs lagring.

Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt utnyttelsesgrad (%BYA) skal være mellom minimum 10% og maksimum 25%.

Tillatte takformer inkluderer flatt tak, saltak, og pulttak.

4.7.4. Felt IND3 – Vestaberg industriområde

Områdene er avsatt til industribebyggelse med tilhørende anlegg, inkludert lager, interne veier, kjøretøyparkering og utendørs lagring.

Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt utnyttelsesgrad (%BYA) skal være mellom minimum 30% og maksimum 60%.

Tillatte takformer inkluderer flatt tak, saltak, og pulttak.

4.7.5. Felt IND4 - Saltneset

Området er avsatt til industri. Virksomheten som etableres skal være innenfor næringsmiddelindustrien, og skal ikke skape støy- og støvproblemer eller påvirke eksisterende industri på annen måte.

Tillatt utnyttelsesgrad (%BYA) skal være mellom minimum 10% og maksimum 40%.

Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng, med takvinkel mellom 0-22 grader.

Ubebygget areal skal ikke brukes til utendørs lagring.

Industriområdene, som i dag er jordbruksareal, skal fortsatt aktivt brukes som jordbruksareal fram til det skal tas i bruk til reguleringsformålet.

Matjord fra industriområdet skal bevares og flyttes til nye jordbruksarealer eller til deponi for senere bruk til slik formål.

Det tillates anlagt parkering for bruk av område FRI ved IND4.

§4.8. Vann- og avløpsanlegg (VA)

Området er avsatt til vann- og avløpsanlegg. Bygg for avløpsanlegget med mønehøyde opp til 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§4.9. Renovasjonsanlegg (RA)

Områdene regulert til renovasjonsanlegg (RA) skal brukes til søppelhåndteringsanlegg.

Anleggene skal omfatte fasiliteter for kildesortering, gjenvinning, og avfallshåndtering.

Anleggene skal utformes og driftes i samsvar med gjeldende lover og forskrifter for miljøvern og avfallshåndtering.

Tilrettelegging for både privatpersoner og næringsdrivende skal sikres, med adskilte soner for ulike typer avfall.

Området skal ha god tilkomst for renovasjonskjøretøy, samt trygg og enkel adkomst for brukere.

Nødvendige tiltak for å minimere lukt, støy og annen negativ påvirkning på omgivelsene skal iverksettes.

Det skal utarbeides matjordplan for området.

§4.10. Uthus/naust/badehus (UNB)

All naustbebyggelse skal utformes etter følgende krav:

Største utvendige mål settes til 10x6 meter

Naust i rekke (mindre enn 8 meter avstand) skal være under 50m² BRA.

Naustene skal ha saltak med maksimal mønehøyde 7 meter fra overkant gulv.

Takvinkel skal være mellom 27-45 grader.

Varig opphold er ikke tillatt.

Felt i plankartet merket med UNB1-UNB4 er avsatt til naust, uthus, sjøhus, kaier og moloer tilknyttet friluftsliv, fiske og havbruk.

Innenfor felt UNB6 tillates det oppført inntil 4 naust i rekke tilknyttet friluftsliv, fiske og havbruk. Naustene skal bygges skånsomt i terrenget og ivareta naturhensyn. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes framfor og bak naustrekken. Det er ikke tillatt med gjerde/levegg, kai eller andre hinder i naustområde. Det tillates ikke tiltak ut i sjø eller fjære som kan påvirke naturlige strømforhold.

§4.11. Lekeplass (LEK)

Områder merket "LEK" på kartet skal benyttes til felles lekeområde for barn. Lekeplassene er felles for alle beboerne innenfor boligområder B34-B47 som er definert i plankartet, og skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av disse beboerne. På lekeområdene skal det kun settes opp bygg eller konstruksjoner som har med lek eller idrett å gjøre. Det skal utarbeides en detaljert plan for lekeområdene i egnet målestokk som legges ved i forbindelse med byggesøknad.

§4.12. Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

4.12.1 KBA1 og KBA2

Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg.

Maksimal mønehøyde for nye strukturer skal ikke overstige 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttelsesgrad (BYA) skal ikke overstige 30%.

Parkering, samt på- og avlesning som er nødvendig skal løses på egen eiendom.

4.12.2 KBA3

Innenfor felt KBA3 tillates det etablert sentrumsformål og bensinstasjon.

Bensinstasjon kan ikke eksistere samtidig med boliger eller tilhørende uterom innenfor felt KBA1. Før annen bebyggelse kan etableres skal det foreligge miljøtekniske undersøkelser av grunnen. Dersom det påvises forurensning i grunn skal dette håndteres iht. § 3.2 Forurensset grunn.

Avkjørsel til og fra bensinstasjon er merket i plankart. For utkjøring mot vest (Klakkjeveien) kan denne justeres for å skape best mulig situasjon for utkjøring. Det skal utarbeides egne tegninger for sporing av kjøretøy som skal vise avkjøring og utkjøring fra og til offentlig veg, til og med fylkesveg, Fv. 17.

§4.13. Småbåtanlegg (SMB)

Området SH er avsatt til småbåthavn. Bølgedempende tiltak, herunder molo er tillatt. Innenfor området tillates lager, parkering og mindre bygg og servicefunksjoner knyttet til småbåthavn. Eierformen er annen.

For småbåthavn i sjø vises det til § 8.2.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1. Veg (V)

Regulert veg, o_V, skal være offentlig. Vegene skal opparbeides som vist på plankartet. Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal inngå og være del av tilstøtende areal.

§5.2. Kjøreveg (KV)

Området o_KV1-KV27 reguleres til offentlig kjøreareal og brukes primært som adkomstveger til bebyggelse- og anleggsområder.

§5.3. Fortau (FO)

Områdene o_FO reguleres til offentlig fortau.

§5.4. Gang- og sykkelveg (GS)

Felt o_GS skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

For o_GS1 tillates det atkomst til eiendommer via gang-/sykkelvei der avkjørsel er vist med pil på plankartet.

§5.5. Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områdene er avsatt til annet vegareal skal brukes til skjæringer, fyllinger og grøfter, samt teknisk infrastruktur. Arealene skal tilsås og beplantes eller steinsettes i samsvar med plan godkjent av kommunen. Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal inngå og være del av tilstøtende areal . Trær innenfor felt AVG søkes bevart.

Innenfor o_AVG1 kan det etableres sikringstiltak for å unngå viltkrysning over o_V1. Sikringstiltak kan være hevet grønn voll, gjerde, eller tett plantede busker eller trær. Alle sikringstiltak skal utformes og plasseres på en måte som harmonerer med det lokale miljøet.

o_AVG2 kan blant annet benyttes til leskur, sykkelparkering, trafostasjon, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

§5.6. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser (TK)

Innenfor felt TK tillates utkjørsel fra tomt med gnr/bnr 70/310 (felt KBA3), offentlig annen veggrunn grøntareal og offentlig parkering. Utkjørsel skal ikke være større enn hva som trengs for at dimensjonerende kjøretøy kan svinge ut av tomten og inn på offentlig veg.

§5.7. Havn (HOS)

Området skal tilrettelegges for både industri- og fiskerihavnformål, og skal benyttes til aktiviteter knyttet til samferdsel mellom sjø og land, inkludert lossing, lasting, vedlikehold og forsyning. Havna skal sikre tilgang for dypvannsfartøy. Samarbeid med relevante myndigheter skal sikres for å opprettholde og forbedre sikkerheten og funksjonaliteten til havna.

§5.8. Kai (KAI)

Innenfor felt KAI kan det etableres ny kai i tilknytning til industriområde IND1 etter søknad. Kai skal være dimensjonert ihht. til de krav som stilles til industrikai. Kaiområde må sikres med hensyn til stoppkant i kaifront og nødvendig belysning.

§5.9. Kollektivknutepunkt (KH)

Områdene merket o_KH skal være offentlige og benyttes til kollektivholdeplass for buss.

Innenfor o_KH1 kan det etableres busslomme og tidsreguleringsplass for buss, samt leskur, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

§5.10. Parkering

Arealene er avsatt til offentlig parkering.

§6. GRØNNSTRUKTUR

§6.1. Naturområde (GN)

Formålet naturområde GN omfatter kantsoner med vegetasjon. Det tillates ikke oppført bygningsmessige konstruksjoner, møblering o.l. innenfor GN. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

§6.2. Turveg (TV)

Innenfor o_TV kan det opparbeides turveg med bredde på 2 meter.

§6.3. Friområde FRI (3040)

6.3.1. Friområder – FRI

Friområdene kan opparbeides parkmessig. I friområdene kan kommunen tillate tilrettelegging og oppført bygninger/anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

6.3.2. Friområde FRI1 – Sørstraumen

Innenfor friområde FRI1 kan det oppføres gapahuk, bord og benker tilknyttet friluftsliv, fiske og rasteplass.

6.3.3. Friområde FRI2 – Bergodden

Området er avsatt til friluftsliv og turisme, med spesiell vekt på å sikre at områdets fasiliteter og aktiviteter er åpne og tilgjengelige for allmennheten, og bidrar til en inkluderende og tiltalende rekreasjonsopplevelse for besøkende. I friområdene kan kommunen tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene og ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Det tillates det oppført naust, utleievirksomhet, offentlige toaletter, omkleddingsrom, sitteplasser, sykkelparkering og utsiktspunkter som er lett tilgjengelige og brukervennlige. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg over 50 m² eller som primært fremmer privat bruk.

FRI2 skal ses i sammenheng med område VBAD. Før utfylling av sand i strandsonen skal dette søkes om til kommunen og relevant myndighet etter plan- og bygningsloven § 20-1.

6.3.4. Friområde FRI3

I området tillates bygd naust, sjøhus, kaier og moloer tilknyttet friluftsliv, fiske og havbruk. I friområdene kan kommunen tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene og ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

6.3.5. Friområde FRI4

Det tillates anlagt inntil 5 parkeringsplasser etablert i tilknytning til felt o_KV19.

6.3.6. Friområde FRI5 – Saltnesodden

I området tillates det opparbeidet benker, bord, gapahuk og lekestativer. Lekestativer skal ha et naturlig preg med hensyn til materialbruk og bruk.

§6.4. Park PA (3050)

Området er regulert til parkformål for å tilby offentlige rekreasjonsområder som fremmer folkehelse, velvære og miljøbevissthet. Området skal inneholde en blanding av åpne gressflater, beplantede områder med planter og trær, samt definerte gangveier som er tilgjengelige for rullestoler. Det tillates benker, piknikbord og lekeplass innenfor området. Fast installasjon som scene, paviljonger eller andre kunststrukturer, eller midlertidige arrangementer og aktiviteter tillates etter godkjenning fra kommunen.

§7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§7.1. Landbruksformål L (5110)

Landbruksområdene skal nyttes til landbruksformål. I disse områdene kan det ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til landbruksdriften.

§7.2. Vern av kulturmiljø eller kulturminne (KMV)

Kulturminnet H730 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Hensynssonen inkluderer en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant jf. Kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

§8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§8.1. Havneområde i sjø (HOS)

Området skal benyttes til havnevirksomhet (lasting, lossing m.m) og manøvreringsområde for skip til/fra kai. Det tillates nødvendig fyllingsfront i forbindelse med havna på land samt kai. I området kan det anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende.

§8.2. Småbåthavn (SH1 og SH2)

Felt merket SH i plankartet skal brukes til småbåthavn.

I felt SH1 tillates det ikke faste konstruksjoner som kan påvirke strømforholdene.

Innenfor felt SH2 tillates flytebrygger og bølgedempende tiltak som moloer, samt gangbro eller tilsvarende forbindelse til land. Før utfylling i sjø skal dette være godkjent av kommunen som miljømyndighet.

§8.3. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (VK)

Områdene VK er avsatt til kombinert formål for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv. Innenfor områdene tillates ikke etablering av akvakultur. Ved tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter.

§8.4. Badeområde (VBAD)

Området er avsatt til offentlig badeområde. Det er tillatt å etablere en sandstrand i tilknytning til område FRI2 for å forbedre områdets rekreasjonsverdi. Før utfylling av sand i strandsonen, må det innhentes nødvendige tillatelser. En fullstendig søknad om utfylling skal sendes til kommunen og andre relevante myndigheter i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1. Søknaden skal inkludere: En detaljert plan for utfyllingen som viser omfanget og typen av sand som skal brukes. En vurdering av potensielle miljøpåvirkninger og tiltak for å minimalisere disse. Dokumentasjon som støtter at tiltaket ikke vil forringe vannkvaliteten eller skade marint liv.

§9. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§9.1. Kvikkleire (H310_1)

For K3 og K-4-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs kvikkleireveileder NVE 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere utgaver legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon.

§9.2. Snøskred (H310_2)

For S2 og S3-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs veileder «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng» legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon.

§9.3. Bevaring kulturmiljø (H570)

Kulturminnet H570 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Hensynssonen inkluderer en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant jf. Kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§9.4. Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

§10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§10.1. Før igangsettelsestillatelse

Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan for området tiltaket er regulert i. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse, parkeringsareal, kjøre- og gangareal og uteoppholdsarealer med lekearealer. Situasjonsplanen skal følge søknad om igangsettelse.

- Det skal utarbeides en plan for anleggsgjennomføring som angir nødvendige skjermingstiltak mot støy og annen forurensning. Støyberegninger og ev. støytiltak for den aktuelle virksomheten skal foreligge.
- Plan for anleggsgjennomføring skal også vise omlegging av trafikk (gående og kjørende) og sikkerhetstiltak rundt anlegget, samt arbeidstider og framdrift.
- I søknad skal det redegjøres for uttak og massebalanse. Det skal legges ved en gjennomføringsplan som viser mengder, plassering og varighet for masseuttaket.
- Det skal være gjennomført miljøtekniske undersøkelser. Det må dokumenteres at grunnen ikke er forurensset, at området tilfredsstiller krav i vannforskriften og/eller utarbeidet plan for håndtering av eventuelle forurensede masser.

Det skal framlegges overordnet VAO-plan for utbyggingen, som del av situasjonsplanen, samt detaljert VAO-plan for tomter som skal bygges ut jf. § 3.2, herunder dokumentasjon på at brannvannskrav for virksomheten er ivarettatt.

- Innenfor felt IND2, IND3 og IND4 skal Naturmangfoldet innenfor ubebygde områder være kartlagt før igangsettingstillatelse kan gis.
- I områder som har vært brukt til jordbruk og som berøres av ny utbygging for industri eller renovasjon skal det utarbeides matjordplan før igangsettingstillatelse kan gis.
- For felt KBA3 skal det foreligge tegninger som viser sporing av største dimensjonerende kjøretøy til og fra formål for bensinstasjon. Sporing for kjøretøy skal vises fra og til Kystveien (Fv. 17). Kjøremønster av og på fylkesveg skal avklares med vegmyndighet.

§10.2. Før brukstillatelse

- Parkeringsløsninger for bil, HC-parkering og sykkel er opparbeidet.
- VAO-anlegg med tilstrekkelig dimensjonering for utbygd tomt skal være etablert.
- VA-ledninger skal innmåles og sendes kommunen.
- Alle samferdselsanlegg og trafikkareal i tilknytning til utbygd tomt skal være etablert og utformet i tråd med gjeldende veinormal (N100, Statens vegvesen). Adkomst til eiendom/tiltak må være ferdig etablert før midlertidig brukstillatelse kan gis.
- Opparbeidelse av tiltak krevd i igangsettelsestillatelsen, som for eksempel opparbeidelse av lekeplass.