



VIKNA KOMMUNE



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING KRÅKØYA-STAKKSKARDET HAVNE- OG INDUSTRIOMRÅDE

Saksbehandling i henhold til plan- og bygningsloven 2008			
	Saksnr.	Mnd./År	Sign.
Planprogram – vedtatt i Hovedutvalg for plan og utvikling	52/10	10/2010	DOP
1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling	68/12	10/2012	DOP
Offentlig ettersyn – 06.11 – 18.12.2012			
2. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling	50/13	06/2013	DOP
Offentlig ettersyn – 27.06 – 15.08.2013			
Kommunestyrets godkjenningsvedtak	71/13	10/2013	DOP
Revisjoner			
Planen utarbeidet av: Vikna kommune	Saksnr. 10/342	Tegnnr.	Saksbeh. DOP

VEDTATT AV VIKNA KOMMUNESTYRE 24.10.2013

§ 1 AVGRENSNING

Det er iht. plan- og bygningslovens § 12 – 2 foretatt en områderegulering av Kråkøya-Stakkskardet. Dette begrunnet med at kommunen finner det formålstjenlig å utarbeide slik reguleringsplan, for å utrede, tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging i området.

Kommunen opphever, iht. til bestemmelser i pbl, reguleringsplan for *Industriområde Stakskaret* (vedtatt 19.02.1982) og *Stakskar industriområde gnr. 8 bnr. 10* (vedtatt 09.05.1996).

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

I medhold av plan- og bygningslovens § 12 – 5 er det i hele planområdet angitt arealformål. Disse er gitt underformål kombinert med hensynssoner.

1. Bebyggelse og anlegg

1.1. Industri

1.2. Forretning/kontor/industri

1.3. Steinbrudd/masseuttak/industri

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1. Offentlig veg

2.2. Havn

2.3. Kai

3. Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift

3.1. LNFR areal – tiltak for landbruk og reindrift

3.2. Friluftformål

3.3. Vern av kulturmiljø og kulturminner

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

4.2. Farleder

4.3. Havneområde i sjø

4.4. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 3 PLANKRAV

Ved utbygging av områder som omfattes av områdereguleringsplanen skal det utarbeides godkjente detaljreguleringsplaner innenfor 12 angitte soner.

Sonene i Stakkardet er fra nord mot sør vist som: H430_1, H430_2, H430_3, H430_4 og H430_5. For de to første sonene gjelder krav om detaljregulering før de kan bebygges. For de tre siste gjelder kravet om detaljregulering først når masseuttaksområdene etter endt drift skal istandsettes og overføres til industriområde.

Sonene på Kråkøya er fra nord mot sør vist som: H430_6, H430_7, H430_8, H430_9 og H430_10, H430_11 og H430_12. For disse sonene gjelder krav om detaljregulering før de kan bebygges.

§ 4 BESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 12 - 7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet som på plankartet er avgrenset med krav om detaljreguleringsplan:

Generelt

- Adkomster til offentlig vei og interne trafikk- og parkeringsløsninger skal framgå.
- Lyssetting av området skal være i tråd med de restriksjoner som gjelder i forhold til etablering av belysning i nærhet av lufthavn. Høyderestriksjonene som gjelder i forhold til luftfartshindre og høyderestriksjonene på bygg skal være omtalt og hensyntatt i planene. Høyderestriksjonen for bygg i området ligger på fra ca. 220 meter til ca. 300 meter over havet.
- Lyssetting av området må ta hensyn til de krav som settes i forhold til flyplassen og følge forskriften om utforming av store flyplasser (BSL E 3-2) § 13-3 Farlige og villedende lys.
- Luftfartshindre, dvs. enhver bygning, konstruksjon eller anlegg med en høyde over bakken eller vannet på 15 meter eller mer, rapporteres til Statens kartverk.
- Lyssetting innen planområdet skal så langt råd rettes ned og bort fra farvannet for å unngå redusert sikt til navigasjonsinstallasjoner for sjøverts trafikk.
- Ved behov for kaier utover det som framgår av områdereguleringen skal kaifronter og/eller ytre havnelinje, over og under vann, går fram av detaljreguleringen. Dybder som kan oppnås ved kaifronter eller skal oppnås ved utdyping, angis i detaljplanbestemmelsene. Det skal imidlertid legges vekt på at hele kailengder har lik minstedybde.
- Kabler/ledninger/rør på land og i sjø skal planlegges slik at de ikke sjøføres ut fra planlagte kaier, eller nært tilsides med kaier, til hinder for bruk av anker ved anløp kai.
- All utfylling og deponi skal planlegges i samarbeid med relevante miljømyndigheter og godkjennes av Vikna kommune før tiltak kan igangsettes.

1. Bebyggelse og anlegg

1.1. Industri

- 1.1.1. Innenfor område avsatt til reguleringsformål industri, tillates etablert bebyggelse for industriproduksjon og lager. Det legges vekt på at virksomheten har behov for sjø- eller havnetilknytning.
- 1.1.2. Utnyttingsgraden fastsettes endelig gjennom detaljplanene for de ulike sonene. Maksimalt tillatt bebyggt areal for industriområdet som helhet skal være %-BYA min. 40% - %-BYA maks. 80%

1.2. Forretning/kontor/industri

- 1.2.1. Innenfor område avsatt til reguleringsformål forretning/kontor/industri, tillates etablert bebyggelse for industriproduksjon, forretningsvirksomhet og kontorfunksjoner. Det legges vekt på at virksomheten har behov for sjø- eller havnetilknytning.
- 1.2.2. Det tillates ikke forretning i form av kjøpesenter eller annen detaljhandel som genererer stor biltrafikk.
- 1.2.3. Utnyttingsgraden fastsettes endelig gjennom detaljplanene for de ulike sonene. Maksimalt tillatt bebyggt areal for forretning/kontor/industri som helhet skal være %-BYA min. 40% - %-BYA maks. 80%.
- 1.2.4. Før søknad om byggetillatelse kan behandles, skal det foreligge godkjent detaljregulering iht. Plan- og bygningslovens § 12-3. Detaljreguleringen skal bl.a. angi bebyggelsens høyde og plassering. Det skal vises avrenningsmetode for overflatevann. Terrengforming og -inngrep skal vises med nye og gamle koter og nødvendige murer skal vises i planene. Reguleringen skal vise nødvendige tiltak som vegetasjonsbelter og skjerming mellom ulike etableringer.

1.3. Steinbrudd/masseuttak/industri

- 1.3.1. Område avsatt til steinbrudd/masseuttak med krav om overføring til industriformål etter endt uttak. Det stilles krav om detaljregulering før arealet kan tas i bruk til industriformål. Sone 3 utvinnes først, så sone 4 og til slutt sone 5.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1. Offentlig vei

- Omfatter fv 501 og fv 502 og offentlig vei fram til og med Kråkøya.
- 2.1.1. Vei over Kråkøysundet legges på fylling, der det stilles krav om et bruspenne på minst 18 meter over det dypeste partiet midt i sundet.
- 2.1.2. Før opparbeiding/utbygging av området må det utarbeides detaljplan for bru og hovedvei gjennom området.

2.2. Havneområde land

- 2.2.1. Områder på Kråkøya er avsatt til offentlig trafikkområde, havn. I disse områdene tillates etablert alle former for havnevirksomhet, slik som kai, havneterminal, havnelager m.m..

Innenfor området kan det lagres containere opp til en høyde på maksimalt 10 meter.

Innenfor viste havneformålsgrenser kan det oppføres ny bebyggelse. Bebyggelsen kan ha en høyde på 14 meter.

Videre skal det være skjerming mot flomlys for berørte boliger.

Internt veisystem

Det interne veisystemet er en del av havneområdet. Intern atkomst, sykkelvei og vei legges sentralt i området. Utformingen av det interne veisystemet i planområdet skal være slik at en unngår nivåforskjeller i form av kantstein og lignende som hindrer et fleksibelt transportsystem i havneområdet. Det interne veisystemet skal utføres med fast dekke.

Utforming av kailinjer i samsvar med reguleringsplan, steinplastring og ro/ro – rampe skal være av høy kvalitet og godkjennes av Vikna kommune/Vikna havnevesen.

- 2.2.2. Før søknad om byggetillatelse eller byggemelding kan behandles, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan iht. Plan- og bygningslovens § 12-3.

Terrengforming og terrenginngrep skal vises med nye og gamle koter og nødvendige murer skal vises i planene. Fylling i sjø og kaifronter skal vises i detaljreguleringsplanen.

2.3. Parkeringsplasser

Arealer avsatt til parkering skal framgå av detaljreguleringsplanene. Parkeringsarealer skal plasseres slik at de ikke hindrer en effektiv logistikk knyttet til næringsvirksomheten i planområdet.

2.4. Trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur

Trasé for strøm, vann og kloakk skal vises i detaljreguleringsplanene både for sjø- og landareal.

3. Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift

3.1. Særlige landskapshensyn

Det skal tas særlig hensyn i forhold til det åpne kystkulturlandskapet jfr. utarbeidet konsekvensutredning. (Det skal tydelig framgå ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner, at landskapsmessige hensyn er vurdert.)

3.2. Kulturmiljø og kulturminner

I forbindelse med konsekvensutredningen er det avdekket kulturminner og miljøer som skal hensyntas. Disse skal vises ved utarbeidelse av detaljreguleringsplanene. Innenfor planområdet er det fire automatisk freda kulturminner.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Allmenn bruk av sjø.

4.2. Farleder

Området utgjør en del av hovedleden langs kysten og er merket for dag- og nattseilas. Det skal ikke tillates tiltak eller installasjoner på overflaten, i vannsøylen eller på sjøbunnen som kan være til hinder eller fare for sikker ferdsel i leden og nødvendig bruk av ankringsplassen ved Kråkøya. Bruk av anker i forbindelse med manøvrering til kai på tilgrensende områder er påregnelig bruk på samme vis som bruk av anker i forbindelse med hurtig stans pga. av utilsiktede hendelser på sjøen.

4.3. Havneområde i sjø

- 4.3.1. Havneområde i sjø skal være fri for hindrende innretninger og benyttes til manøvreringsareal til/fra kai og liggeplass ved kai. Område i sjø skal av hensyn til sikkerhet og framkommelighet, til enhver tid være åpne.
- 4.3.2. Kabler/ledninger og rør som er dybdereduserende eller kan være til hinder for bruk av anker ved manøvrering til kaier på tilgrensende arealformål tillates ikke.
- 4.3.3. Utdyping for å oppnå sikker dybde ved kaier tillates i området.

4.4. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Natur- og friluftsmål i sjø med tilhørende strandsone.

§ 5 MASSEUTTAK

Uttaksområdet reguleres til steinbrudd/masseuttak med krav om overføring av areal til industriformål etter endt uttak.

5.1. Formål

Områdeguleringsplanen for sone H430_3, H430_4 og H430_5 omfatter følgende formål: Kombinasjonsformål for steinbrudd/masseuttak - dagbrudd pbl §12-5, nr 1 og område for industri - pbl §12-5, nr 1.

5.2. Fellesbestemmelser

- 5.2.1. I område for steinbrudd/masseuttak kan det tas ut masser i form av stein, samt at disse massene kan bearbeides og mellomlagres innenfor samme område.
- 5.2.2. I uttaksområdene tillates etablering av bygninger og andre anlegg som er nødvendige for driften av uttaket, herunder transportbånd, siloanlegg, knuse- og sorteringsverk, asfaltverk og lignende. Alle midlertidige bygningsmessige anlegg i uttaksområdet skal byggesaksbehandles i samsvar med plan- og bygningslovens krav.
- 5.2.3. Uttaksområdene skal istandsettes og overføres til industriområde gjennom en detaljregulering etter endt drift. Detaljreguleringen skal foregå sonevis, i rekkefølge H430_3, H430_4 og H430_5 slik det framgår av plankartet.
- 5.2.4. Støy fra aktiviteten i planområdet skal ikke belaste omgivelsene over

grenseverdier gitt i forurensningsforskriftens kap. 30-7. Bergvegg mot bebyggelsen i vest skal opprettholdes. Dersom dette ikke er tilstrekkelig skal avbøtende tiltak iverettes dersom anbefalte grenseverdier overskrides.

- 5.2.5. Uttaksområdet skal til enhver tid være tilstrekkelig skiltet/merket.
- 5.2.6. Inn mot masseuttakets kanter tillates en skråningsvinkel på 1:2, eller en slik vinkel at skråningen er stabil og ikke raser ut.

5.3. Driftsplan

- 5.3.1. Uttak av masser i planområdet skal skje i samsvar med driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard. Den skal kunne revideres hvis det blir større endringer i driftsformene/omfanget. Planen skal gi nærmere spesifikasjoner for driften av masseuttaket å inneholde bestemmelser for driftstider, uttaks- og fyllingsmengder, sprenging og knusing/bearbeiding, pallhøyder, samt beregnet trafikkbelastning/uttransport.

Driftsplanen skal inneholde kartmateriale i egnet målestokk som viser hovedtrekkene i brytningsplanen med angitt driftsretning, oppstillingsplass for midlertidige installasjoner, lagerplass for mellom- og ferdigprodukter samt deponeringsplass for avdekkingsmasser som senere skal benyttes til istandsetting. Planen skal videre inneholde profiler som viser uttaksområdet og overgang til eksisterende terreng. Driftsplanen skal også omfatte en istandsettings-/avslutningsplan som viser hvordan bruddet skal settes i stand og sikres under drift og ved avslutning.

§ 6 HENSYNSSONER

I reguleringsplanen for Kråkøya-Stakkskardet er det registrert automatisk fredete kulturminner i form av fire gravminner (Askeladden id: 68088 [H570_2], 28497 [H570_1], 48049 [H570_3] og 171261 [H570_4]). Kulturminnene er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4 pkt. j. For å ivareta hensikten med kulturminnelovens §§ 3 og 6 reguleres områdene til hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven. Av hensyn til kulturminnene må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving, skjemming. Det må heller ikke oppføres bygg eller skilt av noe slag i områdene. For øvrig henvises det til kulturminnelovens bestemmelser.

§ 7 ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Krav til bygge- og anleggsvirksomheten

Plan for beskyttelse av naboogivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Planen skal beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggsperioden skal støykrav som angitt i T-1442 kapittel 4 oppfylles.

Krav til permanente virksomheter

Støy fra permanente virksomheter innenfor det regulerte området skal være iht. T-1442 – kap. 3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.

Krav til kartlegging av strømningsbildet

Før tiltaket igangsettes skal det foretas undersøkelser som vurderer endringer i strømningsbildet i planområdet som følge av tiltaket. Dette for å dokumentere at tiltaket er forsvarlig.

Krav til dokumentasjon av grunnforhold

Før det kan gjennomføres utfylling, skal foreligge dokumentasjon om at:

- Det planlagte tiltaket vil ha tilfredsstillende sikkerhet mot skred.
- Det planlagte tiltaket ikke vil øke skredfaren i eller utenfor planområdet.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

8.1. Generelt

Detaljplankrav gjelder for 12 soner. Sone 12 utbygges først. Det stilles krav om at detaljplan for hovedvei og bru gjennom hele planområdet utarbeides samtidig med detaljplan for sone 12. For de andre sonene gjelder kravet om detaljregulering. Utbyggingsområdene på Kråkøya opparbeides fra sør mot nord og i Stakkskardet fra nord mot sør. Absolutte krav om i hvilken rekkefølge de skal bygges ut stilles ikke.

Detaljreguleringen skal foregå sonevis for industriområdet som opparbeides i steinbruddet/masseuttaket. Rekkefølgekravet er 3,4 og til slutt 5, slik det framgår av plankartet. Masseuttaket skal også utvinnes i nevnte rekkefølge. Det stilles ikke krav om detaljregulering for masseuttaket ut over det som framgår av bestemmelsene i områdereguleringen.

8.2. Havn

Der havn er regulert inn, skal nødvendig areal til dette formålet og nødvendig bakareal sikres gjennom detaljreguleringsarbeidet, før bygninger og evt. andre fysiske tiltak i tiliggende områder kan tillates.

§ 9 FELLESBESTEMMELSER:

9.1. Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken eller sjøen blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jf. Kulturminneloven § 3 og 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, 2.ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.