

Bestemmelser for detaljreguleringsplan «InnovArena»

Forslagsstiller: InnovArena
Utarbeidet av: Trønderplan
Reguleringsplanbestemmelser datert: 25.09.17
Reguleringsplankart datert: 30.06.17
Nasjonal planID:

Saksbehandling:
1.gang formannskapet dd.mm.åå
Offentlig ettersyn i perioden dd.mm.åå – dd.mm.åå
2.gang formannskapet dd.mm.åå
Kommunestyret, vedtak **dd.mm.åå**

§ 1 GENERELT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for innovasjonsarena innen havbruksnæringen ved Rørvik havn i Vikna kommune.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 15 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Forretninger (BF, sosikode 1150)
- Kontor/lager (BKL, sosikode 1825)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Kjøreveg (SV, sosikode 2010)
- Fortau (SF, sosikode 2012)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG, sosikode 2019)
- Havn (SHA, sosikode 2040)
- Parkering (SPA, sosikode 2080)
- Havn/kontor (SHK, sosikode 2900)

Grøntanlegg (PBL § 12-5 Nr.3)

- Park (GP, sosikode 3050)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 Nr.6)

- Havneområde i sjø (VHS, sosikode 6220)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (sosikode 140)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, høyder, adkomstforhold, parkeringsløsning inkl. sykkelparkering, gangforbindelser, varelevering inkl. skjerming av denne, renovasjonsløsning, vegetasjon (plen, beplantning/sorter), dekker (belegningsstein ol.), kantstein, belysning og evt. andre viktige elementer.

Det skal foreligge dokumentasjon av fasadematerialer, arkitektonisk utforming og forholdet til tilstøtende omgivelser, for å sikre utforming iht. § 2.4 «Estetikk».

§ 2.2 Byggegrense

Der byggegrense ikke er angitt i plankart er den sammenfallende med formålsgrense.

§ 2.3 Siktakser

Innenfor planområdet skal det på grunnplanet sikres to gjennomgående siktakser fra Strandgata fram til kaifront. Den ene langs SV2 og den andre som en forlengelse av Torgvegen. Siktakser er sikret gjennom formålsgrenser og byggegrenser.

§ 2.4 Estetikk

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer.

Fasader skal ha vesentlig preg av åpenhet med store vindusflater og med inngangspartier vendt mot veg og torg/parkering. Fasade mot kaifront må tilpasses eksisterende bebyggelse.

Bygningsmassen skal passe godt inn i området med maritimt og urbant uttrykk, aktive fasader ut mot gateplan og gode uterom.

§ 2.5 Universell utforming

Nye byggverk for publikum og arbeidsbygning skal tilfredsstillende krav om universell utforming.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreveger og parkeringsarealer. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

§ 2.6 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene (jfr. Lov om kulturminnevern).

§ 2.7 Hensyn til lykter og lysbøyer, belysning

Det må ikke etableres tiltak som kommer i konflikt med eller hindrer belysning fra lykter ved innseilingen til havna.

Belysning fra bygning langs sjøkanten, herunder også gatelys, skal vende «nedover», slik at disse ikke får en negativ innvirkning på sjøveis ferdsel gjennom Nærøysundet.

§ 2.8 **Rekkefølgebestemmelser**

Før ny bygning innenfor område BKL tas i bruk, skal parkeringsplasser (SPA2 – SPA4), parkanlegg (GP1 – GP3), fortau (SF1, SF3 og SF4) og grøntrabatt (SVG1 – SVG4) være ferdig opparbeidet.

§ 3 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 3.1 **Kombinert formål Kontor/lager (BKL)**

§ 3.1.1 Arealbruk:

I 1. etasje tillates etablert havnelager, forskningsfasiliteter knyttet til havbruksnæringen og havneutsalg/storgodslevering til båter. I alle etasjer tillates etablert kontorlokaler med tilhørende fasiliteter.

§ 3.1.2 Høyder og grad av utnytting:

Minimum høyde gulv 1. etg er kote +3.3 (NN2000) for nye bygninger. For lagerbygg kan gulvnivå tilpasses høyde på trafikkområdene på havna. For tilbygg til eksisterende bygg kan gulvnivå tilpasses eksisterende bebyggelse.

Maksimal møne- og gesimshøyde for bygning er kote +19,0 (NN2000). Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflatens areal.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA=100 %.

§ 3.1.3 Bilparkering

Parkeringsplass SPA3 og SPA4 er forbeholdt parkering for ansatte og besøkende ved BKL. Resterende parkeringsbehov for BKL dekkes opp innenfor SPA2.

§ 3.1.4 Sykkelparkering

Det skal innenfor området sikres minimum følgende antall plasser for sykkelparkering:

- Kontor/lager: 0,5 plasser pr. ansatt

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG**

§ 4.1 **Veg (SV1 – SV3)**

Alle veger (SV1 – SV3) er offentlige. For bredder vises det til plankart.

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

§ 4.2 **Fortau (SF1 – SF4)**

Fortau SF1 og SF2 er offentlig. Fortau skal holdes adskilt fra parkering (SPA) ved bruk av kantstein.

§ 4.3 **Annen veggrunn – grøntareal (SVG1 – SVG4)**

SVG1 og SVG2 er offentlig. SVG1 – SVG4 skal etableres som grøntrabatt med grønne flater, evt. trær og/eller annen beplantning som ikke er til hinder for sikt ved avkjørsel. Arealet skal avgrenses fra kjørearealer og parkering ved bruk av kantstein.

§ 4.4 **Parkering (SPA1 – SPA4)**

SPA1 er offentlig. SPA3 og SPA4 er forbeholdt parkering for ansatte og besøkende ved BKL.

§ 4.5 **Havn (SHA)**

SHA er offentlig. Arealet er avsatt til ordinær havnedrift.

§ 4.6 **Kombinert formål Havn/kontor (SHK)**

På bakkenivå gjelder samme bestemmelser som for formål «Havn» (SHA).

For høyder over 6,0 meter over ferdig planert terreng tillates etablert balkong og/eller veranda. Det tillates innfestet skråstag mot vegg for bæring av balkong under denne høyden. Innfesting til vegg skal ikke være lavere enn 4,5 meter over ferdig planert terreng.

§ 5 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 5.1 **Park (GP1, GP2 og GP3)**

Arealet opparbeides med parkmessig karakter med grønne arealer, beplantning, trær, benker og andre parkmessige elementer. GP1 er offentlig.

§ 6 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

§ 6.1 **Havneområde i sjø (VHS)**

Arealet VHS er offentlig ferdselsområde som skal være åpent for båttrafikk. Det tillates ikke installasjoner som hindrer fri båttrafikk.

§ 7 **HENSYNSSONER**

§ 7.1 **Frisikt**

Eventuelle sikthindringer innenfor frisiktsone skal ikke være høyere enn 0,5 meter over kjørebanelnivå. Størrelse på sikttrekant er angitt langs frisiktlinje på plankartet.