

# **Detaljreguleringsplan for Kvamen del av gnr. 58 bnr.1 og 2.**

**PlanID: 1429 2018 01**

**Del av gnr. 58 bnr. 1 og 2**

**Vedteken i kommunestyret 10.12.18, sak K 96/18.**

## **FØRESEGNER**

### **§ 1 GENERELT**

Føresegnene gjeld for område som på plankartet er markert med reguleringsplangrense. Innanfor denne avgrensinga skal arealet nyttast som vist i planen.

I samsvar med plan- og bygningslova kapittel 12 er areala regulert til følgjande formål:

#### **Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)**

- Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**

- Køyreveg (SV)
- Anna veggrunn- grøntareal (SVG)
- Kai (SK)

#### **Landbruks-, natur og friluftformål og reindrift (pbl §12-5 nr. 5)**

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl §12-5 nr. 6)**

- Hamneområde i sjø (VHS)
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VKA)

#### **Omsynssoner (pbl §12-6)**

- Ras- og skredfare (H310)
- Frisiktsone (H140)

#### **Bestemmesområde (pbl §12-7)**

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)
- Anlegg- og riggområde (91)

## **§ 2 FELLESEFØRESEGNER**

### **2.1 Føremålet med planen**

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for tømmerkai og næringsverksemd.

### **2.2 Byggegrense**

Byggegrense for alle tiltak er formålsgransene.

### **2.3 Situasjonsplan**

For område BKB 1-3 og SK 1-2 skal det utarbeidast ein situasjonsplan. Situasjonsplanen skal mellom anna innehalde detaljar kring utnytting av område, utforming og plassering av bygningar, utforming og detaljar kring utfylling i sjø og utforming av kai.

### **2.4 Vatn, avløpa og handtering av overvatn**

Lokal overvasshandtering skal leggest til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums utsleppet.

Det vert tillate etablering av brønn, leidningar og løysing for avløpsvatn innanfor området. Løysingar for vatn og avløp skal leggest til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det må dokumenterast uendra vasskvalitet frå bekkar ved utlaup til Dalsfjorden etter realisering av tiltaket. Det må vert sett i verk tiltak som reinsar vatnet tilstrekkeleg dersom vasskvaliteten er endra. Det må sikrast ein forsvarleg handtering av overvatn som hindrar ureiningar i bekk og sjø. Det skal utarbeidast VAO-rammeplan for planområdet.

### **2.5 Terrengtilpassing og estetikk**

Skjering og fylling skal sluttførast på ein taltalende måte. Tiltaka i planområdet skal etter anleggsarbeid ferdigstillast med vekt på god overgang til eksisterande naturområde. Sår i landskapet skal revegeterast med stadeigen vegetasjon.

### **2.6 Kulturminne**

Dersom det under anleggsarbeidet kjem fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet stansast og melding sendast kulturminnestyresmakta i samsvar med kulturminnelova §8, andre ledd

### **2.7 Offentlege areal og fellesareal**

Veg (o\_SV1) og o\_SVG er offentleg. Felles Veg f\_SV2-3 er felles for næringsområda BKB1-3 og SK1-2. Resterande formål er privat eigd.

### **2.8 Tilkomst**

Avkøyrsløse (f\_SV2) ved Kvamen kan nyttast fram til ny avkøyrsløse vert etablert saman med utbygging av ny fylkesveg 57.

### **2.9 Nettstasjon**

Det vert tillate etablering av nettstasjon innanfor planområdet.

### **2.10 Støy**

Dette vert ikkje tillate at aktivitet i planområdet skal gje støynivå ved støyfølsame bygg og område over nedre grenseverdi for øvrig industri i tabell 1 i T-1442:2016. Det skal utførast ei støymåling under lasting av tømmer etter at tømmerkaia er satt i drift.

## **§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)**

### **3.1 Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB)**

Utfylling i sjø skal skje på ein mest mogeleg skånsam måte. Ved byggesøknad skal det og leggjast ved dokumentasjon på stabilitet av fylling i sjø. Det skal etablerast minimum 10 parkeringsplassar per 1000 m<sup>2</sup> kvadratmeter bygg. Det kan etablerast veg innanfor formåla. Nederste kote for opparbeiding av terreng skal ikkje ligge lågare enn kote + 2,5. Bygningar innanfor formålet skal ikkje plasserast lågare enn kote +3,0. Det er tillate bygg med mønehøgde på maks 15 meter. I val av materiale på fasade skal ein nytte berekraftige materialar og matte flater. Bruk av fargar på fasaden skal ikkje stikke seg ut i landskapet.

Innan område BKB1 kan det oppførast bygningsmasse i opp til 2 etasjar, med inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA og 15 meter mønehøgde. Det vert tillate utfylling i sjø for opparbeiding av terreng til formålet. Det vert tillate kontorbygg, forretning for plasskrevjande varer og lager og andre bygg tilknytt kaianlegget. Det vert ikkje tillate dagligvarehandel. Det vert tillate etablering av fundament for kai og fortøyingspunkt for skip.

Innan område BKB2 kan det oppførast bygningsmasse i 1 etasje, med inntil 1150 m<sup>2</sup> BRA og 15 meter mønehøgde. Det vert tillate utfylling i sjø for opparbeiding av terreng til formålet. Det vert tillate kontorbygg, forretning for plasskrevjande varer og lager og andre bygg tilknytt kaianlegget. Det vert ikkje tillate dagligvarehandel. Det vert tillate etablering av fundament for kai og fortøyingspunkt for skip.

Innan område BKB3 kan det oppførast bygningsmasse i 1 etasje, med inntil 1150m<sup>2</sup> BRA og 15 meter mønehøgde. Det vert tillate uttak av massar og planering av terreng ned til kainivå på kote +2,5. Det vert tillate kontorbygg, forretning for plasskrevjande varer og lager. Det vert ikkje tillate dagligvarehandel.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)**

### **4.1. Veg (SV)**

Veg f\_SV2 er felles for områda BKB1-3 og skal ferdigstillast med breidde og kurvatur som angitt på plankartet.

Veg f\_SV3 er felles for områda BKB1-3 og SK1-2 og skal ferdigstillast med breidde og kurvatur som angitt på plankartet.

### **4.2. Anna veggrunn (SVG)**

Innanfor formålet kan det etablerast nødvendige skjeringar, fyllingar, grøfter og anna som krevjast for å bygge vegkroppen.

### **4.3. Kai (SK)**

Kai skal ha ei god estetisk utforming og avslutning mot sjø. Topp kote kaikant skal ikkje vere lågare enn kote + 2,5. Innanfor kaiområdet kan det settast opp bygningar og installasjonar som er naudsynt for drifting av kai og anna verksemd. Det kan settast opp<sub>2</sub>

bygningar tilknytt drift av kaien. Bygningar innanfor formålet skal ikkje plasserast lågare enn kote +3,0. Det er tillate bygg med mønehøgde på maks 5 meter.

## **§ 5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (PBL §12-5 NR. 5)**

### **5.1. Landbruks, natur og friluftsmål (L)**

Innanfor formåla L1-2 skal dagens vegetasjon i størst mogleg grad oppretthaldast. Det vert innanfor formål L2 tillate etablering av sti.

## **§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OGVASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §12-5 NR. 6)**

### **6.1 Hamneområde i sjø (VHS)**

VHS1-2 er område for dei nære sjøareala for ferdsel til kai og næringsområde. Sjødjupne innanfor formålet skal minimum vere kote -9 etter NN2000. Det vert tillate utfylling i sjø opp til kote-9 etter NN2000.

### **6.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VKA)**

Område VKA1-2 skal nyttast til fylling i sjø, fyllingsfot for utfylt areal.

## **§ 7 OMSYNSSONE (PBL §12-6)**

### **7.1 Ras-og skredfare (H310)**

Innanfor omsynssona kan det ikkje gjennomførast tiltak før det eventuelt er gjennomført risikoreduserande tiltak. Desse tiltaka må sikre at tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med dei respektive sikkerheitsklassane i TEK17 er nådd.

H310\_1 er fareområde i sikkerheitsklasse S1, sannsyn for skred  $\geq 1/100$ .

H310\_2 er fareområde i sikkerheitsklasse S2, sannsyn for skred  $\geq 1/1000$ .

H310\_3 er fareområde i sikkerheitsklasse S3, sannsyn for skred  $\geq 1/5000$ .

Føresetnaden for avgrensing av omsynssonene er at skogen ovanfor planområdet vert ståande tilsvarende slik den er i dag. Mindre uttak til husbruk og vanleg skjøtsel er tillate, men større uttak og flatehogst innanfor område markert i figur 28 i rapporten frå SGC er ikkje tillate. Før det eventuelt kan gjennomførast omfattande uttak av skog eller flatehogst i lia sør for planområdet må det gjennomførast ei ny skredfarevurdering og skredsikringstiltak om naudsynt.

### **7.2 Frisiktzone (H140)**

I frisiktsona skal det vere uhindra sikt ned til 0,5 meter over dei kryssande veger sin plan.

## **§ 8 BESTEMMELESESOMRÅDE (PBL §12-7)**

Innanfor føresegnområde #3 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2) kan det oppførast voll eller andre skredsikringstiltak.

Anlegg- og riggområde (91) kan i anleggsperioden til bygging av ny fylkesveg 57 nyttast som riggplass og område for mellomlagring av masser, materiale og utstyr tilknytt tunellverksemda. Etter avslutta anleggsperiode skal områda så langt praktisk mogleg tilbakeførast til opphavelog formål og stand.

## **§ 9 REKKEFYLJEKRAV**

Utfylling i sjø skal skje på ein mest mogeleg skånsam måte og i all hovudsak føregå på sein haust og tidleg vinter. Før utfylling i sjø skal det settast opp siltgardiner som tilstrekkeleg hindrar spreining av finpartiklar som kan vere til skade for livet i sjøen. Utsetting av siltgardin skal gjerast i samråd med fagkyndige.

Avkøyrslø må utbetrast tilsvarande f\_SV2 før arbeid med bygging i formåla kombinert bygge- og anleggsformål (BKB1-3) eller kai (SK1-2) kan ta til.

Før det vert gitt byggeløyve for BKB3, må det utarbeidast ein plan for skredsikringstiltak som tilfredsstillar krav til tryggleiksklasse 2 i TEK17.