



Planident: 156020210002
Datert: 24.05.2022
Sist revidert: 18.11.2022
Vedtatt i kommunestyret: 02.02.2023

TINGVOLL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR NORDIC HALIBUT

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsplangrense.

§1 FORMÅL

Legge til rette for næring, landbasert kveiteoppdrett, på gnr/bnr 38/47, 38/53, 38/80 m fl. I Tingvoll kommune.

§2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jf. PBL §12-5:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse- **BFS**

Næringsbebyggelse- **BN**

Naust- **BUN**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg- **SV1, o_SV2 og SV3**

Annen veggrunn, grøntanlegg- **SVG**

Grønnstruktur:

Vegetasjonsskjerm- **GV**

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift:

Landbruksformål- **LL1-LL3**

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - **VFS**

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jf. PBL §12-6:

Hensynssoner:

Frisikt- **H140**

Bevaring kulturmiljø- **H570**

§3 FELLES BESTEMMELSER

3.1. Byggesøknad

Veg *byggesøknad* (utfylling, bygg, veg, vann-, avløpsanlegg og andre søknadspliktige tiltak) skal det legges ved en situasjonsplan i egnet målestokk. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig gulv, møne-/gesimshøyde, møneretning, parkeringsplasser og eventuelt framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal og avkjøring. Planen skal vise vegløsning med lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil), nye og eksisterende vann- og avløpsledninger, overvannsledninger, kummer og eventuelt pumpestasjoner. Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten. Plassering av trafostasjon skal gjøres i samråd med ansvarlig nettselskap.

3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven gjelde. Byggegrense mot sjø og veg følger avsatte byggegrenser i plankartet. Utfylling i sjø tillates anlagt jf. plankart og planbestemmelsene pkt 4.2.6 og pkt 8.1.2

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

Matjord skal tas vare på og benyttes til nydyrking eller jordforbedring.

For å hindre spredning av fremmede arter skal det brukes rene utfyllingsmasser og anleggsutstyr skal være vasket og rensset.

Utførelse av steinfylling skal gjøres på en estetisk god måte, farge- og materialbruk tilpasses omkringliggende landskap og natur. Biolog skal være med å prosjektere fyllingen for å sikre at den gir minst mulig hulrom og hindrer gunstige livsrom for mink.

3.4 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

3.5 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

3.6 Vannforsyning og avløp

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

3.7 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter.

3.8 Støy

Arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som framkommer av retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442, eller de til enhver tid gjeldene grenseverdier.

3.9 Støv

Arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som framkommer av retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

3.10 Før iverksetting av tiltak må nødvendige tillatelser innhentes.

Iverksetting av tiltak krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Iverksetting av tiltak krever tillatelse etter akvakulturloven.

Utfylling i sjø krever tillatelse etter forurensningsloven.

Utslipp i sjø krever tillatelse etter forurensningsloven.

Tiltak i sjøen krever tillatelse etter havne- og farevannsloven.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boliger, frittliggende småhusbebyggelse, BFS.

4.1.1 Arealet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger med tilhørende garasje.

4.1.2 Maks bebygd areal (%-BYA) er %-BYA=40 %.

- 4.1.3 Maks gesimshøyde er satt til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maks mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt takvinkel mellom 0° og 30°.
- 4.1.4 Det skal være minst to oppstillingsplasser for bil pr. boenhet. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.

4.2 Næring, BN

- 4.2.1 Arealet er avsatt til næring. Innenfor arealet BN tillates det oppføring av/anleggelse av industribygg, næringsbygg, administrasjonsbygg, kontorbygg, laboratorier, produksjonslokaler, lager, utfylling i sjø, parkering, internveger, trafo, teknisk infrastruktur mm som naturlig hører til landbasert kveiteoppdrett.
- 4.2.2 Maks bebygd areal (%-BYA) er %-BYA=60%.
- 4.2.3 Maks gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maks mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt takvinkel mellom 0° og 30°.
- 4.2.4 Det skal avsettes 0,2 parkeringsplass per 50m² bruksareal næringsbebyggelse.
- 4.2.5 Fyllingsfrontens topp følger formålslinjen mellom arealformålene «næring» og «friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Utfyllingens skråning plasseres innenfor formålet «friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».
- 4.2.6 Høyde topp utfylling skal være på minimum kote +2,75 (NN2000). Høyde på ferdig gulv for bebyggelse innenfor BN skal være på minimum kote +3,00 (NN2000).
- 4.2.7 Utfylling av den delen av BN som ligger på forurenset grunn skal fylles ut på lavvann, jf. Sedimentrapport fra Åkerblå 08.02.2022.

4.3 Naust, BUN

- 4.3.1 Arealet er avsatt til naust.
- 4.3.2 Maks bebygd areal (BYA jf. NS3940) er 40m².
- 4.3.3 Naust skal føres opp med maks mønehøyde 4,5 meter fra ferdig gulv.
- 4.3.4 Vindusarealets dagslysflate skal ikke overstige 3 prosent av hovedplanet sitt BYA (dvs. maks. inntil 1,2 m²)
- 4.3.5 Naustbygg skal være i tradisjonell stil med saltak, veggkledning i tre, stein eller torv og enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, takvindu eller lignende fasadeelement. Fargebruken skal være avdempet, herunder også lister og andre bygningsdetaljer. Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i områder med naust. Oppbygde plattinger foran naust er ikke tillatt.
- 4.3.6 Det er ikke tillatt med varig opphold i naust og det er ikke tillatt å omdisponere eller bruke naust som fritidsbolig eller bolig.

- 4.3.7 Naust skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap og liknende.
- 4.3.8 Høyde topp utfylling innenfor BUN skal være på minimum kote +2,50 (NN2000). Høyde på ferdig gulv for bebyggelse innenfor BN skal være på minimum kote +2.75 (NN2000).

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg, SV1, o_SV2 og SV3

- 5.1.1 o_SV2, fylkesveg 6126, Torjulvågvegen, er avsatt til offentlig veg med avkjørslers som vist i plankartet.
- 5.1.2 SV1 er adkomstveg til gnr 38 bnr 42 og gnr 38 bnr 3.
- 5.1.3 SV3 er privat avkjørsel til BN.
- 5.1.4 Veger, avkjørslers og kryss skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

5.2 Annen veggrunn, grøntareal

Arealet er avsatt til annen veggrunn, grøntareal og skal benyttes til grøft, skjæring, fylling, kommunaltekniske ledninger og snølagringsplass. Skjæring og fylling skal dekke med stedegen vegetasjon for å dempe virkningen av terrenginngrep.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm, GV

Arealet er avsatt til vegetasjonsskjerm. Her skal det vokse opp trær og busker som skal fungere som skjerming mot landbruksarealene og eksisterende bebyggelse. Hugging og tynning for vedlikehold og forskjønnelse av området er tillatt.

§ 7 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

7.1 Landbruk, LL1-LL3

Arealet er avsatt til landbruksområde hvor det er tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

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

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VFS

- 8.1.1 Arealet er avsatt til friluftsområde i sjø. Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

- 8.1.2 Nødvendig fyllingsfot for planlagt utfylling tillates etablert innenfor dette arealet. Fyllingsfot kan etableres maksimalt 6 meter øst for formålslinjen mellom BN og VFS.
- 8.1.3 Etablering av sjøbunnsledninger og liknende er tillatt.

§ 9 HENSYNSSONER

9.1 Frisiktzone, H140

- 9.1.1 Arealet er avsatt til frisiktzone
- 9.1.2 Frisiktsonene i vegkryss og avkjørsler må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- 9.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- 9.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
- 9.1.5 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

9.2 Faresone- kvikkleire, løснеområde, H310

Området viser kartlagt løснеområde for kvikkleire.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Fagområdet geoteknikk skal belegges med ansvar. Tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

Det skal installeres poretryksmålere under utførelse for å vurdere poretryksforholdene.

9.3 Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570

Området er avsatt til hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlege vegetasjon tas vare på og skjøttes på en god måte. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme verneområdet eller framkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

9.4 Båndleggingssone bevaring av kulturmiljø, H730

Området er avsatt til båndleggingssone bevaring av kulturmiljø.

Området inneholder et automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminnet og verneområdet eller framkalle fare for at det kan skje, jf.

kulturminnelova § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

- 10.1 Før det gis igangsettelsestillatelse til nye bygg innenfor planområdet må tilfredsstillende løsning for slukkevann og adkomst dokumenteres jf. forskrift om brannforebygging § 21, samt ytelser angitt i TEK § 11-17.
- 10.2 Før det iverksettes grunnarbeider på området skal det settes opp tett anleggsgjerde mot eksisterende bebyggelse. Dette gjerdet skal stå inntil grunnarbeidene er ferdigstilt.
- 10.3 Før det gis ferdigattest for nye bygg innenfor BN, skal adkomst til BN fra SV1 fysisk stenges og ny avkjørsel SV3 etableres i tråd med plankart og Håndbok N100. I tillegg skal det være etablert tilrettelagte hekkeplasser for fugl på hustak eller i form av hekkedasser langs etablert fyllingskant.