

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN VALSNESET

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

- 1.1 Hovedreguleringsplan er utarbeidet i målestokk 1: 5.000
Det regulerede området er på planen vist med plangrense.
De forskjellige reguleringsformålene er vist med formålgrense.

Området er inndelt i følgende reguleringsformål:

- Areal for boligbebyggelse
- Areal for fritidsbebyggelse
- Areal for industrivirksomhet
- Areal for allmennyttige formål
- Areal for Forsvaret
- Areal for jordbruk og skogbruk
- Areal for offentlige kjøreveger/gater
- Areal for havneformål (land)
- Areal for havneformål (i sjø)
- Areal for havneformål land/sjø
- Areal for annet offentlig trafikkareal
- Areal for friområde (land)
- Areal for friområde (i sjø)
- Areal for høyspentanlegg
- Areal for rotorsektor vindturbin
- Areal for ildsfarlig opplag
- Areal for skytesektor
- Areal for private veier
- Areal for automatisk fredede kulturminner
- Areal for frisiktsoner
- Areal for vindturbin/meteorologimast
- Areal for langkonstruksjoner
- Areal for friluftsområde i sjø
- Areal for felles adkomstveier og parkering
- Areal for kombinerte formål dokk/havn/masseuttak/industri
- Areal for kombinerte formål dokk/havn/industri
- Areal for kombinerte formål teststasjon vindkraft/industri
- Areal for bevaring av bygninger, offentlige formål og allmennyttige formål

Dessuten inngår det i planen områder/sektorene knyttet til Forsvarets interesser som:

- Sone for elektromagnetiske soner (radar og radiosignaler)
- Evakueringsone

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Bygninger skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Viste bygningsplasseringer er bare illustrerende.

Husplassering, høyde og etasjetall bestemmes av kommunen innenfor rammen av disse bestemmelse.

Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og som skal vise følgende:

- Plassering av bebyggelse, også garasje o.l. selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse
- biloppstillingsplasser
- i nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.
- for hus som hører naturlig sammen i en gruppe kan planutvalget kreve utarbeidet en fellesplan som inneholder tilsvarende elementer som gitt i foranstående strekpunkter.

2.2 Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

Kommunen skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Eksisterende steingjerder i området skal bevares i størst mulig grad. Det er ikke tillatt å fjerne hele eller deler av disse uten tillatelse fra kommunen med unntak av der regulerte veger og frisiktsoner gjør dette nødvendig.

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming.

3. BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Bebyggelsen skal bestå av bygninger for boligformål i inntil 2 etasjer med tilhørende bygninger.

3.2 Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,2 % TU.

3.3 Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 6,0 m og 1-etasjes hus 3,5 m. Gesimshøyden beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 23.

3.4 Det må avsettes oppstillingsplass tilsvarende 2 biler pr. utleie-/boenhet. Opparbeide uteplasser for aktivitet skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for fast bosetning og stedbunden virksomhet.

3.5 Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 – 38 grader.

4. FRITIDSBEBYGGELSE

4.1 Bebyggelsen skal bestå av bygninger for korttidsutleie eller fritidsbruk i inntil 2 etasjer med tilhørende bygninger som boder og sanitærbygninger.

- 4.2 Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,2 % TU. Uthus og andre tilhørende bygninger skal ikke være høyere enn hovedbygget og inne utgjøre mer enn 50% av hovedbyggets bebygde areal.
- 4.3 Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m. Gesimshøyden beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 23.
- 4.4 Det må avsettes oppstillingsplass tilsvarende 2 biler pr. utleie-/boenhet. Opparbeide uteplasser for aktivitet skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for fast bosetning og stedbunden virksomhet.

5. INDUSTRI

- 5.1 Bebyggelsen skal bestå av bygninger for industrivirksomhet og naturlig tilhørende aktivitet.
- 5.2 Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5 % TU.
- 5.3 Maksimal etasjetall er fire. Maksimal gesimshøyde eller mønehøyde er 20 m. Innenfor industriområdet begrenset av sjøen fra Fagervika til eksisterende kai, veien fra eksisterende kai og til hovedveien, hovedveien og veien fra veien ned til Fagervika, er maksimalt etasjetall seks og maksimal gesimshøyde 40 meter. Innenfor samme område kan det tillates skorsteiner på inntil 80 meters høyde over terreng på stedet.
- Gesimshøyden beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 23.
- Innenfor strålesektor for Forsvarets link mellom antenneanlegget på Valsneset og Kopparen tillates det ikke oppført bygninger eller anlegg innenfor en avstand på 500 meter fra senderspeil ved antennestasjonen med større høyde enn 12 meter over terreng på stedet. Innenfor samme strålesektor tillates det, når avstanden er over 500 meter fra senderspeilet, oppføring av bygninger og anlegg med inntil 25 meters høyde over terreng på stedet.
- 5.4 Nødvendig intern transport må etableres på egen tomt.
- Det må etableres minst en oppstillingsplass for bil pr. 100 m² bruksareal i bygninger. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal så langt råd er unngås og skal om nødvendig skjermes ved bygningsdeler, murer eller gjerder.
- 5.5 Opparbeide uteplasser for aktivitet skal gis en tiltalende form og holdes i orden slik at de ikke er til sjenanse for omgivelsene og annen virksomhet.
- 5.6 Det kan innefor særlovgivningen for brannfarlig og eksplosjonsfarlig vare, etableres anlegg eller opplag for naturgass innenfor områder avsatt til industriformål.

6. BYGNINGER FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL

- 6.1 Bebyggelsen skal bestå av bygninger for allmenntillegte formål og naturlig tilhørende aktivitet.

6.2 Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5 % TU.

6.3 Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 6,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m.

Gesimshøyden beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 23.

6.4 Det må etableres minst en oppstillingsplass for bil pr. 100 m² bruksareal i bygninger.

6.5 Opparbeide uteplasser for aktivitet skal gis en tiltalende form og holdes i orden slik at de ikke er til sjenanse for omgivelsene og annen virksomhet.

7. OMRÅDER FOR FORSVARET

7.1 Innenfor disse områdene kan det oppføres bygninger og anlegg som er knyttet til Forsvarets aktiviteter.

Slike anlegg skal byggemeldes på vanlig måte til kommunen i den grad dette ikke strider mot Forsvarets egne regler.

8. JORDBRUKSFORMÅL/SKOGBRUKSFORMÅL

8.1 I områder for jordbruk/skogbruk kan det oppføres bygninger som er tilknyttet landbruksnæringen.

I disse arealene gjelder fortsatt jordloven.

9 OFFENTLIGE KJØREVEGER

9.1 Offentlige kjøreveger skal ha en bredde på 5 meter. Hovedveien gjennom Valsneset skal ha en bredde på 7 meter.

Maksimal stigning skal være 10%.

Minste svingradius i vegkryss med annen offentlig veg er 12,5 meter.

Minste svingradius på vegstrekninger er 50 meter.

10. HAVNEFORMÅL PÅ LAND

10.1 Ved disponeringen av havnearealene på land eller utfylte havnearealer, skal det tas hensyn til at nyttetransport kan gå uhindret. Det skal sikres tilstrekkelig og forsvarlig adkomst til alle deler av havneområdet og tilstrekkelig manøvreringsplass for spesialkjøretøy.

Plassering og utforming av bygninger, anlegg og lagring skal godkjennes av bygningsadministrasjonen.

10.2 Det kan kun tillates oppføring av bygninger som er beregnet for transitt/korttidslagring av varer og materialer.

10.3 Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 6,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m.

Innenfor strålesektor for Forsvarets link mellom antenneanlegget på Valsneset og Kopparen tillates det ikke oppført bygninger eller anlegg innenfor en avstand på 500 meter fra senderspeil ved antennestasjonen med større høyde enn 12 meter over terreng på stedet. Innenfor samme strålesektor tillates, det når avstanden er over 500 meter fra senderspeilet, oppføringer av bygninger og anlegg med inntil 25 meters høyde over terreng på stedet.

11. HAVNEFORMÅL I SJØ OG HAVNEOMRÅDE LAND/SJØ

11.1 Ved disponeringen av havnearealene i sjø skal det tas hensyn til at rutegående sjøverts transport og annen nyttetransport kan gå uhindret. Det skal sikres tilstrekkelig og forsvarlig adkomst til alle deler av havneområdet og tilstrekkelig manøvreringsplass for aktuelle fartøyer.

11.2 I havneområde land/sjø kan sjøarealene utfylles.
Så lenge arealene ikke er utfylt gjelder bestemmelsen i punkt 11.1
Når arealene er utfylt gjelder bestemmelsen i punkt10.

12. ANNET OFFENTLIG TRAFIKKAREAL

12.1 I annet offentlig trafikkareal skal det kunne oppføres bygninger eller anlegg som er knyttet til formålet. Bygninger skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,5 meter og skal ha saltak med takvinkel mellom 15 – 38 grader.
Arealene skal disponeres av det offentlige.

13. FRIOMRÅDER

13.1 Friområdene skal delvis fungere som skjerming mellom industriformål og annen bebyggelse eller som områder for spesielle aktiviteter og trivsel.
Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av planutvalget for mindre bygninger som hører naturlig til og ikke hindrer bruken av områdene.

14. FRIOMRÅDER I SJØ

14.1 Friområdene i sjø skal gi muligheter for spesielle aktiviteter.
Bygninger eller andre anlegg tillates ikke i friområder. Unntak kan gjøres av planutvalget for mindre bygninger/anlegg som hører naturlig til og ikke hindrer bruken av områdene eller tilrettelegger for ønsket bruk av arealene.

15. ILDSFARLIG OPPLAG

15.1 I areal for ildsfarlig opplag kan det oppføres bygninger eller konstruksjoner som er beregnet for dette formålet.
Bygninger og anlegg skal ikke være høyere enn 12 meter.

Plassering, omfang, utforming av brannfarlig opplag skal etableres slik at sikkerhetssonen skal falle innenfor arealformålets avgrensning og slik at sikringsfeltet ikke kommer 30 meter meter utenfor arealformålets avgrensning.
Jfr. Veiledning om oppbevaring av brannfarlig væske m.v.

16. OMRÅDER FOR HØYSPENTANLEGG OG SKYTESEKTOR

16.1 I områder for høyspentanlegg eller skytesektor tillates det ikke oppført bygninger eller anlegg som ikke er tilknyttet disse anleggenes spesielle behov og funksjon.
Opphold i skytesektoren er ikke tillatt i strid med Forsvarets regler og instruksjoner.

17. PRIVATE VEGER

17.1 Private veger gjelder veger til bruk for grunneiere eller spesielle brukere. Vegenes tekniske standard utformes etter brukernes behov.

18. AREAL FOR AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER/BEVARINGSOMRÅDE

18.1 Områdene inneholder kulturminner som er fredet etter Kulturminneloven.
Det er ikke tillatt med noen form for inngrep i bevaringsområdet. Nødvendige tiltak innen bevaringsområdet skal godkjennes av kulturvernmyndighetene.

19. FRISIKTSONER

19.1 I frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt. Det tillates ikke plassert sikthinder eller etablert beplantning som kommer høyere enn 0,5 meter over planum for kryssende kjøreveger.

I kryss mellom offentlige veger begrenses frisiktsonen av linjer mellom et punkt på senterlinjene på den prioriterte offentlige vegen (hovedvegen gjennom hele området) 75 meter fra skjæringspunktet på vegenes senterlinje og et punkt på senterlinjen av den andre offentlige vegen 15 meter fra skjæringspunktet på vegenes senterlinje.

I kryss med andre veger begrenses frisiktsonen av linjer mellom et punkt på senterlinjen på den offentlige vegen 50 meter fra skjæringspunktet på vegenes senterlinje og til et punkt på senterlinjen på annen veg 15 meter fra skjæringspunktet på vegenes senterlinje.

20. AREAL FOR VINDTURBIN/METEOROLOGIMAST

(Viste konkrete plasseringer på plankartene er kun illustrerende)

20.1 I området tillates oppsetting av vindturbiner/meteorologimaster.
Maksimal navhøyde for vindturbiner er 120 meter over terreng ved turbinfundament.
Maksimal rotordiameter er 120 meter.
Maksimal mastehøyde er 130 meter over terreng ved mastefundament.

- 20.2 Ved hver vindturbin kan det anlegges en monteringsplass på maksimalt 3 daa innenfor en radius på 50 meter med senter i turbinfundamentets sentrum.
Rundt hver vindturbin skal det være en sikkerhetssone på 2 x rotordiameteren på turbinvingen med sentrum i turbinfundamentets sentrum. Innenfor denne sonen tillates det ikke etablert bygninger for varig opphold av mennesker.
- 20.3 Ved hver meteorologimast kan det anlegges monteringsplass på maksimalt 1 daa innenfor en radius på 30 meter med senter i mastefundamentets sentrum.
Rundt hver mast skal det være en sikkerhetssone på 2 x mastehøyden med sentrum i mastefundamentets sentrum. Innenfor denne sonen tillates det ikke etablert bygninger for varig opphold av mennesker.
- 20.4 Dersom vindturbiner ikke blir bygd kan arealene for formålet endres ved at :
Arealene merket T4 og T5 endres til industriformål
Arealene merket T6 og T7 endres til friområde på land.
- 20.5 Det tillates ikke etablert permanent molo eller vei i sjøen fram til vindmølleplasseringer eller masteplasseringer.

21. FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

- 21.1 I friluftsområder i sjø tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg.
Mindre flytebryggeanlegg, festeordninger, slipper etc. kan anlegges der dette er naturlig knyttet til aktiviteten på land og hvor dette ikke skaper problemer for trafikk til havneområdet eller annen virksomhet i området.
I området tillates fri tradisjonell aktivitet som ferdsel, fiske friluftsliv etc.
NB! Skytesektor for Forsvaret. Se punkt 16.

22. FELLESE ADKOMSTVEGER OG PARKERING

- 22.1 Arealene er felles for de eiendommer og virksomheter som har sin primæradkomst via disse anleggene eller som i vesentlig grad må benytte disse anleggene for transport til og fra terminaler eller andre virksomheter.
- 22.2 Vegenes bredde skal ikke overstige 6 meter og de skal ikke ha større stigning enn 10%.

23. KOMBINERT FORMÅL FOR DOKK/HAVN/MASSEUTTAK/INDUSTRI

- 23.1 I dette arealet tillates det uttak av fjellmasser ned til NGO-kote 3.
For deler av området kan kommunen gi tillatelse til uttak av masser ned til kote minus 15 m NGO
Uttak av stein skal gjennomføres slik at skjæringstopp ikke kommer utenfor det avsatte areal til formålet.
Ved avsluttet uttak av stein skal bruddsidene ha en maksimal stigning på 2:1,5 . Ved brattere sider skal det etableres horisontale platå når vertikalt fall er større enn 3 meter. Disse platåene skal ha en horisontal bredde på minimum 2 meter.

- 23.2 Sikring av masseuttaket under drift og driftsvilkår med hensyn til driftsperioder, salvestørrelse, miljøtiltak og liknende fastsettes av kommunen.
- 23.3 Det kan etableres industri i arealene når det er sprenget ned til dagens planum, ca. kote 3 NGO.
Slike bygninger og anlegg må til enhver tid ikke plasseres nærmere foten på steinbruddets sider enn 15 meter.
- 23.4 For industrivirksomhet gjelder forøvrig bestemmelsene gitt under "Industri" i punkt 5.
- 23.5 Dokk og dokkområde tillates brukt som vanlig havn og havneområde når dette ikke er til hinder for dokkvirksomheten.
Når området nyttes som havn/havneformål, gjelder de samme bestemmelser som under "Havneformål på land" i punkt 10.

24. KOMBINERT FORMÅL FOR DOKK/HAVN/INDUSTRI

- 24.1 For deler av området kan kommunen gi tillatelse til uttak av masser ned til kote -15 m NGO.
- 24.2 Det kan etableres dokk/havn og relatert virksomhet i området.
- 24.3 For industrivirksomhet gjelder forøvrig bestemmelsene gitt under "Industri" i punkt 5.

25. KOMBINERT FORMÅL TESTSTASJON VINDKRAFT/INDUSTRI

- 25.1 Innenfor disse arealene tillates det oppført bygninger og anlegg tilknyttet teststasjon for vindkraft herunder nødvendige bygninger for drift og vedlikehold av vindturbiner og meteorologimaster.
- 25.2 Det tillates også etablering av industrivirksomhet innefor arealene. Denne etableringen skal tilpasses teststasjonens behov med hensyn til beliggenhet, utforming og aktivitet.
- 25.3 Innenfor strålesektor for Forsvarets link mellom antenneanlegget på Valsneset og Kopparen tillates det ikke oppført bygninger eller anlegg innenfor en avstand på 200 meter fra senderspeil ved antennestasjonen. Innenfor samme strålesektor tillates, det når avstanden er over 200 meter fra senderspeilet, oppføringer av bygninger og anlegg med inntil 12 meters høyde over terreng på stedet.
- 25.4 For teststasjonens bygninger og anlegge gjelder generelt de tekniske bestemmelser gitt under "Industri" under punkt 5.
Det tillates oppføring av master eller liknende for kommunikasjon. Mastenes utforming og beliggenhet må tilpasses teststasjonen primærfunksjon.
- 25.5 For industrivirksomhet gjelder foruten bestemmelsen i foregående punkter bestemmelsene under "Industri" i punkt 5.

26. KOMBINERT FORMÅL BEVARING AV BYGNINGER, OFFENTLIGE FORMÅL OG ALLMENNYTTIGE FORMÅL.

- 26.1 Eksisterende bygninger innenfor arealet skal tas vare på for å kunne illustrere den byggeskikk som disse tunene i området utgjorde. Ved utbedring og utnyttelse av bygningene og tunet skal det legges vekt på kulturfaglige og estetiske elementer.
- 26.2 Innenfor disse arealene tillates det oppført bygninger og anlegg til offentlige formål og allmennyttige formål.

27. BYGGEGRENSER

- 27.1 Langs offentlig veg skal det være en generell byggegrense på 20 meter fra midtlinje av veg.
I kryss med offentlige veger skal byggegrensen gå mellom et punkt på senterlinjene på vegene 40 meter fra skjæringspunktet på vegenes senterlinje
I kryss med andre veger skal byggegrensen gå mellom et punkt på senterlinjen på den offentlige vegen 40 meter fra skjæringspunktet på vegenes senterlinje og til et punkt på senterlinjen på annen veg 20 meter fra langs den vegens senterlinje.
- 27.2 Langs den offentlige vegen som går gjennom området, kan det på vegens nordre side etableres en trase for lange konstruksjoner. Anlegg og konstruksjoner som benyttes til slike formål kan legges inntil 10 meter fra vegmidte på den offentlige vegen dersom disse anleggene/konstruksjonene ikke kommer 1,5 meter over vegens planum. Innenfor byggegrensene i vegkryss må slike anlegg ikke komme høyere enn vegenes planum.

28. ANDRE BESTEMMELSER

- 28.1 Innenfor strålesektor for Forsvarets antenneanlegg tillates det ikke oppført bygninger eller anlegg.
- 28.2 Innenfor strålesektor for Forsvarets sambandslink fra antenneanlegget og til Kopparen tillates det ikke oppført bygninger eller anlegg nærmere senderspeil enn 200 meter.
I avstand mellom 200 meter og 500 meter fra senderspeilet tillates oppført bygninger og anlegg med inntil 12 meters høyde over terreng.
I avstander over 500 meter fra senderspeil tillates oppført bygninger og anlegg inntil 25 meters høyde over terreng.
Avstand fra senterpunkt for vindturbin til strålesektoren må være minimum 50 meter.
- 28.3 Innenfor radarsonen for Forsvarets skytefelt på Vågan (nord for radarsonelinjen) tillates det ikke oppført bygninger eller anlegg.
Ved vindturbinplassering ved Vågabukta og Hestvadholmen kan vindturbiner plasseres slik at rotorbladene holdes innenfor nåværende (på plankartet) landkonturlinje, jfr. radarsonelinje på disse stedene

28.4 Innenfor evakueringssonen rundt Forsvarets skytefelt på Vågan tillates ikke oppført bygninger for varig opphold for mennesker.
I dette området skal det heller ikke etableres anlegg eller innretninger som kan vanskeliggjøre fri evakuering av mennesker og utstyr.

29. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

29.1 Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og lokale vedtekter.

29.2 Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.

Bjugn 03.04.2003.

Revidert 24.03.2009 ved planutvalgssak 09/17 vedr. reguleringsbestemmelsenes punkt 20.1.

Bjugn kommune

EGENGODKJENNING AV REGULERINGSPLAN

I medhold av § 27 - 2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985 har Bjugn kommunestyre i møte 19.06.2003 sak 28/03 vedtatt denne reguleringsplanen.
Revidert i medhold av § 28-1, nr. 2 av hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk, som fast utvalg for plansaker i møte 24.03.2009 sak 09/17 vedr. reguleringsbestemmelsenes punkt 20.1.

Bjugn den 24.03.2009

Bjørnar Groven
Leder arealbruk