

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JØSNØYA INDUSTRIOMRÅDE

§1 GENERELT

1.1 Reguleringsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for plan ID, 1617-201103. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 09.12.2015. Planen er en revisjon av Jøstenøya Industriområde – Hitra Kysthavn, gnr 123, bnr 1,3 m fl i tillegg til at den tar med seg et nytt industriområde sør på Jøsnøya. Reguleringsplanen tar også med seg mindre deler av reguleringsplan for Kalvøya og deler av Jøstenøya Gnr/Bnr 122/55.

1.2 Reguleringsformål

Reguleringsplanen har følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven av 2008:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
3. GRØNNSTRUKTUR
4. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (LNFR)
5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
6. HENSYNSSONER
7. BESTEMMELSESONRÅDER

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Landskap og topografi

Alle tiltak i planområdet skal inngå i en situasjonsplan og byggesøkes ihht plan- og bygningslovens bestemmelser.

2.2 Situasjonsplan

For alle tomter innen planområdet skal det utarbeides en situasjonsplan som følger alle byggemeldinger eller søknader på aktuell tomt. Planen skal vise løsning for:

- All bebyggelse, anlegg og innretningers plassering og utforming
- Atkomstløsning fra regulert atkomstveg.
- Parkering for ansatte og besøkende
- Laste- og losseområder/Parkering for trailere
- Utelagingsområder med tilhørende skjermingstiltak
- Interne kjøreareal
- Interne gangareal

- Håndtering av overflatevann
- Håndtering av søppel
- Beplantning
- Inngjerding
- Belysning
- Aktuell merking og/eller skilting
- Oppholdsarealer for ansatte

2.3 Støy

Alle tiltak innen planområdet skal forholde seg til støykrav gitt i medhold av plan- og bygningsloven inkl. forskrifter.

Rundskriv T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" legges til grunn. Samlet støyinnivå for områdene i planområdet skal ikke overskride Lden 50dB, som beskrevet i kapittel 7 i T-1442. Hver enkelt industribedrift på området skal ikke stråle ut mer støy enn LWA 66dB/m² i gjennomsnitt. De kraftigste enkeltkilder med drift om natta må ikke ha støyutstråling over LWA 110dB.

Før igangsettingstillatelse gis må bedriften dokumentere at driften ikke stråler ut mer støy enn de overnevnte støygrenser, og at driften ikke medfører at den samlede støyen fra industriområdet overskrider Lden 50dB.

Støy fra området skal tilfredsstillende støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012. Støy på fasade og uteplass på tilgrensende boliger og andre støyintensive bygninger skal ikke overstige Lden 55dB.

Retningslinje T-1442/2012 skal legges til grunn for støy i anleggsperioden. Støy fra anleggsdriften kan ikke medføre at tilgrensende boliger og andre støyfølsomme bygninger får støyinnivåer på fasade som overstiger grenseverdier som angitt i tabell 4 og 5. Støyintensive tiltak i anleggsperioden skal foregå mellom 0700 og 1900. Kommunen kan regulere tidsbruken ytterligere for de mest støyende aktivitetene. I anleggsperioden skal det gjennomføres varsling av naboer i forkant av støyintensive tiltak.

2.4 Lukt

Det skal gjennomføres spredningsberegninger med hensyn til lukt for omgivelsene ved etablering av luktgenererende bedrifter i området.

2.5 Forurensning

Del av virksomhet som kan gi lukt eller annen lokal forurensning skal dokumenteres å skje innelukket og være teknisk effektivt ivaretatt. Det vises til PBL 12-7 nr. 12. Alle tiltak som kan medføre utslipp av oljeholdig avløpsvann og kjemikalier skal ha godkjent utslippstillatelse før tiltaket iverksettes.

2.6 Utbyggingsavtaler

Det kan inngås utbyggingsavtaler for hele eller deler av området.

2.7 Inngangsforhold, tilgjengelighet, skilt og reklame

Innganger skal vende mot trafikale gangsoner. Skilt og reklame skal være tilpasset bygningens form og farge i størrelse og utforming. Skilt og reklame skal omsøkes til Hitra kommune.

2.8 Bruk av uteareal

Skjemmende lagring tillates ikke. Dersom utvendig lagring er nødvendig skal lagerplass skjermes med gjerde. Ved nybygg skal det fremlegges løsninger som ivaretar utendørs søppelhåndtering.

2.9 Kai

Kaianlegg kan etableres på alt næringsareal der byggegrensen ikke viser noe annet.

2.10 Byggegrensen

Byggegrensen viser hvor langt fra formålsgrensen bebyggelse og kai kan være. Utfylling i sjø kan her skje helt inntil formålsgrensen og omfattes ikke av byggegrensen.

2.11 Universell utforming

Alle uteområder og fellesarealer skal opparbeides etter retningslinjer for universell utforming.

2.12 VA-anlegg

Det skal utarbeides en Vann og avløpsplan (VA) for hele planområdet. Ledninger og håndteringsanlegg for VA skal etableres på den/de mest egnete tomtene innenfor planområdet, uavhengig av planformålet.

2.13 EL-anlegg

Transformatorstasjoner kan etableres på den/de mest egnete tomtene innenfor planområdet, uavhengig av planformålet.

2.14 Bestemmelsesområde

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet, id. 18413 som er markert som bestemmelsesområde i plankartet. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

2.15 Unntak

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan og -bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til samme lov. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler eller servitutter som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Næringsvirksomhet, område N1-N4

Formål

Formålet er sjøbaserte næringer og næringer som tilbyr støttefunksjoner for de sjøbaserte næringene. Det skal være lengst mulig avstand mellom matprodusentene og de næringene som det kan knyttes forurensning til.

N1 og N2 skal ha sjøbaserte næringer fortrinnsvis matprodusenter og emballasjebedrifter.

N3 og N4 er for servicebedrifter tilknyttet næringa som har behov for å ligge inntil matprodusentene.

Bebyggelsens størrelse og form

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbruk. Det skal ved søknad om oppføring av nybygg legges ved nødvendig terrengsnitt som viser at bebyggelsen forholder seg godt til landskap og nabobygninger.

På områdene N1- N4 tillates næringsbygg med stort volum og høyde. Bygningene nærmest sjøkanten bør være mindre slik at den samlede bygningsstrukturen gir en tydelig volum- og høydemessig avtrapping fra skjæring til sjøkant.

Bebyggelsens høyde

Næringsområde N2 og N3 har en skjæring på opp mot 30 meter bak seg. Høyden på bebyggelsen må ikke overskride kotehøyde + 30 moh.

For næringsområde N1 og N4 er det naturlig med en noe lavere bebyggelse da skjæring her vil være på +20 moh. Området N1 er også eksponert mot Trondheimsleia. Høyden på bebyggelsen skal ikke overskride kotehøyde + 20 moh. På en mindre del av bygningen kan det aksepteres oppstikk av ventilasjon/pipe, tekniske anlegg.

For næringsområdene på Jøsnøya skal opparbeidelse av uteareal/byggegrunn være kote +3,0 moh.

Utnyttelsesgrad

Min. utnytting: BYA= 50 %.

Bebyggelsens farge, materialbruk og lyssetting

Standarden på utforming og materialbruk skal være høy. Det tillates ikke benyttet signalfarger på bygg og konstruksjoner. Farger skal være avdempet og i samsvar med omgivelsene, med en lyshetsgrad mellom 40-60°c iht NCS lyshetsskala. Utvendig farge, også farge på tak, skal godkjennes av kommunen.

Områdebelysning skal være avskjermet slik at lyskilden ikke vises på avstand. Det er ikke tillatt å belyse fasader med unntak av inngangspartier.

3.2 Næringsvirksomhet, område N5

Formål

Formålet er sjøbaserte næringer og næringer som tilbyr støttefunksjoner for de sjøbaserte næringene. Det kan også etableres LNG-terminal på området.

Bebyggelsens størrelse og form

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbruk. Det skal ved søknad om oppføring av nybygg legges ved terrengsnitt som viser at bebyggelsen forholder seg godt til landskap og nabobygninger.

Bygningene nærmest sjøkanten bør være mindre slik at den samlede bygningsstrukturen gir en tydelig volum- og høydemessig avtrapping fra skjæring til sjøkant.

Bebyggelsens høyde

Skjæringen her vil være på +20 moh. Området N5 er også eksponert mot Trondheimsleia. Høyden på bebyggelsen skal ikke overskride kotehøyde + 20 moh. På en mindre del av bygningen kan det aksepteres oppstikk av ventilasjon/pipe, tekniske anlegg.

For næringsområdene på Jøsnøya skal opparbeidelse av uteareal/byggegrunn være kote +3,0 moh.

Utnyttelsesgrad

Min. utnytting: BYA= 50 %.

Bebyggelsens farge, materialbruk og lyssetting

Standarden på utforming og materialbruk skal være høy. Det tillates ikke benyttet signalfarger på bygg og konstruksjoner. Farger skal være avdempet og i samsvar med omgivelsene, med en lyshetsgrad mellom 40-60°c iht NCS lyshetsskala. Utvendig farge, også farge på tak, skal godkjennes av kommunen.

Områdebelysning skal være avskjermet slik at lyskilden ikke vises på avstand. Det er ikke tillatt å belyse fasader med unntak av inngangspartier.

3.3 Næringsvirksomhet, område N6

I området kan det oppføres havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og annen transport. Det kan etableres kaikant langs hele N6. Min. utnyttning BYA 50%.

Bebyggelsens form

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbruk.

Det skal ved søknad om oppføring legges ved terrengsnitt som viser at bebyggelsen forholder seg godt til landskap og nabobygninger.

Bebyggelsens høyde

For næringsområdene på Jøsnøya skal opparbeidelse av uteareal/byggegrunn være kote +3,0 moh. Høyden på bebyggelsen skal ikke overskride kotehøyde + 18 moh. På en mindre del av bygningen kan det aksepteres oppstikk av ventilasjon/pipe, tekniske anlegg.

Bebyggelsens, farge, materialbruk og lyssetting

Standarden på utforming og materialbruk skal være høy. Det tillates ikke benyttet signalfarger på bygg og konstruksjoner. Farger skal være avdempet og i samsvar med omgivelsene, med en lyshetsgrad mellom 40-60°c iht NCS lyshetsskala. Utvendig farge, også farge på tak, skal godkjennes av kommunen. Områdebelysning skal være avskjermet slik at lyskilden ikke vises på avstand. Det er ikke tillatt å belyse fasader med unntak av inngangspartier.

§ 3.4 Næringsvirksomhet, område N7

I området kan det oppføres havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og annen transport. Min. utnyttning BYA 50%.

Bebyggelsens form

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbruk.

Det skal ved søknad om oppføring legges ved terrengsnitt som viser at bebyggelsen forholder seg godt til landskap og nabobygninger.

Bebyggelsens høyde

For næringsområdene på Jøsnøya skal opparbeidelse av uteareal/byggegrunn være kote +3,0 moh. Høyden på bebyggelsen skal ikke overskride kotehøyde + 18 moh. På en mindre del av bygningen kan det aksepteres oppstikk av ventilasjon/pipe, tekniske anlegg.

Bebyggelsens, farge, materialbruk og lyssetting

Standarden på utforming og materialbruk skal være høy. Det tillates ikke benyttet signalfarger på bygg og konstruksjoner. Farger skal være avdempet og i samsvar med omgivelsene, med en lyshetsgrad mellom 40-60°c iht NCS lyshetsskala. Utvendig farge, også farge på tak, skal godkjennes av kommunen. Områdebelysning skal være avskjermet slik at lyskilden ikke vises på avstand. Det er ikke tillatt å belyse fasader med unntak av inngangspartier.

§3.5 FRITIDSBEBYGGELSE

Fritidsbebyggelse F2 og F5

Det tillates ikke ny bebyggelse/tiltak på disse eiendommene pga sin nærhet til sjøen. Alle byggetiltak som må omsøkes er dispensasjonspliktige. Adkomst til eiendommene som vist på plankartet.

Fritidsbebyggelse F1, F3 og F4

Nybygging her skal skje innenfor byggegrensen. Adkomst/parkering til eiendommene som vist på plankartet.

§3.6 ENERGIANLEGG

Det kan etableres energianlegg.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

Området skal benyttes til kjøreveg.

4.2 Annen veggrunn — grøntareal

Områdene er skjæringer og fyllinger langs veganlegg. Her kan det etableres beplantning, skilt, gatebelysning, samt føres VA og EL og lignende infrastruktur.

4.3 Gang/Sykkelveg

Området reguleres til gang/sykkelveg

4.4 Parkeringsplass

Området reguleres til parkeringsplass

4.5 Logistikknutepunkt

Dette er området for hurtigbåtforbindelsen «kystekspresen» mellom Trondheim og Kristiansund har sitt sentrale anløp for kommunene Hitra, Frøya og Snillfjord. Koordinering med bussforbindelser i disse kommunene skjer her. Beredskapsfergeleie kan etableres på stedet. Formålet skal åpne for terminalbygg med overnattingsted for båtmannskap, kontorer, turistinformasjon, hotell og bevertning.

Innenfor området skal det avsettes areal til parkering/biloppstilling, bussoppstilling samt gjennomkjøring til Hitra Kysthavn. Statens vegvesens krav til oppstillingsplasser for beredskapsfergeleie skal hensyntas i utformingen. Det tas utgangspunkt i utarbeidet illustrasjonsplan i detaljutforming av området. Ved utfylling i sjø skal fyllingsfot ligge innenfor formålsgrensa.

Bebyggelsens form

Området skal ha høye krav til utforming av både bygninger, utomhusanlegg og trafikkområder. Det skal ved søknad om oppføring av nybygg legges ved terrengsnitt som viser at bebyggelsen forholder seg godt til landskap og nabobygninger.

Bebyggelsens høyde

Byggehøyde terminalbygg: Maks kotehøyde +12 moh.

Bebyggelsens farge og materialbruk

Standarden på utforming og materialbruk skal være høy. Det tillates ikke benyttet signalfarger på bygg og konstruksjoner og det skal tas hensyn til nabobygninger og helheten.

Utomhusområder

Atkomst skal skje fra adkomstvei vist i planen. Atkomst, parkering, kjøreareal, beplantning, evt inngjerding og utendørs oppholdsarealer for ansatte i virksomheten skal følge av byggesøknad.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg OT1-OT3

Området reguleres til offentlig turveg.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Havneområde i sjø

Området er avsatt som manøvreringsområde for sjøtrafikk til og fra planlagte kai/havn. Det er ikke tillatt med anlegg eller innretninger som kan være til hinder for dette. Nyttetraffikk har fortrinnsrett.

6.2 Kombinert formål havneområde i sjø/ventemerder

Innfor dette formålet tillates etablering av ventemerder.

6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av oppdrettsanlegg, flytekaier, arbeid eller tiltak som vil forringe områdene som fiske-, natur- og friluftsområder.

6.4 Naustområde

Nauststørrelsen er maksimum 32 m². Tak utformes som saltak med takvinkel på 35 grader. Tradisjonell naustfarge. Utforming av naustene må skje i samsvar med «Veileder for byggeskikk og tradisjoner i kystsonen» utarbeidet av Hitra kommune. Naustene skal bygges i rekke med maks 1,5 meter mellom naustene. Naustene skal ikke ligge på linje, men ha sprang i fasaden som korresponderer med terrenget bak.

§7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (LNFR)

Områdene skal brukes som LNFR-områder, med hovedvekt på friluftsliv. Det tillates ikke anlegg eller tilretteleggingstiltak i områdene.

§8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone frisikt

I frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser. Kravene til fri sikt skal ivaretas også i avkjørsler til den enkelte tomt.

8.2 Båndlegging etter lov om kulturminner. §12-6, bokstav d.

Gravrøysa er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant, jf. kulturminnelovens § 6.

§9 BESTEMMELSESONRÅDER

Bestemmelsesområde for mulig tunell fra planområde i nord til nytt planområde i sør er stiplet inn. Skulle det bli aktuelt med tunell her må nødvendige grunnundersøkelser og beregninger gjøres.

§10 SÆRREGLER FOR ANLEGGFASEN

Den totale masseflyttingen er stor og det skal sprenges ut store fjellmasser. Masseforflytningen gir spesielle utfordringer for omgivelsene og utviklingen av området.

10.1 Plan for igangsetting og gjennomføring

Det skal utarbeides

- Uttaksplan for masser
- Miljøoppfølgingsplan
- Beredskapsplan

som godkjennes av kommunen før igangsettelse.

Planene skal blant annet vise løsninger for:

- Finstoffhåndtering, slik at finstoff fra sprengning vha prosessvann og avrenning ikke tilføres sjøen.
- Støvovervåkningsprogram, slik at støvproblematikken for omgivelsene (Sandstad) blir minst mulig.
- Tiltak for minimering av uhell, samt hvordan uhell håndteres
- Håndtering av kjemikalier, oljer og drivstoff
- Håndtering av avrenning/overvann
- Borttransportering av masser, herunder mellomlager og sluttdeponering av masser, herunder toppmasser.

§11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før ny veg til område N5 bygges må den delen av vegen som er nærmest Hitratunellen gjennomføre avbøtende tiltak (prosjekters) for anleggsfasen som foreslått i planbeskrivelsen under kapitel om ingeniørgeologi og sprengningsarbeider.

Ved etablering av støyende virksomheter må bedriften dokumentere at den ikke medfører at tilgrensende boliger og andre støyfølsomme bygninger får støynivå på fasade og på uteplass som overstiger Lden 55 dB.

Ved etablering av luktgenererende virksomheter må bedriften dokumentere at den ikke medfører at luktinnholdet ved omkringliggende boliger og andre følsomme bygninger overstiger $10 u_E/m^3$.

Vegforbindelsen mellom område N5 og industriveien på nordsiden av Jøsnøya skal være etablert før området tas i bruk.