



# Reguleringsplan for Ramsund orlogsstasjon

## Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 175/17 og deler av 175/11.

PlanID: 202206

Kartnummer <XXXXXXX>, [dato] <og revidert [dato]>

## Planens hensikt

Planen har som formål å utbedre Ramsund Orlogsstasjon og å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av de aktuelle eiendommene til Forsvaret, samt utvide arealformålet Forsvaret sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

## Fellesbestemmelser

### 1 Adkomst

Eksisterende og planlagte adkomster er angitt med piler på plankart. Mindre avvik til plassering av adkomst tillates.

### 2 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt i plankart er byggegrensen lik formåls grensen.

### 3 Anleggsperioden

- Dersom det skal gjennomføres masseutskifting skal det gjennomføres prøvetakning med analyser og ev. risikovurdering og tiltaksplaner dersom resultatene tilsier det.
- Avbøtende tiltak bør vurderes for å redusere partikkelspredning under anleggsfasen, særlig til områder med viktige naturtyper som ruglbunn og gyteområder.
- Området ligger inne i gytefelt for fisk. Hensynet til gytesuksess skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i området. I de tilfellene det vurderes å gi tillatelse til tiltak i sonen, bør det settes vilkår om at anleggsperioden skal legges utenom gyte- og larveperioden for fisken. (pbl § 11-8 bokstav c).

### 4 Kulturminner

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående. Dette pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### 5 Dokumentasjonskrav

Det stilles krav til følgende dokumentasjon før det gis igangsettingstillatelse:

- Teknisk plan for vann og avløp
- Dokumentasjon på tilfredsstillende tilgang på slokkevann
- Overvannsplan som dokumenterer tilfredsstillende håndtering av overvann

- d) Miljøoppfølgingsplan (MOP)
- e) Geoteknisk prosjektering og geoteknisk gjennomføringsplan
- f) Sprengningsplan i sjø. Risiko for skade må utredes, og det skal settes krav for å redusere virkningen fra sprengningsarbeid på marint dyreliv.
- d) Tiltak for utfylling i sjø, inkludert eventuell motfylling og/eller mudring i sjø, skal detaljprosjekteres.

## Bestemmelser til arealformål

### 6 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

#### 6.1 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT)

- a) Området skal benyttes til grendehus.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- c) Det tillates en utnyttelse på maks 100% BYA.
- d) Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige kotehøyde +26.

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

#### 7.1 Kjøreveg (KV)

- a) Eksisterende offentlig vei.

#### 7.2 Fortau (FO)

- a) Eksisterende og nytt offentlig fortau.

### 8 Forsvaret (pbl. § 12-5 nr. 4)

#### 8.1 Forsvaret (F1-3)

Forsvarets virksomhet er planens hovedformål.

##### 8.1.1 Veg

- a) I områder for Forsvaret tillates opparbeidet kjøretraseer, løyper og veger. Disse skal så langt som mulig etableres på tørrbakke.
- b) Oppføring av bommer tillates.

##### 8.1.2 Bebyggelse og anlegg

- a) Innenfor arealformålet tillates det oppført de bygninger og anlegg som er nødvendige for Forsvarets drift av feltet, innenfor de rammene som følger av bestemmelsene nedenfor.

##### 8.1.3 Skilting og inngjerding

- a) Av hensyn til sikkerhet er nødvendig skilting, inngjerding av permanent eller midlertidig farlige områder, samt rydding av siktlinjer tillatt.

##### 8.1.4 Grønnstruktur

- a) Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting.

##### 8.1.5 Energi

- a) Trafo/nettstasjon tillates plassert innenfor formålet Forsvaret i planen. Trafo tillates etablert utenfor regulerte byggegrenser.

## 8.2 Forsvaret (F1)

### 8.2.1 Bebyggelsens utforming, utnyttelse, høyde og plassering

- a) Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.
- b) Det tillates oppført bygninger med en utnyttelsesgrad på inntil  $BYA=60\ 000\ m^2$ . BYA beregnes her med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men uten at parkeringsareal og bearbeidede flater inngår i beregningsgrunnlaget.
- c) Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige kote +24 m. Unntak til denne bestemmelsen: Innenfor F1 tillates opp til 2 tårn på opptil 35 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Mindre takoppbygg, som røykluke og lignende, kan etableres opp til 2 m over angitt maks mønehøyde.

### 8.2.2 Tiltak i sjø:

- a) Innenfor byggegrensen tillates det etablert kai, piler og utfyllinger i sjø. Det tillates utfyllinger i sjø som samlet gir nytt, flomsikkert areal på inntil 85 000 m<sup>2</sup>.
- b) Fyllingsfot, eventuelle tiltak knyttet forankring av kaier, mudring og/eller nødvendige motfyllinger tillates utenfor angitt byggegrense – med planområdet som ytre avgrensning.
- c) Utenfor byggegrensen tillates det oppført flytebrygger og flytende objekter, forankringspunkter og bøyer etc. og pir-utstikker – med planområdet som ytre avgrensning.
- d) Avbøtende tiltak bør vurderes for å redusere partikkelspredning under anleggsfasen, særlig til områder med viktige naturtyper som ruglbunn og gyteområder.

### 8.2.3 Parkering og bearbeidede flater

- a) Parkering og andre bearbeidede flater tillates innenfor hele F1.

## 8.3 Forsvaret (F2)

### 8.3.1 Bebyggelsens utforming, utnyttelse, høyde og plassering

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.
- b) Det tillates oppført bygninger med en utnyttelsesgrad på inntil  $BYA=8\ 000\ m^2$ . BYA beregnes her med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men uten at parkeringsareal og bearbeidede flater inngår i beregningsgrunnlaget.
- c) Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 19 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Mindre takoppbygg, som røykluke og lignende, kan etableres opp til 2 m over angitt maks mønehøyde.
- e) Bygninger og tilhørende anlegg bør etterstrebe en utforming og plassering som sikrer god landskapstilpasning.

### 8.3.2 Parkering og bearbeidede flater

- a) Parkering og andre bearbeidede flater tillates innenfor hele F2.

### 8.3.3 Uteoppholdsareal

- a) 20% av feltets totale areal skal ikke bebygges, men kan tilrettelegges for uteopphold.

## 8.4 Forsvaret (F3)

### 8.4.1 Bebyggelsens utforming, utnyttelse, høyde og plassering

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.

- b) Det tillates oppført bygninger med en utnyttelsesgrad på inntil  $BYA=6\ 000\ m^2$ . BYA beregnes her med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men uten at parkeringsareal og bearbeidede flater inngår i beregningsgrunnlaget.
- c) Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 17 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Mindre takoppbygg, som røykluke og lignende, kan etableres opp til 2 m over angitt maks mønehøyde.
- e) Bygninger og tilhørende anlegg bør etterstrebe en utforming og plassering som sikrer god landskapstilpasning.

#### 8.4.2 Parkering og bearbeidede flater

- a) Parkering og andre bearbeidede flater tillates innenfor hele FK3.

#### 8.4.2 Uteoppholdsareal

- b) 40% av feltets totale areal skal ikke bebygges, men kan tilrettelegges for uteopphold.

## 9 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5 nr. 5)

### 9.1 Friluftsmål (FL)

## Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

## 10 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

### 10.1 Sikringsone – frisikt H140

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

### 10.2 Faresone – ras- og skredfare H310\_1

Faresone (H310\_1) gjelder sørpe- og flomskred med årlig sannsynlighet for skred  $>1/1000$ . Ved byggesøknad for tiltak innenfor faresonen skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

### 10.3 Faresone – ras- og skredfare H310\_2-4

Faresone (H310\_2) gjelder sørpe- og flomskred med årlig sannsynlighet for skred  $>1/5000$ . Ved byggesøknad for tiltak innenfor faresonen skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

### 10.4 Faresone – flomfare H320\_1-2

Faresone (H320\_1) gjelder stormflo med årlig sannsynlighet på  $1/200$  inkludert havnivåstigning for år 2090, tilsvarende sikkerhetsklasse F2, samt faresone for vassdragsflom med årlig sannsynlighet på  $1/200$ . Ved byggesøknad for tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, bølgeoverskylling og vassdragsflom.

Tiltak som gjøres i forbindelse med sikringstiltak å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo/flom må ta tilstrekkelig hensyn til risiko for utlekking av forurensete masser.

### 10.5 Faresone – annen fare; forurenset grunn H390\_1

Faresonen omfatter sone med forurensing. Innenfor faresonen (H390\_1) er det bygge og graveforbud.

#### **10.6 Faresone – annen fare; forurenset grunn H390\_2**

Faresonen omfatter sone med restforurensning. Innenfor fareområdet (H390\_2) tillates ikke graving eller bygging før aktuelt inngrepsareal er videre undersøkt, og arbeidene godkjent gjennom en risikovurdering / tiltaksplan.

UTKAST