

# Reguleringsbestemmelser for "Reguleringsendring Hestvikholman industriområde".

Vedtatt i Averøy kommunestyre i sak: 04/2015 – 23.02.2015

-----

## § 1. GENERELT

1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense (kraftig stiplet linje).
2. Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:
  - Byggeområde og anlegg**
    - Industri (I1-I7)
    - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
    - Uthus/naust/badehus (BUN)
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
    - Veg (SV)
    - Kjøreveg (SKV)
    - Gang-/sykkelveg (SGS)
    - Annen veggrunn –tekniske anlegg (SVT)
    - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
    - Kai (SK)
    - Parkering (SPA)
  - Grønnstruktur**
    - Friområde (GF)
  - Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift**
    - Landbruksformål (LL)
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag**
    - Havneområde i sjø (VHS, VS)
    - Småbåthavn (VS)
    - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)
    - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)
3. Planen erstatter reguleringsplanen for Hestvikholman industriområde som ble egengodkjent av Averøy kommunestyre i sak KST 045/03 – 08.09.03. Reguleringsbestemmelser og plankartet er oppdatert og endret iht arealformål fra Pbl 2008 § 15-5.
4. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt å inngå private avtaler eller opprette private servitutter som er i strid med disse bestemmelsene.

**§ 2.**  
**FELLES BESTEMMELSER**

1. Utfylling i sjø skal skje innenfor de i planen viste formålsgrenser. Formålsgrense representerer NGO kote + 0,64 m.
2. Ved utfylling og nybygg skal det ivaretas aktsomhet overfor de eksisterende kommunaltekniske anlegg i området.
3. Bygninger skal oppføres innenfor de regulerte byggegrenser.
4. Ved oppføring av nybygg i områdene I1 – I6 kan det kreves framlagt en helhetlig situasjonsplan for de respektive områdene. Planen skal vise bygningen(e) i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle utvidelser/nybygg, adkomstforhold, parkering og ubebygde arealer.
5. Bebyggelsen skal plasseres innbyrdes i naturlige grupperinger. Bygningene innenfor hver gruppering skal harmonere når det gjelder materialbruk, farge og takform.
6. Ubebygde deler av arealene skal gis en tiltalende utforming med en parkmessig behandling.
7. Antallet parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggeherre må anlegge skal, når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende norm:  
Industri: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> brutto golvareal, eller minst 75 bilplasser pr. 100 ansatte – største antall benyttes. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler.  
Lagerbygg skal ha 1 plass pr. 200 m<sup>2</sup> bebygget golvflate. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler.  
Kommunen kan godta at det anlegges parkeringsplasser etter virkelig dokumentert behov. Det skal i så fall vises avsatt plass til å anlegge det resterende antall når dette blir aktuelt.
8. Adkomst til området skal skje via de regulerte veger. Eksakt plassering av adkomst til de enkelte bygninger eller bygningsgrupper fastlegges gjennom en situasjonsplan ved byggemelding.
9. Høyere skjæringer og skrenter skal ved behov sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde og soliditet.
10. Før tiltak i sjø kan settes i verk kreves det tillatelse etter havne- og farvannsloven (for eksempel utfylling, bygging av kaier, legging av ledninger/rør i sjø, luftspenn over sjø, utlegging av flytebrygger m.m.).
11. Grensen for gul støysone skal ligge i reguleringsgrensen (planområdets ytre begrensning). Dette tilsier at ved reguleringsgrensen skal utendørs støynivå fra aktiviteter innenfor planområdet ikke overstige 55 L<sub>den</sub> på dag uten impulslyd og 50 L<sub>den</sub> med impulslyd. I nattperioden kl. 23-07 skal støynivå ikke overskride 45 L<sub>night</sub>, 60 L<sub>5AS</sub>, jfr. gul sone i retningslinjer for støy T-1442.
12. Det skal ved søknad om tiltak vurderes behovet for geotekniske undersøkelser. Kommunen kan hvis det anses som nødvendig, kreve geotekniske undersøkelser før tiltak eventuelt kan igangsettes.
13. Fare for radon skal vurderes ved søknad om tiltak innenfor planavgrensningen.
14. Ved utvidelse av eksisterende virksomheter og ved etablering av nye må det fortas risikovurderinger. Kommunen kan kreve ytterlige vurderinger hvis en anser at forhold ikke er godt nok klarlagt.

**§ 3.  
BEBYGGELSE OG ANLEGG**

1. I områdene (I1-I6) kan det oppføres bygninger for industri, service og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg og lager. Bebyggelsen skal plasseres i samsvar med situasjonsplan.
2. Tomtene kan arronderes etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av kommunens bygningsmyndighet. Parsellene skal søkes gitt mest mulig regelmessig form.
3. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer og søkes gitt en god utforming og materialbehandling.
4. Maksimalt tillatt bebyggbart areal i prosent av tomt (% BYA) for de forskjellige områder er satt til:  
Område I1, I3, I4, I5 og I6;           60%  
Område I2                               70%
5. Områdene I2, I3 og deler av I4 skal planeres på kainivå og opparbeides med fylling i sjø. Fyllingsfronten skal gis et presentabelt utseende. Området I1, I4, I5, I6 kan planeres ned til kainivå.
6. Lagring i det fri skal skje ryddig og kontrollert.
7. Tillatt gesimshøyde (G) innenfor de forskjellige områdene er:  
Område II;           G= 20 m  
Område I2;           G=50 m  
Område I3;           G= 15 m  
Område I4 og I5;    G= 30 m  
Område I6;           G= 40 m  
Gesimshøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.  
Installasjoner med begrenset grunnflate, slik som f.eks. røykpiper, siloer, tanker o.l. kan ha større byggehøyde.
8. Massedeponi (I7). Området skal benyttes som deponi for uforurensede jord- og steinholdige masser. Før området tas i bruk til deponi må det utarbeides og framlegges en helhetlig plan som tar for seg bl.a. følgende punkt: Avtaler, ansvar, fordeling av kostnader. Geoteknikk - skråningsvinkler mm. Sikring mot uønsket deponering, inngjerding/bom. Avslutning og beplantning.
9. Kommunaltekniske anlegg (BVA). Området skal benyttes til renseanlegg/slamavskiller/pumpehus for hovedkloakkledning. Anleggene skal ha rett til fri og uhindret ferdsel for den til enhver tid nødvendige trafikk.
10. Overordnet plan for håndtering av overvann og plassering av avløpsledning i industriområdet skal utarbeides.
11. Området I7, regulert til massedeponi kan benyttes for plassering av midlertidige anlegg og rigg.

**§ 4.****OMRÅDE FOR UTHUS/NAUST/BADEHUS**

1. I området (BUN) kan det oppføres naust og brygger med tilhørende anlegg på land og i sjø.
2. Før det igangsettes nye tiltak skal det utarbeides en samlet plan for naust/bryggeområdet, som viser framtidig tomtedeling og bygninger, internveger, parkering og andre fellesanlegg mm. Planen skal legges fram for kommunens bygningsmyndighet for godkjenning.
3. Naust skal være avlange, enetasjes uisolerte bygninger uten målbart loft. Port i gavl, stående kledning, alternativt med svalgang på langsiden, takvinkel mellom 35 og 45 grader. Punktvis underbygning eller mur, plassert i strandkanten med gavl mot sjø. Maks gesimshøyde 3 m over fundament.
4. Brygger (større naust, relatert til formål brygge) skal være avlange, en og en halvetasjes bygninger med stående eller liggende kledning, takvinkel mellom 35 og 45 grader. Punktvis underbygning eller mur. Maks. gesimshøyde 4,5 m over fundament.
5. Den eksisterende bryggen på området med tilhørende uteanlegg må søkes bevart. Det kan derfor aksepteres en viss utradisjonell omdisponering/bruk av bygningen. Bruken må imidlertid ikke komme i konflikt med bruken av naust/bryggeområdet for øvrig eller med det nærliggende industriområdet. Omdisponering til bruk som medfører overnatting tillates ikke.
6. Badehus tillates ikke oppført.

**§ 5.****SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

1. Veg (SV)  
Arealet er regulert til kjøreveg (kommune veg) som vist i planen.
2. Kjøreveg (SKV)  
Arealet er regulert til kjøreveg.
3. Parkeringsplass (SPA)  
Arealet er regulert til parkeringsplass. Området skal gis en parkmessig utforming.
4. Gang- og sykkelveg, fortau (SGS)  
Arealet er regulert til gang- og sykkelveg samt fortau langs kommunevegen.
5. Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)  
I området annen veggrunn inngår veggrøfter, fyllinger og skjæringer samt annet restareal langs kommunevegen. Arealet skal tilsås eller få en annen tiltalende behandling. Høye skjæringer og større fyllinger skal gis en parkmessig utforming. Hyller i fjellskjæringer skal sprøytesås. Høyere skjæringer og skrenter, skal sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde og soliditet.
6. Annen veggrunn – grøntareal (AVG)  
Områdene skal opparbeides som buffersone og skal gis en parkmessig behandling med overgang til naturlig vegetasjon og kan ikke bebygges. Der hvor det mot industriområdet kan bli stående igjen høye ”skalker” innenfor parkbeltet kan disse tas ned, terrenget bearbeides og tilpasses den omkringliggende naturlige vegetasjonen.

Buffersone (AVG) mellom gang- sykkelvei og industriområde sikres med gjerde mot fjellskjæring, og buffersonen skal ikke ha adkomst. Høyere skjæringer og skrenter skal ved behov sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde og soliditet.

7. Privat veg  
Plankartet viser ny vei (SV) som adkomst til naustområdet (BUN).
8. Frisiktsoner:  
Innenfor frisiktsonene i vegkryss må en minst oppfylle kravet om at det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over toppdekket på de tilstøtende vegene. Arealet innenfor frisiktsonene må ikke benyttes på en slik måte at sikten blir hindret på noe tidspunkt. Det må ikke tilrettelegges for parkering innenfor frisiktsonene.

## **§ 6. GRØNNSTRUKTUR**

1. Friluftsområde i sjø og vassdrag (GF)  
Området skal være åpent for tradisjonelt friluftsliv og allmenn ferdsel. Innenfor disse områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

## **§ 7. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT**

1. Områdene (LL) skal benyttes til tradisjonell landbruksdrift.

## **§ 8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

1. Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)  
Området skal være åpent for tradisjonelt fiske, friluftsliv og allmenn ferdsel. Innenfor disse områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.
2. Havneområde i sjø (VHS, VS)  
Område trafikkområde i sjø skal kunne benyttes til oppankring og manøvrering av fartøy som betjener eller blir betjent av industriområdet. Områdene kan ikke oppfylles eller nyttes på en måte som vanskeliggjør dette.
3. Havneområde (landdelen, SK)  
I området havneområdet inngår den kommunale kaien og det tilhørende bakarealet.

**§ 9.  
DISPENSASJON FRA PLANEN**

1. Kommunen kan hvor særlige grunner taler for det tillatte unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, forskrifter og vedtekter for Averøy kommune.

-----