

Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan Hendholmen industriområde

Plan ID: 1544 20170002

Revidert: 08.02.2019

Vedtatt: 03.02.2020 (KST 2/20)

1 Generelle bestemmelser

1.1 Planens virkeområde

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, datert 08.02.2019.

1.2 Arealformål i planen

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet og oppgradering av dagens kai. Utvidelsene skal realiseres ved både nedspregning av den gjenstående bergknausen og utfylling i sjø.

Planen er utarbeidet som detaljreguleringsplan i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3 og gjeldende tegneregler.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- 1826 Industri/lager

BKB1-4

PBL § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 - Kjøreveg

SKV1-7

- 2019 - Annen veggrunn – grøntareal

SVG1-12

- 2041 - Kai

SK

- 2083 - Parkeringsanlegg

SPA1-2

PBL § 12-5, nr. 5 – Landbruks-, natur-, og friluftsmål

- 5111 - Jordbruk

LJO

PBL § 12-5, nr. 6 – Bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- 6001 - Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone

V1-3

- 6100 - Ferdselsområde i sjø

VFE

- 6220 - Havneområde i sjø

VHS

PBL § 12-6 – Hensynssoner

- Sikringssone – frisikt

H140

- Faresone – Høyspenningsanlegg

H370

PBL § 12-7 – Bestemmelseområde

- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

#1

2 Felles bestemmelser

2.1 Terrengtilpasning

Innenfor områder SPA2, SKV4, SVG2,4 og 5, BKB4 kan det tillates mudring og utfylling i sjø. Innenfor områder BKB2, SKV6 og BKB3 kan det tillates planering.

Mudring og utfylling i sjø er søknadspliktige tiltak etter Plan- og bygningsloven.

Før mudring og utfylling i sjø kan tillates må det undersøkes om sjøbunnen er forurenset.

Undersøkelser må gjennomføres i tråd med veileder M-350 «Håndtering av sedimenter». Dersom sjøbunnen er forurenset skal det søkes om tillatelse etter Forurensningslovens § 11.

Tillatelse til igangsetting av tiltak må også innhentes etter lov om havner og farvann § 27.

Ved utfyllinger i sjøen skal siltkjørt brukes.

Dumping og fyllingsaktivitet skal foretas i vinterhalvåret.

Det skal vises aktsomhet ovenfor eksisterende ledninger under vann.

Fyllinger skal fortrinnsvis plastres med egnede steinstørrelser/ steinblokker. Det skal sikres at fyllingen er godt forankret i fyllingsfot. Fyllingsfronter i sjøen skal utføres slik at de tåler de påkjenninger de utsettes for fra sjø og bølger. Vegfyllinger og fyllingsfronter i sjøen skal avsluttes på en estetisk god måte.

2.2 Hensyn mot stormflo og oversvømmelser

Min. ferdig gulvnivå for byggverk i sikkerhetsklasse F1 skal være kote 2,50 NN2000.

Min. ferdig gulvnivå for byggverk i sikkerhetsklasse F2 skal være kote 3,00 NN2000.

Der det ikke er praktisk mulig å sikre byggverk mot stormflo med vind og bølgepåvirkning, skal byggverk dimensjoneres og utformes til å tåle oversvømmelse, uten å føre til fare for mennesker og materielle skader.

2.3 Byggegrense

Byggegrense mot sjø i området SK og BKB1-4 er 0 meter.

2.4 Estetisk utforming

Reflekterende materialer på bygningsfasader tillates ikke, unntatt for glass i vinduer. Bebyggelse skal ha farger tilpasset landskapet og naturen i området.

2.5 Belysning

Det må ikke etableres belysning i området som medfører navigasjonsmessige problemer for trafikk i skipsleden.

2.6 Utbyggingsavtale

Det kan inngås utbyggingsavtale i samsvar med plan- og bygningslovens kap. 17 for opparbeiding av infrastruktur som kai, vei, vann- og avløpsanlegg i tilknytning til og innenfor planområdet.

2.7 Kulturminner

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelingen i Møre og Romsdal fylkeskommune for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

2.8 Støybegrensninger i driftsfasen

Retningslinje T-1442, veileder for retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for tiltak og aktiviteter innenfor planområde.

Samlet støy fra planområdet skal ikke overskride krav gitt i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål søn-/helligdag
Øvrig industri	Uten impulslyd: L _{den} 55dB og L _{evening} 50dB Med impulslyd: L _{den} 50dB og L _{evening} 45dB	L _{night} 45dB L _{AFmax} 60dB	Uten impulslyd: L _{den} 50dB Med impulslyd: L _{den} 45dB	Uten impulslyd: L _{den} 45dB Med impulslyd: L _{den} 40dB

Dersom støygrenser overskrides skal nødvendige tiltak for redusering av støy gjennomføres. Aktuelle støyreduserende tiltak er:

- Støyskjerming.
- Etablering av landstrøm-anlegg på kai.
- Overføring av støyende aktiviteter innomhus.

2.9 Støybegrensninger i anleggsfasen

Støygrenser for maksimalt ekvivalent lydnivå og korleksjon av grenseverdi for støy iht. anleggsfasens lengde, gitt i tabellene under, skal gjelde for anleggsfasen. Naboer skal varsles ved sprenging i anleggsfasen.

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L _{pAeq12h} 07-19)	Støykrav på kveld (L _{pAeq4h} -19-23) eller søn-/helligdag (L _{pAeq16h} 07-23)	Støykrav på natt (L _{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 måneder	5dB

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: industri/lager (BKB)

I område BKB1-BKB4 kan det etter søknad tillates etablering av bebyggelse og anlegg til produksjon, verksted og lager med tilhørende funksjoner for sjørelaterte virksomheter, tekniske anlegg, VA-anlegg, trafoer, kraner, master og båtslipp.

I område BKB1-BKB4 tillates utendørslagring av varer, utstyr og redskap.

Bygningens høyde inklusive takoppbygg og tekniske installasjoner, skal ikke overstige høydekote 19,50 NN2000.

Maksimal tillatt grad av utnyttning av det totale arealet av områdene BKB1-BKB4 er 40 % BYA.

3.2 Kjøreveger (SKV)

Kjørevegene SKV1 og SKV2 er utformet med ett kjørefelt og nødvendige møteplasser. Veggen skal dimensjoneres for vogntog.

Adkomstvegene SKV3 – SKV7 kan tillates stengt for uvedkommende. Ved stenging av veien må det etableres snuplass foran porten. Veggen og snuplassen SKV7 skal dimensjoneres for vogntog. Avkjørsler skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler.

3.3 Annen veggrunn – grønt anlegg (SVG)

Arealene avsatt til annen veggrunn – grønt (SVG) er sidearealene til kjørevegen med grøft, skjæring og vegskråning inklusive strandsone. Det tillates etablering av støyskjerming og vegtekniske innretninger i området, herunder rekkverk, skilt og lignende.

Der annen veggrunn støter mot sjøformål skal det etableres barrierer mot utforkjøring.

3.4 Kai (SK)

Området SK skal brukes for etablering av kai med tilhørende anlegg.

3.5 Parkeringsanlegg (SPA)

Området SPA skal brukes til privat parkering for ansatte og besøkende.

3.6 Jordbruk (LJO)

Arealet avsettes til jordbruksformål. Det er åpent for bygge- og anleggsarbeid som er ledd i stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen, innenfor rammen til tiltak "Landbruk pluss".

3.7 Bruk og vern av sjø (V)

Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens bruk av området. Etablering av akvakulturanlegg og oppdrettsanlegg tillates ikke. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Det kan etter søknad tillates etablering av flytebrygger, sjøledninger for vann, avløp, el- og telenett.

3.8 Ferdselsområde i sjø (VFE)

Området avsatt til ferdselsområde i sjø (VFE) skal i all hovedsak være trase for båt- og skipstrafikk gjennom Hendvågen og inn mot kaia.

Det tillates ikke å sette i verk tiltak som hindrer skipstrafikken.

3.9 Havneområde i sjø (VHS)

Området skal være forbeholdt for ankring og manøvrering av fartøy som er rettet mot aktivitetene på industriområdet. Det skal ikke settes i verk tiltak som vanskeliggjør dette.

4 Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder

4.1 Sikringssoner – Frisikt H140

Frisiktsoner H140 skal utformes ihht. Statens Vegvesens håndbok N100.

4.2 Faresoner – Høyspentanlegg H370

I sikringssone tillates ikke oppført bygninger. Ved tiltak som kan berøre kraftledningene og stolper skal det foreligge godkjenning fra eier av linja.

4.3 Bestemmellesesområde – #1

Før iverksetting av tiltak i medhold av plan, skal det gjennomføres en arkeologisk utgraving av det automatisk fredet kulturminnet (gravrøys med id.-nr. 92272) som er merket som bestemmelsesområdet #1 på plankartet.

Tiltakshaver skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan bli fastsatt.

Granskingen bekostes av tiltakshaver.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Grunnundersøkelser

Før det kan gis tillatelse for utfylling i området BKB4 må det gjennomføres grunnundersøkelse i dette området.

5.2 Grunnstabilitet

Før det kan plasseres tyngre bygg og anlegg i områdene som er fylt ut, må det dokumenteres at grunnen er stabilt nok og tåler belastningen. Dette gjelder både områdene som tidligere ble fylt ut og de som kan fylles ifølge reguleringsplanen (BKB4, SKV4 og SPA2 m.m.).