

Averøy kommune

Vedtatt dato:
Revidert dato:

Reguleringsplan for Industriområdet Kristvika nord

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2013005

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for nærings- og industrivirksomhet i Kristvika nord.

Området reguleres følgende formål:

§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

BKB – Industri/Lager (1826)

BVA – Vann- og avløpsanlegg (1540)

§ 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SV – Veg (2010)

SGS – Gang- og sykkelveg (2015)

SVT – Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

SVG – Annen veggrunn – grøntareal (2019)

§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

GF – Friområde (3040)

GV – Vegetasjonsskjerm (3060)

§ 12-5 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder med reindrift

LN – Naturvernområde (5300)

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

VHS – Havneområde i sjø (6220).

VNV – Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Ved utfylling og nybygg skal det ivaretas aktsomhet overfor de eksisterende kommunaltekniske anlegg.

§ 2.2 Ved oppføring av nye bygg innen delområdene (BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4) skal det følge en situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise bygninger, fargebruk, materialvalg, atkomst, parkering- og biloppstillingsplasser, laste- og lossearealer, utelagingsområder med tilhørende skjermingstiltak, og grøntareal.

§ 2.3 Høye skjæringer og skrenter skal ved behov sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde og soliditet.

§ 2.4 Ved tiltak skal det gjennomføres nye risikovurderinger. Kommunen kan kreve ytterligere vurderinger om man anser at forhold ikke er godt nok klarlagt.

§ 2.5 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Skulle det under bygge- og anleggsaktiviteten komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående.

Dersom det under arbeid i området påtreffes kulturminner under vann som er fredet eller vernet i medhold av Lov om kulturminner §§4 eller 14, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

§ 2.6 Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser som vist på plankart.

§ 2.7 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.

§ 2.8 Ved utfylling eller mudring i sjø skal det vurderes om bunnsedimentene på stedet er rene. Ved mistanke om urene masser må tilstanden dokumenteres. Dersom det er miljøgifter i sedimentene, må utfyllingen eller mudringen ha særskilt tillatelse fra Statsforvalteren. Utfylling i sjø og oppføring av kaianlegg innenfor sjøareal er søknadspliktige, og tillatelse til igangsetting av tiltak må innhentes etter Lov om havner og farvann § 27. Det kreves særlig tillatelse etter havne- og farvannsloven, herunder etablering av havneinstallasjoner og massedeponeringer i sjø, jfr forurensningslovens §11.

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

§ 3.1 Industri/Lager (BKB1-4)

- Det kan oppføres bygninger for industri, med tilhørende anlegg og lager og kaianlegg innenfor områdene.
- Kaifronten kan utføres med egnet materiale. Kaifront skal gis et presentabelt utseende. Utstrekning av kaifront er begrenset til avgrensning av område BKB1, BKB2 og BKB3.
- Tomtene kan arronderes etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunens bygningsmyndighet. Parsellene skal søkes gitt mest mulig regelmessig form.
- Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer og søkes gitt en god utforming og materialbehandling.
- Parkeringsdekning for industri og lager skal være inntil 0,5 plasser per 50 m² BRA (jamfør kommuneplanens arealdel § 2.1.5 e).
- Skjemmende lagring tillates ikke. Dersom utvendig lagring er nødvendig, skal lagerplass skjermes mot innsyn fra omgivelsene og offentlig veg. Ved nybygg skal det legges fram løsninger som ivaretar utendørs søppelhåndtering.
- Utnyttelse og byggehøyder:

	BYA	Gesimshøyde
BKB1	70 %	50 meter
BKB2	70 %	50 meter
BKB3	70 %	50 meter
BKB4	70%	50 meter

*Gesimshøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng innenfor delområdet.
Installasjoner med begrenset grunnflate, slik som for eksempel røykpiper, siloer, tanker o.l. kan ha større byggehøyde.*

§ 3.2 Kommunaltekniske anlegg (o_BVA)

Området skal benyttes til kommunaltekniske anlegg. Anleggene skal ha rett til fri og uhindret ferdsel for den til enhver tid nødvendige trafikk.

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

- § 4.1 Kjøreveg (o_SV)
Areal merket som o_SV1-3 er offentlige kjøreveger.
- § 4.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS)
Areal merket som o_SGS1-3 er offentlige gang- og sykkelveger.
- § 4.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
Områdene merket o_SVG1-2 skal benyttes til grøfter og vegskråninger/fyllinger. Områdene skal tilsåes og gis et parkmessig preg. Det tillates støttemur for å unngå store fyllinger.
- § 4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
Areal merket som o_SVT1-2 skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, skilt, tekniske installasjoner, rekkverk og andre elementer som tilhører formålet.

§ 5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

- § 5.1 Friområde (o_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 friområde. Eksisterende gapahuk innenfor området skal bevares. Vegetasjonen og landskapet skal ivaretas og gis god skjøtsel. Gamle asketrær skal bevares.
- § 5.2 Vegetasjonsskjerm (o_GV)
Områdene o_GV1-2 skal fungere som buffersone der eksisterende vegetasjon bevares evt. revegetering av stedegen vegetasjon gjennomføres. Det tillates ikke utfylling eller nye terrenginngrep innenfor området, med unntak av etablering av ny bru innenfor #3.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål med reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- § 6.1 Naturvernområde (LN)
Formålet omfatter de deler av Raudsandberget naturreservat som ligger innenfor planområdet.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 6)

- § 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNV1-2).
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.
Straumselva skal sikres fri passasje for vandring av sjøørret. Det kan ikke etableres hindringer eller settes i gang tiltak som medfører inngrep i elva som reduserer sjøørreten sin adgang til vandring opp og ned elva.

For å sikre risiko mot flom, er det ikke tillatt med inngrep som endrer eksisterende elveløp i Straumselva, avgrenset som VNV1.

- § 7.2 Havneområde i sjø (VHS)
Havneområdet skal kunne benyttes til oppankring og manøvrering av fartøy som betjener eller blir betjent av industriområdet. Områdene kan ikke oppfylles eller nyttes på annen måte som vanskeliggjør dette.
Utstrekning av fyllingsfot i sjø er begrenset med egen linje som vist på plankart innenfor VHS.

§ 8 Bestemmelsesområder

- § 8.1 Bestemmelsesområde #1
Før iverksettelse av tiltak innenfor BKB4 skal det gjennomføres en arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminne med ID 219519 som er merket som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Tiltakshaver skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.
- § 8.2 Bestemmelsesområde #2
Automatisk fredet lokalitet, ID 219521, merket som bestemmelsesområde #2 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.
- § 8.3 Bestemmelsesområde #3,4 ,5 og 6 - Utforming av bru
Det er tillatt med nye bru over elva innenfor avgrenset område. Ved bygging/vedlikehold av bruene skal det ikke gjennomføres tiltak innenfor elveløpet (VNV1).
- § 8.4 Bestemmelsesområde #7 - Krav om særskilt rekkefølgekrav for gjennomføring av tiltak.
Før tiltak som berører høgspenlinje innenfor BKB4 kan igangsettes, skal inntaket av høgspenlinja sikres og deler av linja skal legges i kabel.

§ 9 Hensynssoner

- § 9.1 Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Hensynssonen omfatter buffersone til automatisk freda kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang gravearbeid eller andre tiltak som utilbørlig kan skjemme det freda kulturminnet eller fremkalle fare for at det kan skje.
Før igangsetting av tiltak innenfor BKB3 skal kulturminne id 219518 sikres med fysisk inngjerding. Inngjerdingen skal gjøres langs den nordlige formåls grensen til BKB3, og i samråd med Møre og Romsdal fylkeskommune.
- § 9.2 Hensynssone for båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold (H720)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.
- § 9.3 Hensynssone flomfare (H320)
Innenfor hensynssone flomfare (H320) tillates minimum kotehøyde 3,61 moh for alle nye bygninger. For oppfylling til gitte høyde skal metode for oppfylling prosjekteres av geotekniker. Ved behov for å plassere bygg eller konstruksjoner lavere enn 3,61 moh, skal dette beregnes spesielt av fagkyndig personell. Rapport 418511-01- RIVass-RAP-001 - Flomfarevurdering, erosjonsfare og bølgevurdering, Multiconsult, 8. juni 2021, legges til grunn for alle tiltak innenfor H320.

§ 9.4 Hensynssone steinsprang (H310-1)

Hensynssonen viser kartlagte soner for eksisterende skredfare knyttet til steinsprang. Før nye tiltak kan utføres innenfor faresonene H310-1 må det dokumenteres sikkerhet mot steinsprang i henhold til TEK17 §7-3.

§ 9.5 Hensynssone faresone for ustabil grunn (H310-2)

Hensynssonen viser kartlagte soner for ustabil grunn.

Før nye tiltak utføres innenfor H310-2 må det dokumenteres sikkerhet mot kvikkleireskred i henhold til TEK17 §7-3.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

§ 10.1 Tiltak i sjø

Før tiltak i sjø kan settes i verk, kreves det tillatelse etter havne- og farvannsloven. (Dette gjelder for eksempel utfylling, bygging av kaier, legging av ledninger/rør i sjø, luftspenn over sjø, utlegging av flytebrygger med mer).

§ 10.2 Vann- og avløpsplan

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal overordnet plan for håndtering av overvann, tilgang til vann og plassering av avløpsledning utarbeides.

§ 10.3 Forurenset grunn

Byggesøknader skal redegjøre for hvilken virksomhet som skal etableres. Det skal ikke gis byggetillatelse som etter sin art kan medføre forurensinger, verken på sjø eller på land, før det er søkt om og gitt tillatelse etter forurensingslovens § 11 (jf. § 12-7 nr. 3). Avbøtende tiltak skal være skissert og godkjent av forureningsmyndighet.

Dersom dette ikke er tilstrekkelig, må kommunen definere krav til vurdering av forurensning knyttet til dagens situasjon.

§ 10.4 Rammetillatelse for tiltak om bygg og anlegg

Før det søkes om rammetillatelse for tiltak om bygg og anlegg skal det legges fram:

- støyutredning, samlet for eksisterende og framtidig situasjon, som en følge av tiltaket (KPA § 2.1.5).
- Uttaksplan for masser.
- Plan for beskyttelse av omgivelsene (miljøoppfølgingsplan/beredskapsplan for anleggs- og driftsfasen).

§ 10.5 Geoteknikk

Ved utfylling i sjø eller oppfylling på land innenfor områdene BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4 skal foreliggende geoteknisk vurderingsrapport 5209253-RIG-R01, Multiconsult, 25. juni 2021, legges til grunn. Før det kan gis rammetillatelse til utfylling i sjø innenfor BKB1, BKB2, BKB3 eller etablering av anlegg i sjø, skal det redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning. Metode for utfylling skal prosjekteres av geotekniker. Nødvendig dokumentasjon må tilfredsstillende kravene i TEK 17 § 7-3 om kvikkleireskred, og som er i tråd med NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014».

§ 10.6 Lukt

Ved sjenerende lukt er virksomheten/tiltakshaver pliktig til å iverksette tiltak for å hindre luktproblematikk. Det skal gjennomføres spredningsberegninger med hensyn til lukt for omgivelsene.

§ 10.7 Bekkeløp

Det vises til notat 418511-01- RIVass-RAP-001, Multiconsult, 8. juni 2021. Det forutsettes at dagens bekk følger eksisterende bekkeløp. Ved utbyggingstiltak som berører bekken innenfor BKB4 skal det gjøres en nærmere prosjektering av hvordan bekken skal håndteres gjennom området GF og BKB4 før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 10.8 Tursti

Før det kan gjennomføres tiltak og utbygging innenfor BKB4, skal ny tursti opparbeides innenfor område GF iht illustrasjonslinje på plankart. Samtidig som det sprenes en bruddkant innenfor BKB4, skal det etableres sikringsgjerde som er minimum 2 m høyt langs grensa mot GF.