

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN KÅRVÅG ØST

Nasjonal arealplan-ID: 1554 20190004

Revidert: 11.11.2025

Vedtatt: 11.12.2025 (KST 39/25)

1. GENERELLE BESTEMMELSER

Reguleringsplanen skal legge til rette for utvidelse av næringsområdet i Kårvåg, utbedring av vegsystem, etablering av fortau, gang- og sykkelveg og turveg fra Hjertåsen boligfelt til barnehage og skoleområde.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. Varslingsplikt ved funn av kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd

2.2. Krav til byggesøknad

I tilknytning til søknad om tillatelse til byggetiltak må det, i den grad det er relevant, legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av eksisterende og planlagte bygninger og anlegg på tomten, avkjørsel med siktlinjer og frisktsoner etter N100, adkomst med stigningsforhold, areal for parkering og annen terreng behandling med høydeangivelse (kote). I tillegg til situasjonsplanen må det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes tilpasning og høyde i forhold til terreng (kote), veger og nabobebyggelse. Opprinnelige terrenglinjer og omsøkt planert terreng må inntegnes på profil/fasadetegninger.

2.3. Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med gitte støygrenser, skal ligge til grunn ved prosjektering og behandling av byggesaker.

Støy fra næringsområdet skal ikke overskride grenseverdier i tabell under (T-1442, pkt. 2.2 tabell 2).

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55\text{dB}$ og $L_{evening} \leq 50\text{dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 50\text{dB}$ og $L_{evening} \leq 45\text{dB}$	$L_{night} \leq 45\text{dB}$ $L_{AFmax} \leq 60\text{dB}$	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50\text{dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 45\text{dB}$	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45\text{dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 40\text{dB}$

Nye virksomheter må dokumentere støynivået sitt ved byggesøknad.

Dersom støygrenser ikke kan overholdes skal nødvendige tiltak gjennomføres for å tilfredsstille kravene over.

2.4. Vann, avløp, overvann

Løsninger for vannforsyning, avløp og håndtering av overvann må prosjekteres i samsvar med Averøy kommune sin kommunalteknisk VA norm.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1. Næring/tjenesteyting (NT)

I området NT1 kan det etter søknad tillates å etablere kontor, lager, næringsbebyggelse, miljøstasjon, bebyggelse for lettere industri, service og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Detaljhandel er ikke tillatt.

Maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av tomt (% BYA) for området NT1 er satt til 70%.

Tillatt bygningshøyde i området NT1 er 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Installasjoner med begrenset grunnflate, slik som f.eks. røykpiper, siloer, tanker o.l. kan ha større byggehøyde.

Adkomst til området må skje via de regulerte veger. Eksakt plassering av adkomst til de enkelte bygninger eller bygningsgrupper fastsettes gjennom en situasjonsplan ved behandling av søknad om tillatelse. Skjæringer og skrenter må sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde og soliditet.

Antall parkeringsplasser beregnes etter følgende norm:

Industri: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² brutto gulvareal, eller minst 75 bilplasser pr. 100 ansatte - største antall benyttes. Lagerbygg må ha 1 plass pr. 200 m² bebygd areal.

Kommunen kan ved behandling av byggesøknad godta at det anlegges parkeringsplasser etter virkelig dokumentert behov.

I området NT2 kan det etter søknad tillates å etablere LPG anlegg. Maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av tomt (% BYA) for området NT2 er satt til 50%.

Byggegrense mot kommunal veg i området NT2 vises med linje på plankart.

Byggegrense mot vassdrag i området NT2 følger områdeavgrensning.

3.2. Idrett (IA)

Innenfor dette området kan det etter søknad tillates etablering av ulike typer idrettsanlegg med tilhørende parkeringsanlegg og annen nødvendig infrastruktur.

Tillatt prosent bebygd areal %-BYA = 50 % av tomtestørrelsen.

Tillatt bygningshøyde i området er 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Byggegrense mot turveg vises med linje på plankart.

Avkjørsel fra kommunal veg vises på plankart. Avkjørselen er felles for områdene IA og FH.

3.3. Forsamlingshus (FH)

Innenfor dette området kan det etter søknad tillates etablering av forsamlingshus med tilhørende parkeringsanlegg og annen nødvendig infrastruktur.

Tillatt prosent bebygd areal %-BYA = 60 % av tomtestørrelsen.

Byggegrense mot kommunal veg vises med linje på plankart.

Avkjørsel fra kommunal veg vises på plankart. Avkjørselen er felles for områdene IA og FH.

3.4. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Tillatt prosent bebygd areal %-BYA = 50 % av tomtestørrelsen.

3.5. Kjøreveg (KV)

Veg, vegkryss, avkjørsler, krysningspunkter for gående og syklende må prosjekteres og bygges iht. Statens Vegvesens håndbok N100. Alle krysningspunkter for gående og syklende må være belyst. Belysningen må utføres i samsvar med håndbok V124 Teknisk planlegging av veg- og tunnelbelysning.

Det kan etter søknad tillates etablering av nye avkjørsler fra kommunal vei KV1 og KV3 til næringstomter i området NT1.

3.6. Veg (LKV)

Landbruksvegen LKV kan benyttes ifm. landbruksdriften på eiendommen og som turveg, gang- og sykkelveg fra Hjertåsen boligfelt til barnehagen og barneskolen.

3.7. Turveg (TV)

Turvegen må opparbeides med fast dekke og med 3m bredde inkludert skulder. Gangbruen over Steindalsbekken må utformes på en måte som sikrer åpent bekkeløp og unngår inngrep i bekkeleiet.

3.8. Fortau (FO)

Fortau må opparbeides med kantstein, fast dekke og med 2,5m bredde iht. Statens Vegvesens håndbok N100. Det kan etter søknad tillates å etablere avkjørsler fra kommunal vei til næringstomter over fortau FO4 – FO6.

3.9. Annen veggrunn/teknisk anlegg (AVT)

Innenfor områder AVT tillates nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Arealet kan blant annet benyttes til følgende formål: belysning, skilting, vegteknisk infrastruktur, grøfter, skjærings- og fyllingsskråninger, snøopplag og sikringsgjerde, avkjørsel.

3.10. Parkering (P)

Parkeringen må opparbeides med asfalt dekke oppmerking og belysning.

3.11. Gang-/sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveg må opparbeides med asfalt dekke med 3m bredde inkludert skulder iht. håndbok N100.

3.12. Landbruksformål (L)

Det er åpent for bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen, etter veileder H-2401 Garden som ressurs.

Nødvendige driftsbygninger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig. Byggegrense mot vassdrag for tiltak etter §1-6 i L-områder er 10 m.

3.13. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Det er åpent for bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen, etter veileder H-2401 Garden som ressurs.

Nødvendige driftsbygninger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig. Byggegrense mot vassdrag for tiltak etter §1-6 i LNFR-områder er 10 m.

I området LNFR2 kan det etter søknad tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv for allmennheten som etablering av gapahuk, bål plass og tursti.

4. BESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER

4.1. Sikringssone - Frisiktsone (H140)

Frisiktsoner H140 må utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100.

Innenfor frisiktsone skal det være frisikt 0,5 meter over tilgrensende vegers nivå.

4.2. Faresone – Flomfare (H320)

Hensynssone H320 viser flomsoneutbredelse dimensjonert for 200-årsflom inkludert et klimapåslag på 40% (sikkerhetsklasse F1 og F2). Rapport «Flomfarevurdering for Kårvåg næringsområde 25370-01-1» utarbeidet av Skred AS må legges til grunn for alle tiltak innenfor H320.

4.3. Faresone – Brann-/eksplosjonsfare (H350)

Faresonen H350 er en 6 m sikringssone for LPG-anlegget og er etablert for å redusere risiko for brann og eksplosjon. Innenfor denne sonen er all bruk av åpen ild, gnistdannende arbeid og røyking strengt forbudt. For å redusere brannspredningsfare må vegetasjon holdes ryddet. Brennbart materiale skal ikke lagres i faresonen. LPG-anlegget skal skiltes i henhold til gjeldende forskrifter med tydelig informasjon om forbud mot bruk av åpen ild og røyking.

Det skal etableres et påkjøringsvern/kjøreavviser (f.eks. betongbarriere eller tilsvarende) mellom trafikkareal og gasstank for å hindre mekanisk skade/kollisjon.

4.4. Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)

Hensynssone H370 er regulert med bredde 10m fra senter av høyspentlinje for å sikre drift, beskytte mot elektromagnetiske felt og ivareta allmennhetens sikkerhet.

Innenfor sikringssonen H370 er det forbudt å oppføre bygninger og anlegg, utføre gravearbeid eller sprengningsarbeid uten godkjenning fra netteier.

4.5. Hensynssone - Forurensset grunn (H390)

Før det kan gis tillatelse til tiltak i området markert med hensynssone H390 må det gjennomføres undersøkelser for å avklare omfanget og arten av forurensningen. Ved påvist forurensning, må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn i samsvar med forurensningsforskriften. Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

4.6. Hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560)

For å sikre bevaring av biologisk mangfold, forebygge erosjon og sikre god vannkvalitet må naturlig kantvegetasjon langs vassdrag innenfor hensynssone H560 opprettholdes og sikres fri utvikling.

Skjøtsel er kun tillatt dersom det forbedrer kantonens økologiske funksjon og opprettholder kontinuiteten i vegetasjonen. Skjøtsel skal utføres i samråd med kommunen eller etter veiledning fra Statsforvalteren.

4.7. Hensynssone - Bevaring av kulturmiljø (H570)

Hensynssone H570 vises rundt automatisk fredet kulturminne Hallvardhola (ID 128117). Innenfor området skal den naturlige vegetasjonen ivaretas og holdes i hevd slik området ligger i dag. Det er ikke mulighet til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak, slik som for eksempel barmarkkjøring, skogshogst, beplantning av skog og skogsskjøtsel, må godkjennes av rette antikvariske myndigheter ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

4.8. Hensynssone - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Området inneholder et automatisk fredet kulturminne og en sikringssone på 5 m. Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje.

Eventuelle tiltak mot det automatisk fredete kulturminnet og tilhørende sikringssone må godkjennes av rette antikvarisk myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

5. REKKEFØLGEKRAV**5.1. Slokkevannkapasitet**

Før det kan gis tillatelse for etablering av ny næringsbebyggelse, eller oppretting av ny grunneiendom i området NT1 må tilstrekkelig slokkevannkapasitet dokumenteres.