

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for industriområde Kristvika nord

Plan ID: 2013005

Revidert: 01.11.2022

Vedtatt i kommunestyre: 08.12.2022 (KST 55/22)

§ 1.0 Planens hensikt

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

Planområdet reguleres til følgende formål:

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

Industri/Lager (1826)	BKB
Vann- og avløpsanlegg (1540)	BVA

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

Veg (2010)	SV
Gang- og sykkelveg (2015)	SGS
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)	SVT
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr.3):

Friområde (3040)	GF
Vegetasjonsskjerm (3060)	GV

Landbruks-, natur- og friluftsområder med reindrift (pbl § 12-5 nr.5):

Naturvernområde (5300)	LN
------------------------	----

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

Havneområde i sjø (6220)	VHS
Naturområde i sjø og vassdrag (6610)	VNV

Hensynssoner (pbl § 12-6):

Frisikt	H140
Ras- og skredfare	H310
Flomfare	H320
Båndlegging etter lov om naturvern	H720
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730

Bestemmelsesområder:

Kulturminne	#1 - 2
Bru	#3 - 6
Høgspentslinje	#7

§ 2.0 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Krav til situasjonsplan

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

§ 2.2 Skjæringer og skrenter

Høye skjæringer og skrenter skal sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde og soliditet.

§ 2.3 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.

§ 2.4 Byggegrenser

Byggegrense mot sjø etter pbl §1-8 i områdene BKB1-4, BVA, SGS, SV, SVT, SVG følger områdeavgrensning.

Byggegrense mot vei i områdene BKB1-4 og o_BVA vises på plankart.

Bygninger og anlegg i områdene BKB1-4 skal plasseres innenfor byggegrenser inntegnet på plankart. For byggegrense mot naboeiendom gjelder bestemmelser i plan- og bygningsloven §29-4.

§ 2.5 Tiltak i sjø

Ved tiltak i sjø må det benyttes siltgardin for å hindre spredning av partikler i vann.

Ved gjennomføring av tiltak i sjø skal det tas hensyn til sjøørret.

Utfylling, mudring i sjø og oppføring av kaianlegg er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

For etablering av havneinstallasjoner og massedeponeringer i sjø kreves det særlig tillatelse etter havne- og farvannsloven.

Ved mistanke om forurensning i bunnsedimentene må tilstanden dokumenteres. Dersom det er miljøgifter i sedimentene, må det søkes om særskilt tillatelse fra Statsforvalteren.

§ 2.6 Bestemmelser om støytbegrensning

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. Støynivået fra industriområdet skal ikke overskride gitte grenseverdier i tabell under. Tabellen under gjengir støykrav iht. 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: $L_{den} \leq 40\text{dB}$

For aktører med egen utslippstillatelse skal støykrav i utslippstillatelse gjelde.

Dersom støytgrenser ikke kan overholdes skal tiltak listet i pkt. 5.2 av støyutredning (Datert 25.04.2022, Dokumentkode: 418511-00-RIA-RAP-001) gjennomføres for å tilfredsstille kravene over.

Ved prosjektering av ny bebyggelse og anlegg i områdene BKB2-4 skal støyfaglig utredning oppdatertes. Dokumentasjon på at støykrav blir overholdt skal følge byggesøknad. Eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak må etableres før anlegget blir tatt i bruk, ev. før oppstart av anleggsfasen.

§ 3.0 Bestemmelser for arealformål

§ 3.1 Industri/Lager (BKB1-4)

Det kan oppføres bygninger for industri, tilhørende kontor, anlegg, lager, parkering og kaianlegg innenfor områdene. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer og søkes gitt en helhetlig utforming og materialbehandling.

Utnyttelse og byggehøyder:

	Tillatt %-BYA	Tillatt gesimshøyde
BKB1	70 %	50 meter
BKB2	70 %	50 meter
BKB3	70 %	50 meter
BKB4	70 %	50 meter

Gesimshøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Installasjoner med begrenset grunnflate, slik som for eksempel røykpiper, siloer, tanker o.l. kan ha større byggehøyde.

Parkeringsdekning skal være inntil 1 plass per 100 m² BRA.

Kaifronten kan utføres med egnet materiale. Kaifront skal gis et presentabelt utseende. Utstrekning av kaifront er begrenset til avgrensing av område BKB1, BKB2 og BKB3.

Det skal etableres landstrøm-anlegg på kai.

Skjemmende lagring tillates ikke. Dersom utvendig lagring er nødvendig, skal lagerplass skjermes mot innsyn fra omgivelsene og offentlig veg. Ved nybygg skal være løsninger som ivaretar utendørs søppelhåndtering.

Tomtene kan arronderes etter de enkelte bedrifters behov. Parsellene skal søkes gitt mest mulig regelmessig form.

§ 3.2 Kommunaltekniske anlegg (o_BVA)

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

§ 3.3 Kjøreveg (SV)

Areal merket som o_SV1-3 er offentlige kjøreveger.

§ 3.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

Areal merket som o_SGS1-2 er offentlige gang- og sykkelveger.

§ 3.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Områdene skal benyttes til grøfter og vegskråninger/fyllinger. Områdene skal tilsåes og gis et parkmessig preg. Det tillates støttemur for å unngå store fyllinger.

§ 3.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Områdene skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, skilt, tekniske installasjoner, rekkverk og andre elementer som tilhører formålet.

§ 3.7 Friområde (GF)

Området skal være åpent for friluftsliv og allmenn ferdsel. Det kan etter søknad tillates etablering av gapahuk, grillplass, ny tursti til Raudsandberget og evt. tiltak ifm. flytting av bekkeløp. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Byggegrense mot sjø for disse tiltak følger områdeavgrensning.

§ 3.8 Vegetasjonsskjerm (GV)

Områdene GV1-2 skal fungere som buffersone der eksisterende vegetasjon skal bevares. Det tillates ikke utfylling eller nye terrenginngrep innenfor området, med unntak av etablering av ny bru innenfor #3.

Området GV3 er 20 meter brei vegetasjonsskjerm mellom Raudsandberget naturreservat og industriområdet. Eksisterende bebyggelse innenfor området GV3 skal fjernes. Etter rivning av bebyggelse skal området revegeteres med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Byggegrense mot sjø for nødvendige tiltak følger områdeavgrensning.

§ 3.9 Naturvernområde (LN)

Formålet omfatter de deler av Raudsandberget naturreservat som ligger innenfor planområdet.

§ 3.10 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.

§ 3.11 Havneområde i sjø (VHS)

Havneområdet skal kunne benyttes til oppankring og manøvrering av fartøy som betjener eller blir betjent av industriområdet. Utstrekning av fyllingsfot i sjø er begrenset med egen linje som vist på plankart innenfor VHS.

§ 4.0 Bestemmelsesområder

§ 4.1 Bestemmelsesområde #1

Før iverksettelse av tiltak innenfor BKB4 skal det gjennomføres en arkeologisk utgravning av det automatisk freda kulturminne med ID 219519 som er merket som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

§ 4.2 Bestemmelsesområde #2

Automatisk fredet lokalitet, ID 219521, merket som bestemmelsesområde #2 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgravning.

§ 4.3 Bestemmelsesområde #3, 4, 5 og 6 - Bruer

Det kan etter søknad tillates etablering av bruer innenfor bestemmelsesområder #3, 4, 5 og 6. Ved bygging/vedlikehold av bruene skal det ikke gjennomføres tiltak innenfor elveløpet (VNV1).

Byggegrense mot sjø i disse bestemmelsesområdene er 0 meter.

§ 4.4 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.

§ 5.0 Bestemmelser for hensynssoner

§ 5.1 Sikringszone – Frisikt (H140)

Frisiktsoner skal utformes iht. håndbok N100 (Statens vegvesen).

§ 5.2 Faresone for steinsprang (H310_1)

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

§ 5.3 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.

§ 5.4 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.

§ 5.5 Hensynssone for båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold (H720)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

§ 5.6 Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Området, markert med hensynssone H730 inneholder et automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjon 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 freda kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvarisk myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

§ 6.0 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

§ 6.1 Krav om fjerning av bebyggelse

Før det kan gis tillatelse til utfylling i sjø i området BKB3 skal eksisterende bebyggelse på grunneiendommene 53/19, 50/30, 53/53 og 53/72 være fjernet.

§ 6.2 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).

§ 6.3 Vann- og avløpsplan

Før igangsettingstillatelse for ny næringsbebyggelse i områdene BKB3 og BKB4 kan gis, skal overordnet plan for håndtering av overvann, tilgang til vann og plassering av avløpsledning i disse områdene utarbeides.

§ 6.4 Krav om forurensningstillatelse

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 forurensningslovens § 11 (jf. § 12-7 nr. 3). Avbøtende tiltak skal være skissert og godkjent av forurensningsmyndighet.

§ 6.5 Rammetillatelse for bygg og anlegg

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

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

§ 6.6 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».

§ 6.7 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.

§ 6.8 Tursti

Før det kan gjennomføres tiltak og utbygging innenfor BKB4, skal ny tursti opparbeides innenfor område GF iht. illustrasjonslinje på plankart.

Samtidig som det sprenges en bruddkant innenfor BKB2 og BKB4 skal det etableres sikringsgjerde som er minimum 2 m høyt langs grense mot GF.

§ 6.9 Sikring av kulturminne

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.
