

Bestemmelser for reguleringsplan

HESTVIKHOLMAN INDUSTRIOMRÅDE

Nasjonal plan ID: 20180001

Revidert: 09.04.2018

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER

1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense på plankart datert 15.01.2018.

2. Planområdet er inndelt i følgende arealformål:

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

Industri (I1- I6)

Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Uthus/naust/badephus (BUN)

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

Veg (SV)

Kjøreveg (SKV)

Gang-/sykkelveg (SGS)

Annen veggrunn –tekniske anlegg (SVT)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Kai (SK)

Parkering (SPA)

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

Naturområde (NF)

Friområde (GF)

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

Havneområde i sjø (VHS)

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

Hensynssoner (pbl §12-6)

Frisiktssone (H140)

Sikringssone – Infrastruktur (H190)

Faresone – Ustabil grunn (H360)

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

1. Utfylling i sjø skal skje innenfor de i planen viste formålsgrenser. Utfylling i sjø fra kystkonturlinjen skal skje innenfor havneområde VHS1 og VHS2. Ved utfylling i sjø skal det tas hensyn til eventuell stående fisk på nærliggende akvakulturlokaliteter, som kan bli påvirket av partikkelspredningen. Det skal utføres tiltak som reduserer spredning av partikler i sjø.

2. Ved sprenging, utfylling og nybygg skal det ivaretas aktsomhet overfor de eksisterende kommunaltekniske anlegg i området.

3. Bygninger skal oppføres innenfor de regulerte byggegrenser:

Byggegrense mot sjø og vassdrag I1-I4 er i formålsgrense.

Byggegrense mot vei vises på plankartet.

Byggegrense mot eiendomsgrenser følger plan og bygningsloven.

4. Ved oppføring av nybygg i områdene I1-4 og I6 kan det kreves framlagt en situasjonsplan for de respektive delområder områdene.

5. Ubebygde deler av arealene skal gis en tiltalende utforming.

6. Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet, når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende norm:

Industri: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² brutto gulvareal, 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 m² 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.

7. Adkomst til området skal skje via de regulerte veger. Eksakt plassering av adkomst til de enkelte bygninger eller bygningsgrupper fastlegges gjennom en situasjonsplan ved byggesøknad.

8. Høyere skjæringer og skrenter skal sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde og soliditet.

9. 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.).

10. Retningslinje T-1442/2012, veileder for retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for tiltak og aktiviteter innenfor planområde.

Støy fra planområdet skal ikke overstige krav satt i retningslinje T – 1442/2012, pkt. 3.2 tabell 3.

Tabellen under gjengir støykrav iht. forurensningsforskriften § 30 – 7.

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, dag og kveld, kl 07 – 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Veg	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og L _{evening} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L _{den} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 45 dB	Uten impulslyd: L _{den} 45 dB Med impulslyd: L _{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB			

Nye virksomheter må dokumentere støynivået sitt ved byggesøknad. Dersom ekvivalentnivået er 10 dB eller lavere enn grensene for ekvivalentnivå i tabellen over, vil de ikke bidra til økt støynivå og videre dokumentasjon er ikke påkrevd. Er marginen til grensene for ekvivalentnivå mindre enn 10 dB må den nye virksomheten ta hensyn til sumstøy og samkjøre sine vurderinger med øvrige virksomheter i planområdet.

Ved behov skal støyreducerende tiltak gjennomføres innenfor planområde. Blant aktuelle støyreducerende tiltak er etablering av landstrøm-anlegg på kaier, etablering av støyvoll og støyskjerming, skjerming av støykilder med bebyggelse, flytting av støyende aktiviteter innomhus.

Naboer skal være varslet om når sprengninger skal finne sted.

11. Det skal ved søknad om tiltak avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Kravet omfatter også ved graving eller utfylling i sjø eller på land i anleggsperioden. Håndtering av evt. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med forurensningsmyndighetene.

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 løyve fra Fylkesmannen.

Før utfylling i sjø må det undersøkes om sjøbunnen er forurensa. Undersøkelser må gjennomføres i tråd med veileder M-350/2015 «Håndtering av sedimenter». Dersom sjøbunnen er forurensa skal det søkes om tillatelse etter Forurensningslovens § 11 før utfylling kan igangsettes.

12. Ved mudring i sjø skal det gjennomføres miljøundersøkelser før tillatelse kan gis dersom mudringen kan omfatte forurensende elementer eller at mudringen omfatter mere enn 500 m³ eller 1000 m².

13. Brannvesenets krav til framkommelighet i og gjennom planområdet skal være oppfylt. Det stilles krav til underliggende konstruksjoner om at de skal kunne tåle belastning for brannbil i henhold til det lokale brannvesenets oppgaver om akseltrykk og støttebetrykk.

14. Alle bygning eller anlegg- og bygningsdeler under kote 3,5m over gjennomsnittlig vannstand skal kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

15. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides VA-plan med kart og beregninger.

16. 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.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. I områdene (I1- 4 og I6) kan det oppføres bygninger for industri, service og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg og lager. Bebyggelsen skal plasseres i samsvar med situasjonsplan.

2. Bebyggelsen skal gis en god utforming og materialbehandling.

3. Maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av tomt (% BYA) for de forskjellige områder er satt til 60%.

4. Områdene I3 og deler av I2 skal planeres til kainivå (kote +3,5) og opparbeides med fylling i sjø. Fyllingsfronten skal gis et presentabelt utseende.

5. Lagring i det fri skal skje ryddig og kontrollert.

6. Tillatt gesimshøyde (G) innenfor de forskjellige områdene er:

Område I1 og I4; G = 15 m

Område I2_1 og I2_2, G = 30 m

Område I3; 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.

7. Kommunaltekniske anlegg (BVA). Området skal benyttes til slamavskiller/pumpehus for hovedkloakkledning. Anleggene skal ha rett til fri og uhindret ferdsel for den til enhver tid nødvendige trafikk.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG 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 god 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 veggrofter, fyllinger og skjæringer samt annet restareal langs kommunevegen. Arealet skal tilsås. 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 naturlig vegetasjon og kan ikke bebygges. Der hvor det mot industriområdet kan bli stående igjen høye ”skalker” innenfor parkbeltet kan disse tas ned,

terrengen bearbejdes 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. Kai (SK)

Kai for båter skal ha LAT-dybde minimum 11m.

Det kreves geoteknisk sakkyndig godkjenning før nye tiltak kan iverksettes.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR

1. Friområde (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.

2. Naturområde (GN)

Innenfor området GN skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Innenfor området kan det tillates anlagt sikringsgjerde og støyskjerming. Mindre bygg for teknisk infrastruktur som pumpehus og trafostasjon kan tillates.

§ 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

1. Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)

Området skal være åpent for fritidsfiske, 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)

Havneområde 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.

I felt VHS1 og VHS2 kan det tillates utfyllingsskråninger fra tilgrensende landformål, (kystkonturlinjen/formålslinjen), og ut til ytre fotavtrykk fylling på sjøbunn.

§ 7. HENSYNSSONER

1. Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsone 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 frisiktsone må ikke benyttes på en slik måte at sikten blir hindret på noe tidspunkt. Det må ikke tilrettelegges for parkering innenfor frisiktsone.

2. Sikringsone – Infrastruktur (H190)

Innenfor sonen skal det tas hensyn til ledninger i grunnen.

3. Faresone – Ustabil grunn (H360)

Innenfor sonen skal det tas hensyn til grunnforhold.