

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Smedvågen

Nasjonal planID: 1554_20220001

Datert: 12.07.2023

Vedtatt:

Revidert:01.12.2023

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket COWI AS, datert 01.11.2023.

Plankartet regulerer områder i ett vertikalnivå:

- Vertikalnivå 2 – På grunnen/vannoverflate

§ 2 Formålet med reguleringsplanen

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for etablering av anlegg for landbasert fiskeoppdrett og virksomhet tilknyttet dette, til Averøy Industri AS' eiendom i Smedvågen i Averøy kommune.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, pkt. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Næringsbebyggelse (NÆ)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SBA)
- Uthus/naust/badehus (UNB)

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

- Kjøreveg (KV)
- Gang-/sykkelveg (GS)
- Annen vegg grunn – grøntareal (AVG)
- Leskur/plattformtak (LPL)

Grønnstruktur (pbl. §12-5 pkt. 3)

- Vegetasjonsskjerm (VES)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg (pbl. § 12-5, pkt. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNFR)
- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. (LS)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Havneområde i sjø (HOS)

Hensynssoner (pbl. § 12-7)

- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

- Kulturminner som søkes frigitt

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3-1 Kulturminner (pbl. § 12-7, pkt. 6)

Skulle det under bygge- og anleggsarbeidet i marken oppdages gjenstander, eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående jf. aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

§ 3-2 Tiltak i sjø og vassdrag

Utfylling i sjø skal skje innenfor de formålsgrenser vist i planen. Tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndigheten, jf. Havne og farvannsloven § 14. Fylling i sjø skal sikres mot utrasing.

§ 3-3 Støy (pbl. § 12-7, pkt. 3)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/2021 (tabell 2), eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs veg får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i retningslinje T-1442/2021, skal det vurderes lokale avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivå på ute-oppholdsareal.

§ 3-4 Luft

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T – 1520/2012 skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

§ 3-5 Geoteknikk

Alle arbeidet innenfor planområdet skal utføres i henhold til anbefalinger i geoteknisk rapport: Områdestabilitet Averøy industripark. Geoteknisk prosjekteringsrapport dok.nr. 22189-RIG02, versjon 1 datert 7.6.2023.

§ 3-6 Forurensning av grunn og vann

Dersom det blir oppdaget forurensning i grunn skal arbeid stanses, grunnen undersøkes nærmere av fagkyndig og det skal utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

Avrenning av overflatevann fra virksomheten sine uteareal skal håndteres etter kravene i forurensningsloven.

§ 3-7 Avkjørsler

Avkjørsler tillates etablert i henhold til pilmarkeringene på plankartet. Det tillates mindre justeringer av avkjørselspunkt.

§ 3-8 Utenomhusplan

Ved søknad om tiltak, også ved trinnvis utbygging, skal det vedlegges utenomhusplan som i nødvendig grad viser planlagt bebyggelse, store terrenginngrep, murer, parkering, avkjørsler og frisikt.

§ 3-9 Klimaendringer

Bygg- og anlegg under kote 3 moh. skal prosjekteres og bygges slik at de tåler stormflo, saltvann- og bølgepåvirkning.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, pkt. 2)

§ 4-1 Boligbebyggelse

Området B1-4 reguleres til eksisterende boligbebyggelse.

Ved brann eller annen skade kan bebyggelsen reetableres med samme plassering, i samme størrelse og formspråk.

§ 4-2 Næringsbebyggelse

Området NÆ1 reguleres til næringsbebyggelse. Innenfor området kan det etter søknad tillates utfylling i sjø. Området skal benyttes til bygg og anlegg tilknyttet fiskeoppdrett.

Innenfor arealet NÆ1 kan det etableres bygninger, gasstanker, fôrsiloer, bygg for vannhåndtering, interne kjøreveger, parkeringsplasser for bil og sykkel, tekniske installasjoner tilknyttet fiskeoppdrettsanlegget.

Tillatt bebygd areal (BYA), inklusive parkering er maksimalt 70% BYA.

Maksimal høyde for bygg er 17 meter over planeringshøyde. Planeringshøyden er satt til 3 moh. Mindre tekniske elementer på tak kan ha maksimal høyde 3 meter over gesims.

Bebyggelsen skal ha en fargebruk tilpasset landskapet og naturen i området. Reflekterende materialer i bygningsfasader eller anlegg på bakken tillates ikke. Det tillates etablert solcelleanlegg på tak.

Ved full utbygging av anlegget skal det etableres maksimum 60 parkeringsplass, hvorav 2 parkeringsplasser settes av til HC-plasser. HC-parkering skal etableres i tilknytning til hovedinngangene. Ved en trinnvis utbygging skal antallet parkeringsplasser som skal etableres avklares i byggesaken.

Det kan etableres en vegetasjonsskjerm på minimum fem meter mot fv. 64.

Vegetasjonsskjermen kan være et visuelt skille mellom næringsområdet og veggen. Det skal brukes stedegne arter i vegetasjonsskjermen.

Det skal være mulig å kjøre rundt bebyggelsen innenfor området for modulvogntog, og det skal settes av tilstrekkelig med areal for varelevering.

Det tillates etablert sekundær kjøreveg gjennom NÆ1 og VES til o_KV1 vest for B1.

Eksisterende avkjørsel skal legges til grunn, men kan utbedres slik at den tilfredsstillende krav til stigning og sikt mot o_KV1.

§ 4-3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Området SBA1 kan benyttes til flytebrygger tilknyttet naust innenfor område UNB1.

§ 4-4 Uthus/naust/badehus

Området UNB1-2 skal benyttes til eksisterende naust for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskaper. Naustene skal ha saltak.

Ved brann eller annen skade kan bebyggelsen reetableres med samme plassering, i samme størrelse og formspråk.

Området skal være tilgjengelig for allmenheten.

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

§ 5-1 Kjøreveg

Områder merket med o_KV1-2 skal benyttes til offentlig kjøreveg.

§ 5-2 Gang-/ sykkelveg

Områder merket med o_GS1-3 gjelder eksisterende gang- og sykkelveg.

§ 5-3 Annen veggrunn – grøntareal

Områder avsatt til annen veggrunn - grøntareal kan benyttes til offentlige grøfter, skjæringer, fyllinger, gruset skulder, støttemurer, rekkverk, sikringsgjerder, viltgjerder, andre gjerder, eventuell belysning, skilt, kollektivholdeplass, busskur, stikkrenner og andre elementer som naturlig tilhører formålet.

§ 5-4 Leskur/plattformtak

Områder merket med LPL1-2 gjelder eksisterende leskur i tilknytning til bussholdeplass. Leskurene kan skiftes ut med andre leskur ved behov.

§ 6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5, pkt 3)

§ 6-1 Vegetasjonsskjerm (VES)

Det kan etableres en vegetasjonsskjerm innenfor område VES. Vegetasjonsskjermen kan være et visuelt skille mellom næringsområdet og bebyggelse. Det skal brukes stedegne arter i vegetasjonsskjermen.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg (pbl. § 12-5, pkt. 5)

§ 7-1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Områder markert med LNFR1 skal benyttes til landbruksformål i henhold til gjeldende bestemmelser i overordnet arealplan.

§ 7-2 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Områder markert med LS1 gjelder eksisterende LNFR-areal og spredt boligbebyggelse. Ved brann eller annen skade kan bebyggelsen reetableres med samme plassering, i samme størrelse og formspråk.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, pkt. 6)

§ 8-1 Havneområde i sjø

Innenfor området merket HOS tillates utfylling i sjø, og etablering av kaianlegg tilknyttet til virksomheten.

Utfylling i sjø skal ha en god og stabil avslutning og gis en tiltalende utforming.

§ 9 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

§ 9-1 Frisikt (H140)

Innenfor siktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper og lignende tillates.

§ 9-2 Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler) (H370)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre byggverk som ikke har direkte tilknytning til høyspentlinjen. Tiltak innenfor fareområdet skal godkjennes av linjeeieren.

§ 9-3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Hensynssone H730_1-4 omfatter automatisk fredete kulturminner, som er båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan fremkalle skade på, stykke opp eller ødelegge sammenhengen mellom enkeltminnene i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven § 8.

Følgende kulturminner har hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner:

- ID 296337
- ID 92292
- ID 296347-1
- ID 296351

§ 10 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

§ 10-1 Bestemmelsesområde #1 Kulturminner som søkes frigitt

Innenfor bestemmelsesområder merket #1 i plankartet er det påvist automatisk fredete kulturminner i form av bosetning- og aktivitetsområder og andre funn. De delene av kulturminnene som er i konflikt med planen må søkes frigitt, og er avhengig av dispensasjon fra kulturminneloven (KML) § 8, 1. ledd, før anleggsstart.

Følgende kulturminner er vist med bestemmelsesområde #1:

- ID 296339

§ 11 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7, pkt. 10)

§ 11-1 Kartlegging fremmede arter

Det skal gjennomføres en kartlegging av fremmede arter før anleggsstart. Det skal lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter som skal vise hvilke tiltak som må iverksettes for hindre spredning av artene.

§11-2 Plan for ytre miljø

Før anleggsstart skal det utarbeides en Ytre miljø-plan. Planen skal beskrive ansvarsforhold, miljøkrav, risiko, forebyggende og avbøtende miljøtiltak i bygge- og anleggsfasen for følgende tema: Støy, vibrasjoner, luftforurensing, forurensing av jord og vann, landskapsbilde, naturmangfold, kulturmiljø, materialvalg og avfallshåndtering.

§ 11-3 Utslipp skadelige stoffer og avrenning

Tiltak for å unngå utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeider til sjø, vassdrag og grunnvann skal gjennomføres før anleggsarbeidet igangsettes.

§ 11-4 Hekkeperiode fugl

Dersom det skal gjøres inngrep i terreng eller vegetasjonen i hekkeperioden til fugl (1. april – 1.juli), skal fagkompetanse på fugl rådføres.

§ 11-5 Infrastruktur

Dersom ny bebyggelse innenfor NÆ1 kommer i konflikt med eksisterende offentlige VA-ledninger, skal omlegging av offentlige VA-ledninger godkjennes før nybygg innenfor NÆ1 etableres.

Eventuell omlegging av strømnnett skal godkjennes av linjeeier.

§ 11-6 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Adkomst til eiendommer skal i størst mulig grad opprettholdes i anleggsperioden.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Sist endret: 29.11.2022 retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Vedlegg:

Områdestabilitet Averøy industripark. Geoteknisk prosjekteringsrapport dok.nr. 22189-RIG02, versjon 1 datert 7.6.2023.