

Reguleringsplan for Industriområdet Kristvika nord

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2013005

§ 1 Planens hensikt er å legge til rette for nærings- og industrivirksomhet i Kristvika nord.

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

§ 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)

§ 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 (jf. PBL § 12-7 nr. 2).

§ 2.2 Ved oppføring av nye bygg innen delområdene (BKB1, BKB2 og BKB3) skal det følge situasjonsplan (jf. PBL § 12-7 nr. 4). Situasjonsplanen skal vise bygninger, fargebruk, materialvalg, atkomst, parkering- og biloppstillingsplasser, laste- og lossearealer, utelagringsområder med tilhørende skjermingstiltak, 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 (jf. § PBL 12-7 nr. 12). Kommunen kan kreve ytterligere vurderinger om man anser at forhold ikke er godt nok klarlagt.

§ 2.5 Kulturminner og aktsomhetsplikten (jf. § PBL 12-7 nr. 6).

- 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.

§ 2.6 Byggegrenser (jf. § PBL 12-7 nr. 2).

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser som følger:

- Byggegrense fra kommuneveg 51 er 15 meter fra vegens midtlinje.
- Byggegrenser til grønnstruktur (GF og GV) som grenser til Naturområde i sjø og vassdrag (VNV) er 10 meter.
- Byggegrense til industri og lager (BKB) som grenser til sjø er 0 meter.

§ 2.7 Støykrav (jf. PBL §12-7 nr. 3), jamfør også kommuneplanens arealdel § 1.9.

Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Dette gjelder også arbeid ifb. med anleggsfasen.

Eksisterende støyfølsomme bygninger i planens influensområde skal ikke utsettes for et støy nivå som overstiger de strengeste grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016.

Støykilde	Støynivå støyfølsom bebyggelse	Støynivå soverom, natt 2300 – 0700	Støynivå støyfølsom bebyggelse, lørdag	Støynivå støyfølsom bebyggelse, søn-/helligdager
Industri				
Uten impulslyd	L _{den} 55dB	L _{night} 45 dB	L _{den} 50 dB	L _{den} 45 dB
Med impulslyd	L _{den} 50 dB	L _{AFmax} 60 dB	L _{den} 45 dB	L _{den} 40 dB
Havner og terminaler				
Uten impulslyd	L _{den} 55dB	L _{night} 45 dB		
Med impulslyd	L _{den} 50 dB	L _{AFmax} 60 dB		

§ 3 Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Felt navn BKB1, BKB2 og BKB3) (jf. § PBL 12-7)

§ 3.1.1 Det kan oppføres bygninger for industri, med tilhørende anlegg og lager og kaianlegg innenfor områdene. Gjennomsnittlig planert terreng skal være maks +8,0 m.

§ 3.1.2 Kaifronten kan utføres med egnet materiale. Fyllingsfot og kaifront skal gis et presentabelt utseende. Kaia skal planeres til minimum høyde + 3,0 meter.

Utstrekning av kaifront og fyllingsfot er begrenset til avgrensing av område BKB1-3

§ 3.1.3 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.

§ 3.1.4 Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer og søkes gitt en god utforming og materialbehandling.

§ 3.1.5 Kommunaltekniske anlegg (BVA).

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

§ 3.1.6 Parkeringsdekning (§ PBL 12.7 nr 7)

Parkeringsdekning for industri og lager skal være inntil 0,5 plasser per 50 m² BRA (jamfør kommuneplanens arealdel § 2.1.5 e).

§ 3.1.7 Bruk av uteareal (jf. PBL § 12-7 nr. 4).

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.

§ 3.1.9 Utnyttelse og byggehøyder

	BYA	Gesimshøyde
BKB1	70 %	50 meter
BKB2	70 %	50 meter
BKB3	60 %	30 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.*

§ 3.1.10 Alle bygningsdeler under kote +3 skal tåle påvirkning fra sjøvann, jamfør kommuneplanens arealdel § 1.10.

§ 3.1.11 Før tiltak innenfor 20 meters sonen langs elv kan tillates må fare for flom/erosjon vurderes av fagkyndig person, jamfør kommuneplanens arealdel § 1.10 (§ 12-7 nr. 12). Dokumentasjonen må vedlegges søknaden om tiltak.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Feltnavn SV, SGS, SVG)

§ 3.2.1 Veg (o_SV).

Arealet er regulert til kjøreveg (kommuneveg 51) som vist i planen. Vegen er offentlig.

§ 3.2.2 Gang- og sykkelveg (SGS).

Arealet er regulert til gang- og sykkelveg og er offentlig.

§ 3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Arealet er regulert til annen veggrunn og er offentlig.

§ 3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 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 området bruk som friområde.
- Vegetasjonen og landskapet skal bevares. Gamle asketrær skal bevares.
- Det skal legges til rette for etablering av turveg innenfor GF. Turvegen skal sikre atkomst til Raudsandberget.
- Når arealet for gapahuken tas til bruk for industriformål skal gapahuken reetableres på egnet plass i samråd med Averøy kommune

§ 3.3.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

- Områdene skal opparbeides som buffersone der eksisterende vegetasjon bevares evt. revegetering av stedegen vegetasjon gjennomføres. Det tillates ikke utfylling eller terrenginngrep innenfor området.

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

§ 3.4.1 Naturvernområde (NV)

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

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

§ 3.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNV).

- 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 området bruk som friluftsområde.
- Straumelva skal sikres fri passasje for vandring av sjøørret. Det kan ikke etableres hindringer eller settes i gang tiltak som medfører inngrep i elva og reduserer sjøørreten sin adgang til vandring opp og ned elva.

§ 3.5.2 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.

§ 4 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 4.1 Bestemmelsesområde #1 - Sikre kulturminner.

Det skal søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens § 3 for inngrep i fredete kulturminner. Før igangsetting av tiltak i medhold av reguleringsplanen i delområde BKB2 og BKB3 skal det gjennomføres en arkeologisk utgraving / vurdering av de automatisk fredete kulturminnene. Tiltakshaver skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at de kan fastsette omfanget av den arkeologiske undersøkelsen.

§ 4.2 Bestemmelsesområde #2 - Krav om særskilt rekkefølgekrav for gjennomføring av tiltak.

Før igangsetting av tiltak som berører høgspenlinje innenfor BKB 2 skal inntaket av høgspenlinja sikres og deler av linja skal legges i kabel.

§ 4.3 Bestemmelsesområde #3 – Utforming

Det er tillatt med en nye bruer over elva. Ved bygging/vedlikehold av bruene skal det ikke gjennomføres tiltak i selve elveløpet.

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1 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. Eventuelle dispensasjoner fra bestemmelsene må godkjennes av rette myndighet.

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

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

§ 6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

§ 6.1 Tiltak i sjø

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 med mer).

§ 6.2 Vann- og avløpsplan

Før innlevering av igangsettingstillatelse skal overordnet plan for håndtering av overvann, tilgang til vann og plassering av avløpsledning i industriområdet skal utarbeides.

§ 6.3 Forurenset grunn (jf. § PBL 12-7 nr. 12)

Før igangsettingstillatelse skal det gjennomføres prøvetaking av grunn med tanke på forurenset grunn både i sjø og på land.

§ 6.4 Før rammetillatelse for tiltak om bygg og anlegg skal det legges fram (jf. § PBL 12-7 nr. 12):

- 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).

§ 6.5 Geoteknikk (jf. § PBL 12-7 nr. 12)

Før igangsettingstillatelse skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av tiltaket. Nødvendig dokumentasjon må tilfredsstillende kravene i TEK 10 § 7-3 om kvikkleireskred, og som er i tråd med NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014».

Det skal ved søknad om tiltak vurderes behovet for geotekniske undersøkelser. Kommunen kan hvis det ansees som nødvendig, kreve geotekniske undersøkelser før tiltak eventuelt kan igangsettes.

§ 6.6 Byggesøknader skal redegjøre for hvilken virksomhet som skal etableres. Det skal ikke gis byggetillatelse som etter sin art kan medføre forurensinger, 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.

§ 6.7 Lukt (jf. § PBL 12-7 nr. 3).

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.