



Reguleringsplan for Indre Harøy

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 201905
Saksnummer 2019/2105

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for næringsområder primært for sjørelaterte virksomheter, herunder landbasert oppdrettsanlegg. Før området BAA2 kan tas i bruk til næringsformål skal tomten opparbeides ved uttak av fjellmasser til et nivå på +3.60 m.o.h. En del av terrenget skal opprettholdes som buffer rundt området

2 Generelt

Det ca. 864,5 daa store planområdet er regulert til følgende formål:

Bygninger og anlegg, jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1

- Energianlegg [EA]
- Uthus/naust/badephus [U/N/B]
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Industri/ lager [I/L]
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål – næringsbebyggelse/akvakultur [BAA]

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2

- Veg [V]
- Kjøreveg [KV]
- Annen veggrunn – Grøntareal [AVG]
- Havn [H]
- Kai [KAI]
- Navigasjonsinstallasjon [NI]

Grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3

- Vegetasjonsskjerm [VS]

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF), jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 5

- Landbruksformål [L]
- Naturformål [N]

Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone [FLVS]
- Havneområde i sjø [HOS]

Hensynssoner, jf. pbl. § 12-6

- Frisikt [H140]
- Flomfare [H320]
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler [H370])
- Sone for med særlig hensyn - kulturmiljø [H570]
- Båndlegging etter lov om kulturminner [H730]

Bestemmelsesområder, jf. pbl. § 12-7

- Sikre verdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer [#1A-B]
- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak [#2]

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

3.1.1 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal brukes for alle arealer avsatt til kollektivtrafikk og for funksjoner rettet mot publikum. Gjeldende normer og retningslinjer skal legges til grunn for utformingen.

3.1.2 Miljøkvalitet (for eksempel knyttet til støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)

Til enhver tid gjeldende retningslinjer om behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Det skal ikke etableres tiltak, virksomheter eller driftstider som fører til at eksisterende bolig- og fritidseiendommer kommer inn i gul sone eller får en vesentlig økning av eksisterende støynivå. Dersom nødvendig må det etableres støyreducerende tiltak.

Støyende arbeider mellom klokka 23–07 bør så langt som mulig unngås og kun tillates dersom dette er nødvendig på grunn av andre hensyn. For masseuttaksperioden skal støyende arbeider i hovedsak foregå på hverdager fra klokka 07–20. Sprengninger skal bare skje i tidsrommet mandag til fredag kl. 07-16. Naboer skal varsles før sprengninger skal finne sted.

Ved utfylling i sjø skal massene være dokumentert rene i henhold til gjeldende krav for å ikke tilføre forurensning i resipienten.

Før tiltak i terreng og i sjø kan utføres, må det gjøres en vurdering av spredningsrisiko for partikler og fremmede arter ved de aktuelle planlagte arbeidene. Det skal også gjøres en vurdering av behov for spesielle tiltak for å redusere risiko for plast i utfyllingsmassene. Endelige krav til spredningshindrende tiltak i tilknytning til arbeidene vil fastsettes av ansvarlig forurensningsmyndighet etter søknad om tillatelse til tiltak i sjø.

3.2 Plankrav ved byggesøknad

Ved byggesøknad skal det legges ved følgende planer i egnet målestokk:

3.2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde fra ferdig gulv, møneretning, parkerings- og trafikkarealer, eventuelle støttemurer, uteareal, avkjøring (med lengde- og tverrprofil), samt terrengbehandling og utforming av ubebyggt areal. Profilen skal gå minst fire meter utenfor eiendomsgrensen og høyde på nabohus skal illustreres.

3.2.2 VAO-rammeplan (vann, avløp og overvannshåndtering)

VAO-rammeplan skal vise eksisterende og nye ledninger, kummer og håndtering av overflatevann, vannforsyning og avløp. Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten. Plassering av trafostasjon skal gjøres i samråd med ansvarlig nettselskap.

3.2.3 Støyfaglig utredning

I forbindelse med byggesøknad innenfor utbyggingsområder må det gjennomføres støyfaglig utredning for å avdekke eventuelle behov for støydempende tiltak både innenfor og utenfor planområdet. Konsekvenser for naboeiendommer der det er fare for økt støy skal vurderes spesielt.

3.2.4 Uttaksplan/driftsplan for massetaket

Uttaksplan/ driftsplan legges frem for godkjenning hos ansvarlig myndighet. Uttaksplanen skal beskrive fremdriften, arbeidstider, rekkefølge der massene tas ut, transport av massene, rehabilitering av terrenget (landskapstilpasninger) og vise et alternativ for hurtiguttak, samt etterbruk og mellomlagring av matjord. Den skal også beskrive og fastsette krav for tiltak mot partikkelspredning, avrenning og støvutvikling, som bl.a. etablering av sedimenteringsbasseng.

I uttaksplanen/driftsplanen skal det defineres rutiner, milepæler og tidspunkt til fortløpende geotekniske befaringer og vurderinger som følger massetakets framdrift. Vurderingene skal avklare om det er stabile grunnforhold før en kan fortsette med arbeidet.

3.3 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene vist i planen. Dersom ikke byggegrense er vist, skal plan- og bygningsloven og vegloven gjelde. Evt. mur og gjerde mot veg kan plasseres 3,0 meter fra regulert kjørebane kant for atkomstveger og 5,0 meter fra regulert kjørebane kant for samleveg. Veggrøft skal ikke fylles igjen.

Det er avsatt byggegrense for alle områder innenfor formålet til bebyggelse og anlegg, samt havn og kai. Der byggegrensen ikke er synlig i plankartet vil denne følge formålsgrensen.

3.4 Terrenginngrep

3.4.1 Krav til utførelse og utforming

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

Ved alt anleggsarbeid, terrenginngrep og håndtering av masser, herunder sprengningsarbeid og knusing, må det dokumenteres rutiner og tiltak som hindrer støvutvikling og partikkelspredning.

Alle skjæringer og fyllinger skal gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Dette kan skje ved at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer.

Maks stigning på fyllinger er 1:2,5. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med natursteinmur eller støpt mur/murblokker i nødvendig høyde for at fyllingen skal få skråning slakere enn 1:2,5.

3.4.2 Hensyn til naturmangfoldet

Vegetasjonen i friluftsområder skal i størst mulig grad tas vare på i sin naturlige form. Om trærne skal beskjæres, skal dette skje i samråd og i forståelse med berørte naboer som grenser til friområdet.

Det skal kun brukes stedegne masser for terrengmodellering. Nytt terreng som ikke brukes til bebyggelse og tekniske anlegg, herunder trafikkarealer og utendørslager o.l. skal beplantes med stedegen vegetasjon/ lyng. Dersom en må bruke tiltransporterte masser skal disse kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter med høy spredningsrisiko.

3.4.3 Ivaretagelsen av matjord

Overskytende matjord skal gjenbrukes til jordbruksformål. Matjord skal ikke lagres i høyere ranker enn maksimal 2 meter. Overskytende masse som egner seg til landbruksformål, nydyrking, bedre arrondering etc. skal brukes til dette formålet. Mellomlagring av matjord innenfor planområdet tillates.

Ved anleggsarbeid som omfatter matjord er tiltakshaver ansvarlig for å innhente status når det gjelder forekomster av eventuelle planteskadegjørere, inkludert iverksette tiltak for å hindre spredning til andre eiendommer.

3.4.4 Sikkerhet mot stormflo og klimapåvirkning

Overkant opparbeidet tomt til utbyggingsformål skal være minimum på kote +3,60m.o.h. (NN2000).

Lavere nivå kan tillates dersom det etableres tilstrekkelig vern mot oppskylling og bølger. Tomteoverflaten skal dog aldri ligge lavere enn kôte +2,80m (NN2000).

Som vern mot stormflo og bølger skal det beholdes naturlig terreng langs nordsiden av øya innenfor til minimums kôte +7m (NN2000). Der terrenget er lavere enn +7m (NN2000) skal det etableres voll eller demning innenfor formålet VS til denne høyden. Voll/demning skal bygges i sprengstein og utformingen skal tilpasses til de naturlige omgivelsene.

3.5 Kulturminner

Dersom det under arbeidet i tiltaksområdet påtreffes kulturminner under jordoverflaten som kan være fredet eller vernet i medhold av kulturminneloven § 4, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning som det påvirker kulturminnet med en sikringszone på 5 meter. Funn skal straks meldes til vedkommende kulturmyndighet (Møre og Romsdal fylkeskommune).

3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.7 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

3.8 Detaljregulering

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11 ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

3.9 Nautiske anlegg

Det er ikke tillatt med etablering av bebyggelse og anlegg som hindrer, forstyrrer eller blokkerer nautiske installasjoner. Dette gjelder spesielt lyskilder som kan føre til feiltolkning/ forstyrning av nautiske signaler og fyrlykter sine sektorer.

Tiltak i eller nær sjø krever egne tillatelser etter havne- og farvannsloven

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BAA1-2, I/L1-4)

a) **Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12-7, nr.1)**

– Parkering

Nødvendig areal til parkering skal skaffes på egen tomt. Det er ikke tillatt med parkering på kjøreveger.

- Avkjørsler

Avkjørsler til hver tomt vises med avkjøringspil i plankartet. Plasseringen kan flyttes langs vegen etter hensikt og behov.

Avkjørsler skal ha frisisiktsoner iht. gjeldende vegnormaler. Innenfor frisisiktsonen skal det ikke etableres sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

Ansvarlig vegmyndighet kan kreve sikthindrende elementer fjernet.

4.1.2 Energianlegg (EA)

a) **Utforming (§12-7 nr. 1):**

– Type bebyggelse

Det tillates bebyggelse og energianlegg med tilhørende funksjoner, herunder parkeringsplass.

– Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden gjelder for formålsområdet og er satt til maks %-BYA=80%. Parkeringsareal og utendørsanlegg inngår i beregningen.

– Byggehøyder

Bebyggelse og anlegg (møne respektive gesims) skal ikke være høyere enn kôte +12,50 m (NN2000).

4.1.3 Uthus/naust/badehus (U/N/B)

Område U/N/B viser til naustbygninger.

4.1.4 Industri/lager (I/L1 - I/L6)

a) **Utforming (§12-7 nr. 1):**

– Type bebyggelse

I områdene I/L1 til I/L4 tillates bebyggelse og anlegg til industri og lagervirksomhet. Dette inkluderer utelager, godslager og tekniske anlegg, som trafikkarealer og anlegg for VA.

I områdene I/L5 til I/L6 tillates kun bebyggelse knyttet til fiskeri.

– Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden gjelder for formålsområdene og er satt til maks %-BYA=80% i områdene I/L1 til I/L4. For I/L5 og I/L6 er maks. utnyttelsesgrad %-BYA=20%.

– Byggehøyder

I områdene I/L1 til I/L4 skal topp bebyggelse og anlegg ikke være høyere enn kôte +19 m (NN2000). Dette inkluderer tanker, kran og andre tekniske innretninger.

I områdene I/L5 og I/L6 skal bebyggelse og anlegg ikke være høyere (topp/møne) enn kôte +12 m (NN2000).

– Takform og/eller møneretning

I områdene I/L1 til I/L 4 tillates fri valg av takform.

I områdene I/L5 til I/L6 skal bebyggelse ha saltak med gavnl mot sjøen.

– Parkering

For I/L1 til I/L6 skal det pr. 100 m² BRA avsettes minst 1 biloppstillingsplass. Av disse må 0,1 plasser dog minst én -1- plass være utformet som HC-plass.

I tillegg må det avsettes minst 0,5 plasser for sykkelparkering per 100 m² BRA. Av disse må minimum 25 % være under tak.

4.1.5 Industri og akvakulturanlegg (BAA1 og BAA2)

a) Utforming (§12-7 nr. 1):

– Type bebyggelse

Det tillates kun bebyggelse til landbasert oppdrettsanlegg med tilhørende funksjoner, inklusive tekniske anlegg og trafikkarealer.

I tillegg til funksjonene ovenfor tillates innenfor området BAA2 etablering av midlertidig massetak med tilhørende anlegg, herunder knuseverk, personalbygg, lager og lignende. Det forutsettes at alle massene er tatt ut og masseuttaket er avsluttet før området kan bygges ut. Jamfør §6.2.

– Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden gjelder for formålsområdene og er satt til maks %-BYA=80%

– Byggehøyder

Topp/møne for bebyggelse og anlegg skal ikke være høyere enn kôte +25 m (NN2000). Dette inkluderer tanker, kran og andre tekniske innretninger.

– Takform og/eller møneretning

Bebyggelse skal ha fri valg av takform.

- Parkering

Det må avsettes følgende antall oppstillingsplasser for bil og sykkel:

For BAA1, BAA2 skal det pr. 250 m² BRA avsettes minst 1 biloppstillingsplass. Av disse må 0,1 plasser dog minst én -1- plass være utformet som HC-plass. Minimum 1% av parkeringsplassene, men aldri færre enn 2 plasser skal ha mulighet for el-lading.

I tillegg må det avsettes minst 0,5 plasser for sykkelparkering per 250 m² BRA. Av disse må minimum 25 % være under tak.

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

4.2.1 Veg, (f_V)

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

– Arealbruk

Vegen kan ha grusdekke

b) Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14).

Det er en privat veg som er felles for eiere og rettighetshavere til gnr. 3, bnr. 1,2,3,4 og 12.

4.2.2 Kjøreveg, (o_KV)

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

– Arealbruk

Kjørevegene skal utformes med asfaltdekke og angitt bredde på plankartet. Vegen og avkjørsler skal dimensjoneres for vogntog.

Det skal ikke etableres forhold som hindrer fremkommelighet frem til havn/kai (KAI1, H)

O_KV2 er en brokonstruksjon.

b) Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14).

Vegene er offentlig.

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal, (o_AVG)

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

– Arealbruk

Arealet kan benyttes til skjæring, fylling og veggrøft. Ytterligere behov for skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

b) Om området skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14).

Arealet er sideareal for tilliggende kjøreveg og har samme eier som vegen.

4.2.4 Havn (o_H1 og o_H2)

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

– Arealbruk

Områdene skal være tilleggsareal for tilgrensende kai. Biltrafikk tilknyttet havnevirksomhet er tillatt.

I område o_H1 tillates etablering av bygninger og anlegg tilknyttet havnefunksjon. O_H1 skal sikres og overvåkes iht. kravene for ISPS-terminaler.

Område o_H2 kan benyttes som lager tilknyttet kai og havnevirksomhet for midlertidig lagring av gods, varer, og masser i forbindelse med lasting og lossing.

– Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden innenfor o_H1 gjelder for formålsområde og er satt til maks %-BYA=40%.

Innenfor o_H2 er det ikke tillatt med etablering av permanent bebyggelse og anlegg.

– Byggehøyder

Maks. bygningshøyde (gesims/møne) skal være 5 m over overkant planert terreng. Tekniske anlegg, f.eks. transportbånd, kraner kan oppføres med en maks. konstruksjonshøyde på 20 m over overkant planert terreng.

b) Om området skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14).

Områdene o_H1 og o_H2 skal være offentlige

4.2.5 Kai (o_KAI1 og KAI2.)

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

– Arealbruk

Etablering av anlegg til fortøyning av skip er tillatt. Biltrafikk tilknyttet havnevirksomhet er tillatt.

Det er ikke tillatt med bebyggelse i området avsatt til o_KAI1, men det tillates etablering av tekniske anlegg for lasting og lossing inkl. kraner og bånd.

I området KAI2 tillates tiltak for mindre endringer, påbygg og gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse i den grad der dagens karakter, utforming, volum og høyde blir bevart. Bebyggelsen skal utformes med saltak med maks. mønehøyde på kôte +12 m (NN2000)

– Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden innenfor o_KAI1 gjelder for formålsområde og er satt til maks %-BYA=0%.

Innenfor KAI2 er utnyttelsesgraden maks %-BYA=30%.

– Byggehøyder

Tekniske anlegg innenfor o KAI1, f.eks. transportbånd, kraner kan oppføres med en maks. konstruksjonshøyde på 20 m over overkant planert terreng.

b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Området o KAI1 skal legges til rette for el-lading av skip.

O KAI1 skal sikres og overvåkes iht. kravene for ISPS-terminaler.

c) *Om området skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14).*

Området o KAI1 skal være offentlige.

Området KAI2 skal være privat.

4.2.6 Navigasjonsinstallasjon (NI)

Formålet viser til navigasjonsinstallasjon, nautisk anlegg.

Ved etablering av nautiske anlegg skal terrengtiltak gis en naturlig utforming som passer inn i eksisterende terreng og landskap.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Vegetasjonsskjerm, (VS1-VS3)

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

– Arealbruk

Området skal utformes som skråning med mest mulig naturlig utforming.

I området VS1 tillates fjellskjæring med fanggrøft og sikringsvoll mot isgang og steinsprang.

I området tillates etablering av tiltak mot steinsprang, isgang og overvannshåndtering, f.eks. fanggrøft, avledningsgrøft og voll.

Fjellmasser innenfor området tillates å tas ut, dersom det etableres en motfylling mot fjellskjæring som kamuflerer bratte bruddkanter og unaturlige terrengformasjoner. Motfyllingen skal ha en maks. helning på 1:1,5 og etableres sikker mot utglidning.

I området må det etableres nødvendige sikringstiltak iht. bestemmelsens pkt. 3.4.4., 3. ledd.

– Materialbruk, overflate

Arealene skal beplantes med stedegen vegetasjon/ lyng.

b) Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

Bruddkanter og bratte terrengskråninger skal sikres med gjerde.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Landbruk (L1-L2)

a) Lokalisering og utforming av bebyggelse og anlegg til landbruk (§ 12-7 nr. 1)

Arealene skal benyttes til landbruk og skogbruk. Innenfor landbruksområder kan det bare føres opp bygninger, bolighus og driftsbygninger som er nødvendig for næringsvirksomhet tilknyttet gårdsdrift.

Jordloven skal gjelde i tillegg.

Grunneieren kan utnytte skogvirke i området og i forbindelse med skogvirke legge til rette for tilkomst til sjøen.

4.4.2 Naturområde (N1)

a) Lokalisering og utforming av bebyggelse og anlegg til landbruk og reindrift (§ 12-7 nr. 1)

Området skal i størst mulig grad bevares.

Der nødvendig skal nye terrengtiltak gis en naturlig utforming som passer seg inn i eksisterende terreng og landskap.

Det er ikke tillatt med etablering av bebyggelse og anlegg.

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

4.5.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (FLVS, HOS1-HOS3)

a) Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

Det skal ikke etableres forhold som hindrer fri ferdsel eller har innvirkninger på nautikk og havnedrift.

Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

4.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLVS)

a) Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

Området skal kunne brukes til allmenn ferdsel og fritidsaktiviteter på sjøen.

I området skal det ikke etableres forhold som hindrer framkommelighet på sjøen.

4.5.3 Havneområde i sjø (HOS1-HOS3)

a) Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

Området skal brukes for skip som ligger ved kai. Det kan etableres anlegg og tiltak som er nødvendig for fortøyning og ankring av skip.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140, H310, H320)

5.1.1 Frisikt (H140)

Frisiktsoner som er vist i plankartet skal ha en fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

5.1.2 Flomfare (H320)

Innenfor området tillates kun etablering av tiltak dersom overkant byggetomt er utformet iht. kravene gitt i bestemmelsens pkt. 3.4.4. Alternativt kan tillatelse gis når det legges frem dokumentasjon som sikrer at bebyggelse og anlegg er utformet robust mot oversvømmelse, saltvann, fukt og bølgepåvirkning.

For naturområdet gjelder bestemmelsens pkt. 4.4.2

5.1.3 Høyspenningsanlegg (H370)

Arealene kan brukes til de formål som plankartet angir så langt det ikke er i konflikt med sikkerhetsbestemmelsene som gjelder for kraftlinjene. Vegetasjonen i hensynssonen skal holdes lave.

Innenfor sonen kan det ikke settes opp bebyggelse.

5.1 Sone med særlig hensyn - kulturmiljø (§ 11-8 c og 12-7 nr.6) (H570)

Gjelder hensynssone (vernesone) rundt automatisk fredete kulturminner (H570_1). Innenfor området skal den naturlige vegetasjonen skal tas vare på og holdes i stand slik området ligger i dag. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene og deres verneområde, eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

5.2 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d og 12-7 nr.6) (H730)

Automatisk fredete kulturminne (Hensynssone H730_1 til H730_4) er båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes automatisk fredete kulturminner.

Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på og holdes i stand slik området ligger i dag. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene og deres verneområde, eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer (#1A-B) (§12-7 nr. 6 og 12)

Før iverksetting av tiltak i henhold til planen skal det foretas arkeologisk utgravning og dokumentasjon av de berørte automatisk fredete kulturminnene id 36802 og id 271968 markert som «RpBestemmelsesGrense_#1A og #1B i plankartet.

Tiltakshaver skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.2 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#2) (§12-7 nr 10)

Innenfor bestemmelsesområde #2 (dekker stort sett BAA2) er det tillatt å ta ut massene, men ikke lavere enn kôte +2,80 m (NN2000).

Uttak av massene må være gjennomført og masseuttaket må være avsluttet innen maks. 5 år etter reguleringsplanens vedtak.

Det er tillatt med etablering av knuseverk innenfor området i perioden med aktivt massetak.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (#2, BAA1, BAA2, I/L1 til I/L4, EA, KV)

7.1.1 Utbyggingsavtaler

Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på.

7.1.2 Tekniske anlegg

Godkjente anlegg for veg, vann, avløp og fellesanlegg må være utbygd før det gis tillatelse til tiltak for nye bygninger innenfor områder regulert til utbyggingsformål.

7.1.3 Annen veggrunn

Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

7.1.4 Veger

Opparbeidelse av veg (o_KV1) skal være gjennomført før utbygging blir igangsatt.

7.1.5 Støy

Støytiltak må være ferdig opparbeidet før det blir gitt tillatelse til tiltak for hver enkelt tomt/hvert enkelt delområde.

Tiltakshaver må før tiltak settes i gang tilby lokal støyskjerming av uteplass, samt avklare innendørs støy og behov for tiltak på fasade for bolig- og fritidseiendommer innenfor gul støysone (jf. Støyvurdering 2023-05-22 Norconsult).

7.1.6 Uttak av masser

Før rammetillatelse til uttak av masser innenfor bestemmelsesområde #2 kan gis må uttaksplan/ driftsplan iht. bestemmelsens pkt. 3.2.4 legges fram for godkjenning hos ansvarlig myndighet.

Før igangsettingstillatelse til massetak og utbygging av områdene BAA1, BAA2, I/L1 til I/L4 kan gis skal det legges fram støyfaglig utredning som dokumenterer om og hvordan gjeldende støykrav knyttet til støyfølsom bebyggelse i området blir imøtekommet.

7.2 Før brukstillatelse (#2, BAA1, BAA2, I/L1 til I/L4)

7.2.1 Massetak

Massene innenfor bestemmelsesområdet #2 må bli tatt ut før byggetiltak til annet formål enn massetak kan settes i verk.

For masseuttaksperioden er det entreprenørens ansvar at støygrensene og regelverket overholdes og at eventuell dispensasjon for arbeidene er gitt. Beboere og andre berørte skal informeres og varsles i god tid før arbeidene starter opp.

7.2.2 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal ha dokumentasjon på tilstrekkelig dimensjonering før brukstillatelse innenfor BAA1 til BAA2 og I/L1 til I/L4 kan gis. Dette gjelder for forsyning med energi, sløkkevann mm.

Energikritiske anlegg skal i tillegg ha dokumentasjon om tilstrekkelig løsning for nødstrøm.

7.2.3 Støytiltak

Støytiltak må ha dokumentasjon på at støynivå på støyfølsom bebyggelse innenfor og utenfor planområdet blir tilstrekkelig ivaretatt.

Nødvendige støydempende tiltak må være etablert før brukstillatelse innenfor BAA1, BAA2, I/L1 til I/L4 kan gis.