

Aure kommune

Detaljreguleringsplan

Kjørsvikbugen næringsområde

Planbestemmelser

PlanID: 20180004

Dato for siste revisjon 27.05.2019

Tilhørende plankart sist endret: 27.05.2019

1. PLANENS VIRKEOMRÅDE

Planens avgrensning følger av planavgrensning i plankart datert 27.05.2019.

2. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å regulere Kjørsvikbugen næringsområde samt deler av fv. 680 i Kjørsvikbugen i Aure kommune.

3. REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Næringsbebyggelse (BN) (1300)
- Sjøhus/naust (S/N) (1589)

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

- Kjøreveg (SKV) (2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) (2018)
- Kai (SK) (2041)
- Parkering (SPA) (2080)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Friområde (GF) (3040)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr 5)

- LNFR (LNFR) (5100)

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V) (6001)
- Havneområde i sjø (VHS) (6220)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- H 140 Frisikt (PBL § 11-8 a) (140)
- H 190 Fylling i sjø (PBL § 11-8 a) (190)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)
- Midlertidig anlegg og riggområde (91)

4. FELLES BESTEMMELSER

4.1. Generelle bestemmelser

- (1) Alle nybygg skal ha laveste gulvhøyde over kote +3,00 NN2000. Tiltak under denne høyde kan tillates så fremt sikringstiltak mot springflo gjennomføres. Dette skal dokumenteres ved byggesøknad.
- (2) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggeteknisk forskrift.

4.2. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

4.2.1. Veg

Byggegrense mot fv. 680 er 15 meter.

4.3. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

4.3.1. Luft

Før anleggsstart skal det gjennomføres vurdering av berørte bebyggelsesområder og behov for tiltak for å forebygge luftforurensning fra bygge- og anleggsarbeidene, i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

4.3.2. Lukt

Lagring av fôr skal skje innendørs for å forebygge luktplager.

4.3.3. Støy

Grenseverdiene i retningslinje T-1442, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» skal gjelde for drifts- og byggefasen av tiltaket.

I anleggsperioden skal naboer varsles i god tid før støyintensive tiltak finner sted.

4.3.4. Forurensning

Det må i anleggsperioden ivaretas sikker drift av maskiner og kjøretøy av entreprenør for å unngå hendelser som fører til akutt forurensning.

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

4.4.1. Terrengbehandling

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av påfølgende sommer etter ferdigstillelse av tiltakene, skal alle berørte områder istandsettes og tilbakeføres til regulerte arealformål. Grøfter og skråninger skal revegeteres.

4.4.2. Naturmiljø

- (1) For å hindre spredning av svartlistede arter/blomster skal:
 - disse bekjempes/klippes i forkant av anleggsarbeid og organisk avfall skal forbrennes eller komposteres.
 - masser med infiserte arter skal dekkes til både over og under ved transport og lagring.
 - utstyr som har vært i kontakt med infiserte masser skal rengjøres ved avbørsting/spyling.

4.4.3. Graving og disponering av masse

- (1) Alle masser som tilføres området skal være rene.
- (2) Matjord skal ivaretas med tanke på fremtidig bruk til landbruksjord andre steder. Det må i søknad om igangsettelse redegjøres for videre bruk av matjorda.
- (3) Dersom det anlegges riggområde på matjord så må matjorda skaves av og tildekkes før arealet kan benyttes.

4.5. Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

- (1) Dersom det under gravearbeid, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.
- (2) Løe/fjøs på eiendom 54/5 skal søkes flyttet til annet sted.

5. BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

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

5.1.1. Næringsbebyggelse (BN1)

- (1) Innenfor området tillates oppført nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næring/industrivirksomhet med tilhørende kontorfasiliteter.
- (2) Alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere eventuell utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene.
- (3) Nybygg, på- og tilbygg og ombygginger skal utføres med bygningsformer, volumer, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene.
- (4) Fremtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på kote 14 og mønehøyde på kote 17.
- (5) Fremtidig bebyggelse skal etableres med flatt tak (max kotehøyde 14) som i størst mulig grad går i ett med omgivelsene. Kotehøyden kan økes til kote 17 for enkelte volumer som bryter gjennom dette platået. Slike volumer skal ha saltak med gavnl mot nord og sør.
- (6) Dersom saltaksvolumer etableres skal disse bygges slik at det åpnes for utsikt/ siktlinjer mot horisont imellom dem. Flate tak skal alltid legges mellom saltaksvolumer. Saltaksvolumene skal skape hjørnene for anlegget.
- (7) Det kan opparbeides inntil 0,5 parkeringsplasser for bil, per 100m² BRA.
- (8) For fremtidig bebyggelse tillates det en utnyttelse på mellom 50 og 90% BYA av den enkelte eiendom.
- (9) Det kan anlegges interne kjøreveger innenfor området.
- (10) Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.

5.1.2. Næringsbebyggelse (BN2)

- (1) Innenfor området tillates oppført nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næring/industrivirksomhet med tilhørende kontorfasiliteter.
- (2) Alle søknadspårliggende tiltak skal dokumentere eventuell utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene.
- (3) Nybygg, på - og tilbygg og ombygginger skal utføres med bygningsformer, volumer, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene.
- (4) Fremtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på 7 m og mønehøyde på 10 m over gjennomsnittlig terreng.
- (5) For fremtidig bebyggelse tillates det en utnyttelse på mellom 50 og 90% BYA av den enkelte eiendom.
- (6) Det kan opparbeides inntil 0,5 parkeringsplasser for bil, per 100m² BRA.
- (7) Det kan anlegges interne kjøreveger innenfor området.
- (8) Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.

5.1.3. Næringsbebyggelse (BN3)

- (1) Innenfor området tillates oppført nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næring/industrivirksomhet med tilhørende kontorfasiliteter.
- (2) Alle søknadspårliggende tiltak skal dokumentere eventuell utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene.
- (3) Nybygg, på - og tilbygg og ombygginger skal utføres med bygningsformer, volumer, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene.
- (4) Fremtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på 5 m og mønehøyde på 8 m over gjennomsnittlig terreng.
- (5) For fremtidig bebyggelse tillates det en utnyttelse på mellom 25 og 60% BYA av den enkelte eiendom.
- (6) Det kan opparbeides inntil 1 parkeringsplasser for bil, per 100m² BRA.
- (7) Det kan anlegges interne kjøreveger innenfor området.
- (8) Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.

5.1.4. Næringsbebyggelse (BN4)

- (1) Innenfor området tillates oppført nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næring/industrivirksomhet med tilhørende kontorfasiliteter.
- (2) Bygningsmasse skal ikke være til hinder for vannstrengen.
- (3) Alle søknadspårliggende tiltak skal dokumentere eventuell utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene.
- (4) Nybygg, på - og tilbygg og ombygginger skal utføres med bygningsformer, volumer, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene.
- (5) Fremtidig bebyggelse skal ikke overskride mønehøyde på 10 m over gjennomsnittlig terreng.
- (6) For fremtidig bebyggelse tillates det en utnyttelse på opptil 100% BYA innenfor formåls grensen.
- (7) Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.

5.1.5. Næringsbebyggelse (BN5)

- (1) Innenfor området tillates installasjoner tilknyttet oppdemming av Ledalsvatnet.

5.1.6. Sjøhus/Naust (S/N)

- (1) Innenfor området tillates oppført sjøhus/naust
- (2) Sjøhus/Naust oppføres med saltak 32 - 37 grader. Største tillatte gesimshøyde for sjøhus/naust er 5 meter fra normalt høyvann (NGO -nullpunkt landkart) eller terrengnivå under bygning.
- (3) Det er ikke tillatt med gjerder, levegg eller altan/utkraging.
- (4) Det vises forøvrig til bestemmelser for utforming av sjøhus og naust i kommuneplanens arealdel.

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

5.2.1. Kjøreveg (SKV)

- (1) Kjøreveg o_SKV er areal til offentlige veg.
- (2) Kjøreveg f_SKV er areal til felles privat veg for adkomst til næringsareal og naust.

5.2.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

- (1) Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT er areal som kan benyttes til følgende formål: Gang- og sykkelveg, belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, rekkverk, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, grøfter og skjærings- og fyllingsskrånninger samt andre innretninger som naturlig hører inn under formålet. Innretninger, som gjerder etc. som eventuelt må rives i anleggsfasen, kan settes opp innenfor området.
- (2) Annen veggrunn – tekniske anlegg f_SVT er areal som kan benyttes til følgende formål: belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, rekkverk, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, grøfter og skjærings- og fyllingsskrånninger samt andre innretninger som naturlig hører inn under formålet.

5.2.3. Kai (SK)

- (1) Innenfor området tillates oppført kai.
- (2) Trafikkvirksomhet tilknyttet bruken av kaianlegget tillates.
- (3) Kun installasjoner knyttet til drift av kai tillates etablert i dette området.

5.2.4. Parkering (f_SPA)

Innenfor området tillates parkering i tilknytning til naust.

5.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.3.1. Friområde (o_GF)

Innenfor området tillates etablert offentlig friområde.

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

- (1) Området er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål.
- (2) På østsiden av adkomstveg til anlegg og naust tillates etablert terrengvoll som skjerming mot naboer.

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

5.5.1. Vann (V)

- (1) Området omfatter elveforbindelsen mellom Ledalsvatnet og sjøen.

5.5.2. Havneområde i sjø (VHS)

- (1) Havne/trafikkområde i sjø skal være åpent for skipstrafikk til og fra havne- og kaiområdet.
- (2) Det er ikke tillatt med faste installasjoner, utlegg eller andre inngrep som kan hindre fri trafikkering av området, herunder generell ankerbruk og bruk av anker i forbindelse med tillegging til kai.

6. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

6.1. Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper, og lignende anses ikke som sikthindrende.

6.2. Fylling i sjø (H190)

Innenfor området tillates etablert fyllingsfot for næringsareal.

7. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSEOMRÅDER (§ 12-7)

7.1. # 1: Midlertidige anleggs- og riggområder

Disse områdene tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for bygging av anlegget. Etter anleggsperioden skal arealene istandsettes og revegeteres med stedeagne arter.

7.2. # 2: Bestemmelsesområde arealdisponering

Innenfor området tillates etablert adkomstvei til næringsområdet og naust.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 nr. 10)

Før det gjennomføres tiltak innenfor planområdet skal følgende være gjennomført eller foreligge:

- (1) Innmåling av eksisterende teknisk infrastruktur.
- (2) Det må gjennomføres kabelpåvisning før gravearbeidet starter.
- (3) Før byggestart kreves godkjent teknisk VVA-plan, som skal godkjennes av vegeier og Aure kommune.
- (4) Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstiltak kan igangsettes.
- (5) Det skal utføres supplerende grunnundersøkelser og gjennomføres stabilitetsberegning for fyllingen i sin helhet før tillatelse til igangsetting av mudrings- og fyllingsarbeider kan gis. Tiltak identifisert i geotekniske utredninger forutsettes etterfulgt med tanke på skredfare og ustabil grunn.
- (6) Det skal vurderes behov for supplerende miljøprøver for fyllingen i sin helhet før tillatelse til igangsetting av mudrings- og fyllingsarbeider kan gis.
- (7) Støttemurer og andre inngrep skal vurderes og godkjennes av geoteknisk fagkompetanse
- (8) Gjennomføringsavtale ifm. etablering av kryss på fv. 680 må være inngått før arbeidene kan igangsettes.
- (9) Bygging av adkomstvei med kryss mot fv.680 samt andre nødvendige trafiksikkerhetstiltak skal være ferdigstilt før nytt næringsareal tas i bruk.