

Salfjord AS

► Detaljregulering Hyttneset

Planbestemmelser

Planid: 157620210001


Oppdragsnr.: 52100918 Dokumentnr.: 04 Versjon: 02 Dato: 2021-11-11





Oppdragsgiver: Salfjord AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Hans Ramsvik
Rådgiver: Norconsult AS, Klæbuveien 127 B, NO-7031 Trondheim
Oppdragsleder: Paul Myklestad
Fagansvarlig: Adrian Barsten
Andre nøkkelpersoner: John Stephen Skjøstad


02	2021-11-11	Planbestemmelser til kommunal behandling	ADRBAR	JSS	PAUMYK
01	2021-11-05	Utkast	ADRBAR		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent


Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.


 Aure kommune		Plan ID
		157620210001
Plan: Hyttneset		
§ 1	PLANENS FORMÅL	
§ 1.1	Planens hensikt Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av lakseoppdrett på land med tilknytning til sjø, med næringsareal for tilhørende næring.	
§ 1.2	Planens avgrensning Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet, datert 2021-11-11 og siste revisjonsdato 2021-11-11. Reguleringsbestemmelsene gjelder for de områdene som ligger innenfor plangrensen. Reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til andre lover og forskrifter som er aktuelt for området. Planen utformes som detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.	
§ 2	FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.	
§ 2.1	Universell utforming Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, o.l.	
§ 2.2	Terrengbehandling og vegetasjon <ul style="list-style-type: none">a) Det skal ikke plantes eller påføres allergifremkallende eller fremmede arter med høy spredningsrisiko.b) Det skal bare brukes rene masser og/eller stedegen jord for utfyllinger.c) Ustabile masser skal skiftes ut i områder som er foreslått til utbygging.d) Skråninger og terrengoverganger skal jorddekket og revegeteres med naturlig vegetasjon.	


 Aure kommune	Plan ID
	157620210001
Plan: Hyttneset	
	e) Terrenget skal arronderes på en slik måte at inngrepet i størst mulig grad harmoniserer med tilstøtende terreng og landskap.
§ 2.3	Kulturmiljø 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 rårer kulturminnet med sikringsone på 5 meter. Funn skal meldes til vedkommende kulturmyndighet (Kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune).
§ 2.4	Byggegrenser Alle bygninger med tilhørende bygningsdeler skal holdes innenfor byggegrensen som er vist i plankartet. Der byggegrense ikke går fram av plankartet vil denne følge nærmeste formålsgrenser. Utendørsanlegg, som støttemur, trapp, veganlegg og mindre bygninger til teknisk infrastruktur, som trafo, telekommunikasjonstavle, avfallsbod, vogn- og sykkelkur og lignende tillates etablert utenfor byggegrense etter godkjenning av bygningsmyndighet. Det tillates terrengbearbeidelser i tilknytning til adkomster og tettingsarbeid i forbindelse med sikring av myr utenfor byggegrense. Parkeringsanlegg og støttemurer kan tillates utenfor angitt byggegrense
§ 2.5	Støy Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021), tabell 3, i T-1442/2021- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.
§ 2.6	Støy i anleggsfasen Støyende anleggsaktivitet som sprengearbeid o.l. skal begrenses i hekkesesongen (april – juni). Det skal i samråd med en ornitolog avklares hvilke tider og type arbeid som kan tillates innenfor hekkesesongen.


 Aure kommune	Plan ID
	157620210001
Plan: Hyttneset	
§ 2.7	Miljø og Bærekraft Det skal benyttes hydrogeolog for å sikre at vannbalansen og drening i tilgrensende myr ivaretas, for å unngå uttørking av myrområdene.
§ 2.8	Teknisk anlegg Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv /datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet parallellføres i bakken med annen infrastruktur. For hver utbyggingsfase må det avklares og dokumenteres med netteier at det er tilstrekkelig strømforsyning til anlegget.
§ 2.9	Tiltrekking av fugl For å unngå at virksomheten tiltrekker seg fugl stille følgende vilkår: a) All håndtering av alle næringsmidler og avfall utendørs ved anlegget skal gjennomføres i omgivelser som er skjermet / lukket. b) Alle utendørs arealer og utstyr for utendørs lagring skal være rengjort og eventuelle rester av næringsmidler eller avfall som kan tiltrekke seg fugl være fjernet.
§ 3	REGULERINGSPLANENS FORMÅL Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5 <u>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)</u> <ul style="list-style-type: none">• Næringsbebyggelse (BN)• Energianlegg (BE) <u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. nr.2)</u> <ul style="list-style-type: none">• Kjøreveg (SKV)• Annen veggrunn – grøntareal (SVG) <u>Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)</u> <ul style="list-style-type: none">• Naturområde (GN)• Vegetasjonsskjerm (GV)

 Aure kommune	Plan ID
	157620210001
Plan: Hyttneset	
	<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 6)</u> <ul style="list-style-type: none">Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)Havneområde i sjø/ havneområde på land / molo (VAA)
§ 4	HENSYNSSONER Innenfor detaljregulering skal følgende hensynssoner innføres, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8: <ul style="list-style-type: none">Frisikt (H140)Bevaring kulturmiljø (H570)Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
§ 5	BEBYGGELSE OG ANLEGG
§ 5.1	Næringsbebyggelse (BN1-4) <ul style="list-style-type: none">a) Det tillates utsprenging av masser, fylling i sjø og planering for etablering av næringsareal.b) Området BN1 kan planeres ned til kôte + 3, byggverk i sikkerhetsklasse F1 kan bygges på en lavere kôte.c) Området BN2 og BN3 kan planeres ned til kôte +21.d) Området BN4 skal planeres på nivå tilpasset omkringliggende terreng.e) Innenfor området avsatt til næring tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil 13 meter.f) Innenfor 10% av området avsatt til næring tillates det oppført bygg med maksimal gesimshøyde 40 meterg) Utnyttelsesgrad %-BYA = 80%

 Aure kommune	Plan ID
	157620210001
Plan: Hyttneset	
§ 5.2	Energianlegg (BE) a) Utnyttelsesgrad % BYA = 100%. b) Området regulert til energianlegg kan f.eks. brukes til trafo/nettstasjon og andre installasjonen nødvendig for energiforsyning i området.
§ 6	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
§ 6.1	Generelt Kjøreveiene og avkjørsler skal dimensjoneres og utformes i samsvar med gjeldende vegnormaler. Ledningstraseer for VA, elektro og telekommunikasjon/ fiber skal legges i/ langs samferdselstraseer.
§ 6.2	Kjørevei (SKV) Detaljprosjektering av veg skal gjøres i samråd med en hydrolog eller hydrogeolog for å ivareta hydrologien i myrområdene best mulig. Ved fare for dreneringseffekter i område hvor veiene og eventuelle fyllinger kan fungere som en takrenne for grunnvann, må tette terskler langs veien etableres.
§ 6.3	Annen veggrunn – grøntareal (SVG) Arealer avsatt til annen veggrunn – grøntareal skal jordekkes med stedeegne masser og revegeteres. Annen veigrunn – grøntareal følger eierskap til veien den tilhører. I områder til annen veigrunn – grøntareal tillates etablering av veigrøft, skråninger, fyllinger og veitekniske anlegg som belysning, trafikkskilt, rekkverk og lignende.
§ 7	GRØNNSTRUKTUR

 Aure kommune		Plan ID
		157620210001
Plan: Hyttneset		
§ 7.1	Naturområde (GN) Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad ivaretas.	
§ 7.2	Vegetasjonsskjerm (GV) Arealet skal jordekkes med stedegne masser og revegeteres.	
§ 8	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	
§ 8.1	Naturområde i sjø og vassdrag (VNV) Det er tillatt å legge ledninger på sjøbunn med tilhørende forankringssystemer.	
§ 8.2	Havneområde i sjø/ havneområde på land / molo (VAA) Området kan opparbeides med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av nærings- og kaiområdet. Dette inkluderer konstruksjoner for fortøyning/ forankring, ledningsanlegg, kai, flytebrygganlegg, etc.	
§ 9	HENSYNSSONER	
§ 9.1	Frisikt (H140) I frisiktsone tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 50 cm over kjørebane og skal for øvrig utformes i hht. Statens vegvesens veinormaler.	
§ 9.2	Bevaring kulturmiljø (H570) Innenfor hensynssonene kan det ikke igangsettes tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnene i området, eller på andre måter forringe dets verdi som kulturmiljø. Unntaket gjelder dersom det er avklart med fylkeskommunale kulturmyndighet at tiltak kan tillates. Avbøtende tiltak og avklaringen må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.	

 Aure kommune		Plan ID
		157620210001
Plan: Hyttneset		
§ 9.3	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1 & _2) Innenfor hensynssonene kan det ikke igangsettes tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnene i området, eller på andre måter forringe dets verdi som kulturmiljø. Unntaket gjelder dersom det er avklart med fylkeskommunale kulturmyndighet at tiltak kan tillates. Avbøtende tiltak og avklaringen må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.	
§ 10	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	
§ 10.1	Før igangsettingstillatelse <u>Før igangsettingstillatelse for opparbeidelse av tomt og adkomstveg kan gis skal følgende være oppfylt:</u> <ul style="list-style-type: none">• Det skal foreligge en massehåndteringsplan som tar stilling til hvordan eksisterende masser skal håndteres og behandles. Dersom det påvises forurenset masser må håndtering av dette dokumenteres.• Skal anleggsplan utarbeides som sikrer åpen/alternativ vegtrase for utrykningskjøretøy i byggeperioden. <u>Før igangsettingstillatelse for bygninger kan gis skal følgende være oppfylt:</u> <ul style="list-style-type: none">• Det skal utarbeides en situasjonsplan avgrenset til hvert utbyggingsområde.• Skal bygningers plassering og laveste høyde på overkant gulv dokumenteres• Skal alle søknadspliktige tiltak dokumentere utslippstillatelser for støy, lukt og annen forurensing.	
§ 10.2	Før brukstillatelse kan gis <ul style="list-style-type: none">• Adkomstveg (SKV) skal være opparbeidet.• Skal frisiktsoner mot felles trafikkområder dokumenteres	

 Aure kommune	Plan ID
	157620210001
Plan: Hyttneset	
	<ul style="list-style-type: none">• Skal det etableres sikringsgjerde mot skjæringer på området som hindrer at mennesker og dyr kan falle utenfor.
§ 10.3	Grøntanlegg Grøntanlegg og annet ubebygd tomteareal skal ferdigstilles i takt med utbygging av området. Områder som er berørt under anleggsfasen skal tilsås.