

Reguleringsplan utvidelse av settefiskanlegg Norheim, gnr. 234, bnr. 1 m.fl. i Aure

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

Plan ID 1576 20200001

Saksnummer 20/00020

1. Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av produksjon av settefisk ved MOWIs anlegg i Haltvika på Nordheim innenfor forutsigbare rammer i forhold til avklart arealbruk og omkringliggende områder.

Videreutviklingen av ulike formål innenfor planområdet vil inneholde følgende faser:

- Anleggsfase for etablering av nye arealer og ny bygningsmasse som vil gå over tid, og vil påvirke omgivelser og planområdet på ulikt vis.
- Permanent driftsfase for etablerte og nye tiltak som vil foregå innenfor gjeldende bestemmelser til planen og etter ulike tillatelser gitt i medhold av annet regelverk.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Grad av utnyttning og byggehøyder

Området kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnyttning (% BRA) og maksimal mønehøyde (BH) som er angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner som ventilasjon, heissjakter og lignende kan oppføres inntil 3 m over angitt byggehøyde, med en tilbaketrukket plassering og på maksimalt 20 % av takarealet.

2.2 Byggegrenser

Byggegrense er lik formåls grensen.

2.3 Terrengbehandling

Skjæringer og fyllinger skal istandsettes/skjermes med vegetasjon der dette er naturlig og ikke er til hinder for virksomhetens drift.

Utfylling i sjø skal avsluttes med plastring eller annen opparbeiding av fyllingsfronter som sikrer mot skade fra ytre påvirkning. Til plastring skal benyttes egnet materiale som storstein eller lignende.

2.4 Massehåndtering

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som krever sprenging og planering skal det dokumenteres hvordan massene skal håndteres i byggeperioden, her under eventuell etterfølgende bruk, f.eks. til utfylling og deponering internt i planområdet.

2.5 Driftstider ved tilrettelegging av nye næringsområder

Anleggsdrift knyttet til sprenging og planering, her under knusing av masser, tillates på virkedager mandag - fredag mellom kl. 07.00 og kl. 19.00. Sprenging tillates mellom kl. 07.00 og kl. 16.00

Anleggsdrift knyttet til sprenging og planering, her under knusing av masser, tillates på lørdager mellom kl. 08.00 og kl. 16.00. Sprenging tillates ikke på lørdag.

For arbeid i sjø er det tillatt med spunting og dyppkomprimering av masser mandag - fredag mellom kl. 07.00 og kl. 19.00.

Det tillates ikke anleggsdrift på søndager, helligdager og i høytider.

Bygge- og anleggsarbeid skal planlegges og gjennomføres slik at retningslinjer for støy fra bygge og anleggsdrift, jf. T-1442/2016 kapittel 4, overholdes.

2.6 Kommunalteknisk infrastruktur

Kommunaltekniske anlegg, her under konstruksjoner over bakken, kan tillates plassert innenfor hele planområdet, også i LNF-områder.

2.7 Sikring av terreng

Fjellskrenter og fjellskjæringer skal sikres mot steinsprang og med gjerde på toppen i den grad det er nødvendig.

2.8 Sikring av næringsområdet

Innenfor planområdet kan det oppføres/etableres gjerder, porter og eventuelle andre installasjoner som er nødvendig for å ivareta sikkerheten for næringsvirksomheten.

2.9 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og prosjektering innenfor planområdet.

2.10 Støy

Retningslinje T-1442/2016 for støy i arealplanleggingen, eller etterfølgende versjoner av denne, skal legges til grunn ved søknad om tiltak innenfor planområdet. Grenseverdier skal knyttes opp mot «Øvrig industri,» jfr. T-1442/2016, Tabell 1.

Kommunen, eller andre myndigheter, kan kreve dokumentasjon på at grenseverdi for støy blir ivaretatt.

2.11 Energianlegg

Det tillates etablert nettstasjon innenfor område regulert næringsbebyggelse, felt BN1-BN4.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BN1 – BN4)

- a) Laveste tillatte planeringsnivå for areal regulert til næringsformål er kote +3.
- b) Oppgitt byggehøyde for det enkelte næringsfelt gjelder ikke for kraner og andre løfteanretninger som er nødvendig for virksomheten.
- c) Innenfor det enkelte næringsfelt tillates etablert nødvendige kontorer for den virksomhet som etableres.
- d) Interne transportveier kan etableres innenfor planområdet i og mellom ulike felt.
- e) Det skal minimum etableres 30 p-plasser for ansatte og besøkende innenfor areal regulert til næring. Lokalisering kan tilpasses virksomhetens behov og utvikling.
- f) Det skal være snumulighet for lastebil i tilknytning til område for varelevering og henting av avfall.
- g) Ved sprengning av byggegrop med skjæringshøyde over 8 m skal det etter sprenging gjøres en vurdering som skal legges til grunn for prosjektering av nødvendige fjellsikringstiltak. Vurderingen skal utføres av firma med geoteknisk/ geologisk kompetanse.
Før det kan gis igangsettingstillatelse til øvrige byggearbeidene skal beskrivne sikringstiltak være ferdig gjennomført og kontrollert av foretak med geologisk/ geoteknisk kompetanse. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal forelegges kommunen.
- h) Ved beregning av m² - BRA for nye bygg skal bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.1.2 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

a) Rigg og sikringsplan

Ved søknad om tillatelse for tiltak skal det utarbeides rigg- og sikringsplan for anleggsområdet i bygge- og anleggsperioden. Sikringsplanen skal også inneholde en geologisk/geoteknisk vurdering av fare for ras og steinsprang fra tilstøtende områder. Den skal videre inneholde sprengningsplan og beskrivelse for å sikre skjæringer. Planen skal omfatte driftstider for anleggsperioden, jfr. pkt. 2.7.

b) Miljøoppfølgingsplan

Ved innsending av rammesøknad for tiltak skal det legges ved en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal inneholde konkrete tiltak og virkemidler for å ivareta miljøhensyn og bidra til at miljømålene nås i prosjekteringsarbeidet, i bygge- og anleggsfasen samt i driftsfasen. Ved tiltak i sjø som f.eks. mudring og utfylling, må MOP inneholde en tiltaksplan for å hindre partikkelspredning og spredning av annen forurensing.

3.1.3 Bestemmelser knyttet til det enkelte felt

a) BN1

Området skal benyttes til industri og lagerformål.
Maks BYA = 70%.
Maks byggehøyde er 17 m

b) BN2

Området skal benyttes til industri og lagerformål. Eksisterende bygninger og konstruksjoner kan videreføres.
Maks BRA= 60%.
Maks byggehøyde er 17 m

c) BN3

Eksisterende bygninger og konstruksjoner kan videreføres.
Innenfor området tillates oppført nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næring/industrivirksomhet med tilhørende kontorfasiliteter.
Maks BRA = 50%.
Maks byggehøyde er 17m

d) BN4

Eksisterende bygninger og konstruksjoner kan videreføres.
Innenfor området tillates oppført nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næring/industrivirksomhet med tilhørende kontorfasiliteter.
Området skal benyttes til industri og lagerformål.
Maks BRA= 60%
Maks byggehøyde er 17m

e) BKT - Kommunalteknisk anlegg

Området skal benyttes til installasjoner for vanninntak med tilhørende funksjoner. Det tillates oppført nye bygg og installasjoner som er nødvendig for vannforsyning og drift av tilstøtende næringsområder
Maks. byggehøyde er 8m

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

3.2.1 Privat kjøreveg

Privat kjøreveg skal opparbeides innenfor arealformålet som vist på plankartet. Mindre justeringer kan tillates i forbindelse med byggesaksbehandling.

3.2.2 Annen veggrunn - grøntområde

Arealet skal ferdigstilles med nødvendig sikring på topp og i skjæring.

3.3 Grønnstruktur – LNF-formål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Fellesbestemmelser for LNF-formål

- Innenfor området tillates oppført nødvendige sikringstiltak som gjerder o.l. og ulike anlegg for kommunalteknisk infrastruktur, jf. pkt. 2.8.
- Skjøtsel og uttak av skog tillates.
- I LNF-områdene kan det, etter tillatelse fra Aure kommune, deponeres grave- og sprengsteinsmasser, her under masser fra sjø, som er tatt ut innenfor planområdet. Det tillates ikke tilført eksterne masser. Eventuelle deponiområder skal revegeteres med stegsegen vegetasjon etter ferdigstilling.

3.4 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Fellesbestemmelser

Tiltak i sjø som medfører risiko for partikkelspredning og tilslamming tillates ikke utført i gyte- og yngelperioden og etterfølgende livsfase for yngel, dvs. i perioden fra tidlig februar og frem til midten av september.

3.4.1 Bestemmelser knyttet til det enkelte felt

- Område i sjø – VHS**
VHS skal bl.a. være manøvrerings- og midlertidig oppankingsareal for fartøy og andre flytende konstruksjoner med anløp til kai i planområdet. Det er ikke tillatt å ankre opp fartøy og andre konstruksjoner som kan hindre fri ferdsel i området.
- Område i sjø – V1 OG V2**
Områdene V1 og V2 skal av hensyn til sikkerhet og framkommelighet til enhver tid være åpent for allmenn ferdsel. Bruk av områdene skal skje innenfor bestemmelser gitt i § 3.1 i interkommunal sjøområdeplan for Nordmøre, plan ID 1576-20120016, vedtatt av Aure kommune i april 2018.
- Område i sjø –VAA**
VAA viser nødvendig areal for utfylling av nytt næringsareal under vannspeil (kote 0,0). Dersom detaljprosjektering viser behov for ytterligere utfylling kan det gjøres i sikringssone H190, jfr. § 4.1.
- Område i Sagvikvatnet V3**
Innenfor V3 må det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for vanninntak til settefiskproduksjon. Annen bruk og ferdsel i Sagvikvatnet forblir uendret.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssone H190

Det tillates arbeid i sjø for utfylling, plastring og ferdigstilling av etablerte og nye fyllinger og kaifronter. Nødvendig motfyllinger kan etableres innenfor sonen etter tillatelse gitt av rette myndighet, jfr. pkt. 3.4.1 bokstav c.

4.2 Faresone H_310 Ras- og skredfare

Innenfor faresone H310 kan det ikke utføres, eller gis tillatelse til tiltak før det foreligger en geologisk/geoteknisk vurdering av skredfaren. Eventuelle forslag til sikring skal gjennomføres som del av tiltaket.

4.3 Faresone H_370 Høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssone H_370 skal det ikke iverksettes tiltak eller aktiviteter uten at det foreligger nødvendige tillatelser fra anleggseier.

4.4 Hensynssone H_570 – 1 Bevaring kulturmiljø

Innenfor hensynssonen, som gjelder vernesone for Haltvika gardsanlegg ID 275789, er det ikke tillatt å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme verneområdet eller framkalle fare for at det kan skje.

Eventuelle tiltak skal godkjennes av rette antikvariske myndighet i Møre og Romsdal fylkeskommune.

4.5 Hensynssone H730_1 , H730_2 Automatisk fredet kulturminne

Innenfor hensynssonene som gjelder automatisk fredet kulturminne ID 271444-0, 271620 og 271610-0, er det ikke tillatt å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de kulturminnene og deres verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3.

Eventuelle tiltak skal godkjennes av rette antikvariske myndighet i Møre og Romsdal fylkeskommune.

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Utfylling i sjø

Før det kan gis igangsetningstillatelse til mudrings- og fyllingsarbeider i sjø skal det utføres grunnundersøkelser og gjennomføres stabilitetsberegning for fyllingsarbeider. Identifiserte tiltak fra prosjekteringsfasen skal etterfølges med tanke på skredfare og ustabil grunn.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Plankart, datert 19.03.2021