

Områderegulering for Svemorka

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 12.06.2018

Dato for siste revisjon av plankartet: 11.06.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.11.2017, sist revidert 11.06.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Intensjonen med reguleringen er å skape et helhetlig industriområde samt å regulere inn tidligere planlagt fylkesvegtrasè (FV 60 Hole - Engeset) vestover med tunnelinnslag. Eksisterende boligområde tas også inn i planen med ny adkomst.

Reguleringsplanen har følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5, § 12-6 og § 12-7 av 2008:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Industri/lager (BKB)
- Energianlegg

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Gang-Sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn- teknisk anlegg (SVT)
- Annen veggrunn- grøntareal (SVG)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Naturområde - grønnstruktur (GN)

4. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (LNFR)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift (L1)

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

6. HENSYNSSONER

- Andre sikringssoner (H190)

7. BESTEMMELSESONMRÅDER

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-#3)
- Midlertidig anleggs- og riggområder (#10-#12)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plankrav

I utgangspunktet kan man gå rett fra områdereguleringsplan til byggesak hvis det er i samsvar med planen. Er det vesentlige forhold som er i konflikt med planen eller lokalisering av virksomhet med fare for store miljøkonsekvenser kan kommunen kreve detaljreguleringsplan.

§ 3.2 Vannhåndtering

Som del av søknad om tillatelse til tiltak kreves VA-plan for byggetomta dersom VA-løsninger ikke er godkjent som del av en overordnede VA-planer for kommunen og/eller planområdet.

§ 3.3 Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget ved arbeid i grunnen (gravearbeid), skal arbeidet stanses øyeblikkelig og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

§ 3.4 Tilgjengelighet

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet i den utstrekning det er naturlig i forhold til funksjon og formål.

§ 3.5 Støy

Gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for planen (T-1521 eller senere vedtatte planretningslinjer). Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Det er tillatt å opparbeide nødvendig støyskjerming innenfor planområdet.

Veileder T-1442/2012 med retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal legges til grunn for anleggsfasen. Nødvendige støyreducerende tiltak skal iverksettes.

3.6 Fjerning av veg

Der hvor eksisterende veg ikke skal benyttes til veg lenger, skal vegen fjernes helt og tilbakeføres til angitte formål innen ett år etter at ny veg åpner for trafikk.

3.7 Istandsetting av berørte områder

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av første sommer etter ferdigstilling av veganlegget, skal alle berørte områder være ferdig istandsatt.

3.8 Høyspenningsanlegg

Det skal ikke etableres beplantning som kan vokse nærmere ytre grense i høyspenttrasé enn 3 meter. Innen sonen for høyspentlinje tillates det ikke bygg som er til hinder eller vil skape risiko for

anlegget.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Industri/lager

§ 4.1.1 Høyder

Terrenghøyde skal være på et nivå som skal sikre næringsområdene mot 200-års flom inklusiv 20 % klimapåslag, jamfør vannlinjeberegninger utarbeidet av Hydrateam i rapport datert 24.04.2015 "*Dimensjonerende 200-års flom med klimapåslag på 20 % i Engsetelva – Stranda kommune*".

Gjennomsnittlig planert terreng skal for:

- Næringsområde BKB1 være min C + 171, maks C + 190
- Næringsområde BKB2 være min C + 163, maks C + 174
- Næringsområde BKB3 være min C + 174, maks C + 187
- Næringsområde BKB4 være min C + 184, maks C + 202
- Næringsområde BKB5 være min C + 181, maks C + 190

§ 4.1.2 Formål

Formålet er og legg til rette for mer industri på Svemorka for å sikre mer næring i kommunen. Det er i første rekke større etableringer med krav til store arealer som er tenkt etableres her. Det kan etableres kontorer i tilknytning til industribedriften.

§ 4.1.3 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet og med utnyttelsesgrad som vist på plankartet. For å sikre tilfredsstillende beredskap til tak, skal det være permanent tilkomst til tak høyere enn 9 meter over terreng. Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetlig preg (volum, materialbruk, farger).

§ 4.1.4 BKB 1

Maks gesimshøyde 13 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning med kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe/teknisk bygg i tillegg.

§ 4.1.5 BKB 2

Maks gesimshøyde 13 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning med kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe/teknisk bygg i tillegg.

§ 4.1.6 BKB 3

Maks gesimshøyde 13 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning med kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe/teknisk bygg i tillegg.

§ 4.1.7 BKB 4

Maks gesimshøyde 13 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning med kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe/teknisk bygg i tillegg.

§ 4.1.8 BKB 5

Maks gesimshøyde 13 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning med kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe/teknisk bygg i tillegg.

Innenfor området skal det avsettes minimum 1500 m² til brannstasjon/beredskapslager for industrivernpliktige bedrifter, her under framtidig lokale, lager, parkering etc.

§ 4.1.9 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den del av planområdet det søkes om tillatelse for. Planen skal redegjøre for plassering av bygg (kote overkant gulv), eksisterende og framtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, murer, gjerder og porter, interne veier og plasser, lokalisering av avkjørsel, gangareal, varelevering, renovasjon, parkering og andre arealavgrensende tiltak. Utendørs lagerareal skal avklares gjennom utomhusplan. Utomhusplan skal være godkjent før brukstillatelse kan gis.

Det skal planlegges 1 parkeringsplass pr 200 m² BRA der en biloppstillingsplass er beregnet til 18 m². Areal til biloppstilling på overflate skal dekket innenfor formål næringsbygg.

§ 4.1.10 Avfall

I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for valgt avfallsbehandling, etter avfallstype. Redegjørelsen skal omfatte adkomstforhold for renovasjonsbil. Valgt avfallsløsning skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

§ 4.2 Boligbebyggelse

§ 4.2.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetlig preg (volum, materialbruk, farger).

§ 4.2.2 BFS 1-4

Utnytting: BYA= 25 %.

Maks gesimshøyde 6 m, maks mønehøyde 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det kan bygges frittstående garasje inntil 2 meter fra veg parallelt, eller 5 meter dersom garasjeport er vendt mot veg.

Garasje skal ha maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyder 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bolighus skal ha biloppstillingsplass for 2 biler for hver boenhet, rekkehus / småhus 1,5 biloppstillingsplass for hver boenhet, hybel / hybelleiligheter skal ha 1 biloppstillingsplass for hver enhet.

§ 4.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT

For område o_BKT kan arealet benyttes til lagerområde og kommunaltekniske anlegg. Nye bygg må

plasseres minimum 20 meter fra toppen av elveskråning.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Arealene kan benyttes til ulike typer veger med nødvendig areal for fyllinger, skjæringer, grøfter, støyskjermingstiltak og annet sideareal, grøntanlegg, belyningsanlegg, anlegg for elektrisitetsforsyning, murer, stabiliserende tiltak, og annet som kan være en nødvendig del av et fullverdig veganlegg for alle typer trafikanter.

Mindre endringer i skråningsutslag innenfor områdene o_SKV, SKV, o_SVG1 og SVG2 vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som f.eks. grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil kunne fravike noe fra det som framgår av formålgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Det skal tilrettelegges for naturlig revegetering av fyllinger og skjæringer langs ny fylkesveg («annet vegareal»).

§ 5.2 Avkjørsler

Avkjørsler til eiendommene bestemmes i byggesaksbehandling.

§ 5.3 Annen veggrunn grønt

Områdene markert med o_SVG1 kan benyttes til skjæringer, fyllinger, rekkverk, belyningsanlegg, anlegg for elektrisitetsforsyning, murer, grøfter og annet nødvendig areal i forbindelse med offentlig kjøreveg og private avkjørsler. Områdene kan benyttes til rigg- og anleggsområde dersom det er hensiktsmessig og mulig.

Innen området merket o_SVG2 skal vegarealet begrenses i størst mulig grad for at elvens omgivelser skal skånes.

§ 5.4 Bru

Ved valg av bruløsning for fylkesvegen over Engsetelva skal valg av design og material være så luftig og åpent som mulig.

§ 5.5 SGS

O_SGS3 skal være kjørbare fra F60 og fram til avkjørsel til o_BKT.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 GN1-GN4

Terrenget langs Engsetelva skal revegeteres og rehabiliteres langs hele korridoren. Det kan ikke drives flatehogst, men det kan utføres forsiktig tynningshogst i naturområde. Erosjonssikring av elvene kan om nødvendig tillates. Erosjonssikring må gjennomføres på en skånsom måte for vassdragsmiljøet, og det skal legges til rette for etablering av ny kantvegetasjon i etterkant av tiltaket.

§ 7 OMRÅDE MED BESTEMMELSER (KARTFORSKRIFTEN) (PBL § 12-7 nr.1)

Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg, #1 og #2

Resterende grusressuser kan tas ut før området skal benyttes til industri/næring. Følgende krav stilles:

- Grusressursene skal være tatt ut innen 2022.
- Driftstider som spesifisert i gjeldende driftsplan for grusuttaket.

Midlertidig anlegg og rigg

Formålet «midlertidig anleggs- og riggområde» er vist på plankartet med skravur og nummerert med #10, #11 og #12.

Områder merket til midlertidige anlegg- og riggområder kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for å bygge bru over Engsetelva. Alle områder skal sikres på forsvarlig måte.

Etter avsluttet anleggsfase opphører de midlertidige anlegg- og riggområdene og områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er gitt i reguleringsplanen. Dette skal senest gjøres innen påfølgende sommersesong.

Hensynssoner

Sikringssone

Annen sikringssone – flom, H190

Innenfor område angitt til sikringssone skal nødvendig flom - sikringstiltak gjennomføres.

Faresone

Høyspenningsanlegg, H370

Innenfor faresonen er ingen bebyggelse eller anlegg for varig opphold tillatt.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen inngå utbyggingsavtaler om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. § 17-2, 1. ledd).

Kommunen kan til en hver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang (jf plan- og bygningslovens kap 18). Dette kan for eksempel være opparbeidelse av; gang og sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

§ 8.2 Kantsone langs elv

Før områdene avsatt til industri/næring kan tas i bruk skal terrenget i korridoren langs Engsetelva rehabiliteres og revegeteres. Dette området har benevnelsen GN, naturområde grønnstruktur på plankartet.