


**AVERØY
KOMMUNE**

Planid: 1554 - 20130004

PLANBESKRIVELSE MED REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR SVEGGEN NÆRINGS-PARK GNR. 52, BNR. 24, 43, 45, 46, 67, 685, 786 OG 899.



Tiltakshaver repr.:	Ansvarlig planlegger:
Sveggen Næringspark AS	Iversen Petch AS v/ Ingar Iversen Pb. 25 6571 Smøla
Grunneiere:	

PLANBESKRIVELSE 21.10.2014	REGULERINGSBESTEMMELSER 21.10.2014
<i>Revidering 05.12.14</i>	<i>Revidering 05.12.14</i>
<i>Revidering 16.03.15</i>	<i>Revidering 16.03.15</i>

INNHOLDSFORTEGNELSE

- 1.0 Formålet med reguleringen
 - 1.1 Beskrivelse av planområdet
- 2.0 Planoppstart
 - 2.1 Tillatelse til planoppstart
 - 2.2 Melding om igangsatt regulering
- 3.0 Overordnet plansituasjon
 - 3.1 Kommuneplanens arealdel
 - 3.2 Gjeldende reguleringsplaner
 - 3.3 Nasjonale mål og retningslinjer
- 4.0 Dagens arealbruk
- 5.0 Reguleringsplanen
 - 5.1 Generelt
 - 5.2 Bebyggelsen
 - 5.3 Veier
 - 5.4 Reguleringsformål
- 6.0 Virkninger av planforslaget
 - 6.1 Overordnede planer
 - 6.2 Landskap
 - 6.3 Stedets karakter
 - 6.4 Kulturminner og kulturmiljø
 - 6.5 Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven
 - 6.6 Rekreasjonsinteresser - rekreasjonsbruk
 - 6.7 Trafikkforhold
 - 6.8 Forurensning
 - 6.9 Barns interesser
 - 6.10 Sosial infrastruktur
 - 6.11 Universell tilgjengelighet
 - 6.12 Energibehov - energibruk
 - 6.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse
 - 6.14 Jordressurser – Landbruk
 - 6.15 Teknisk infrastruktur
 - 6.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen
 - 6.17 Konsekvenser for næringsinteresser
 - 6.18 Interessemotsetninger
 - 6.19 Avveining av interesser
- 7.0 Inkomne merknader/innspill
 - 7.1 Merknader under søknad om planoppstart
 - 7.2 Merknader under melding om planoppstart
 - 7.3 Merknader etter offentlig høring
- 8.0 Reguleringsbestemmelser

VEDLEGG

- Reguleringsplankart dat. 25.03.14, rev. 16.03.15.
- ROS – analyse dat. 30.10.14

1.0 Formålet med reguleringen

Formålet med reguleringen er å utvikle og tilrettelegge det avsatte industriområdet i kommuneplanen i samsvar med kommuneplanens målsetting og kommunens satsing.

Planområdet ligger inntil hovedvegen og tunnelåpningen på Averøy, og er det første visuelle inntrykket man får når en ankommer Averøy fra Kristiansund. Det er viktig at området utformes og bebygges slik at viktige landskapsinntrykk bevares og at det skapes god harmoni. Ved planlegging av tiltak skal det derfor legges vekt på at bebyggelsen, plasser og veier faller godt inn i terrenget, og at bebyggelsen gis en god arkitektonisk utforming, volum og høyde som er godt tilpasset terrenget og klimaet.

1.1. Beskrivelse av planområdet med tilliggende områder

Planområdet ligger i forlengingen av retningslinje-område avsatt til større industriprosjekt mot Bremsnesfjorden, og avgrenses mot regulert område for fylkesveg 64 ved Atlanterhavstunnelen i vest, hovedveg til Futsetra mot sør og hovedveg mot Øksenvågen mot øst.

Kjøreavstand fra kommunesenteret på Bruhagen er ca. 4 km. Avstanden til bebyggelsen i Sveggen er ca. 2 km og til bebyggelsen i Øksenvågen ca. 0,5 km. Boligbebyggelsen nord-vest i Futsetra ligger inntil planområdet bak en høyde.

Landskapsmessig ligger planområdet i et lett kupert terreng, med langsgående bergrygger i retning øst – vest. Mellom bergryggene ligger torv- og myrområder. Deler av myrområdene er oppfylt med steinmasser fra tunnelarbeidene. Det er lite trær i planområdet. Noe ung barskog finnes øst for området, dette området berøres ikke av planen.

Den nye tunnelforbindelsen mellom Kristiansund og Averøy med den ytre fylkesvei til Atlanterhavsvegen og videre mot Molde er en viktig trafikkåre som åpner for nye utviklingsmuligheter i området. Nærheten til Kristiansund gjør at området er attraktivt som vekstpotensiale både for byen og regionen.

2.0 Planoppstart

2.1 Tillatelse til planoppstart

Averøy kommune har i formannskapsak 84/2013, møte 27.08.13, gitt tillatelse til oppstart regulering for Sveggen Næringspark. Tiltakshaver Sveggen Næringspark AS søkte om oppstart regulering iht. avsatt arealformål i kommuneplanen, men i kommunens vedtak framgår det at det bør vurderes om området også kan benyttes til forretningsformål/handelssentra i tillegg til omsøkte bruk til næringsbebyggelse/-formål.

Med grunnlag i krav fra kommunen om gjennomføring av KU-utredning iht. konsekvensutredningsforskriften for reguleringen, ble det utarbeidet forslag til planprogram for KU-utredningen og reguleringen. Planprogrammet ble drøftet i møte med Fylkesmannen og Fylkeskommunen før framlegging for vedtak i kommunen. Etter nærmere drøftinger og avklaringer med Fylkesmannen omkring krav om gjennomføring av KU-utredning iht. KU-forskriften har tiltakshaver i samråd med kommunen konkludert med at forretningsformål/handelssenter ikke tas med i planen, og at det ikke stilles krav om KU-utredning etter KU-forskriften. Utredninger av viktige tema skal tas inn i planbeskrivelsen.

I oppstartmøte med kommunen 19.09.13 er det stilt krav om at spesielt følgende skal vurderes og begrunnes:

- Naturmangfoldloven
- Utnyttelsesgrad
- Høyde på bygninger
- Materialvalg og estetikk
- P-plasser
- Universell utforming
- Barn- og unge

2.2 Melding om igangsatt regulering

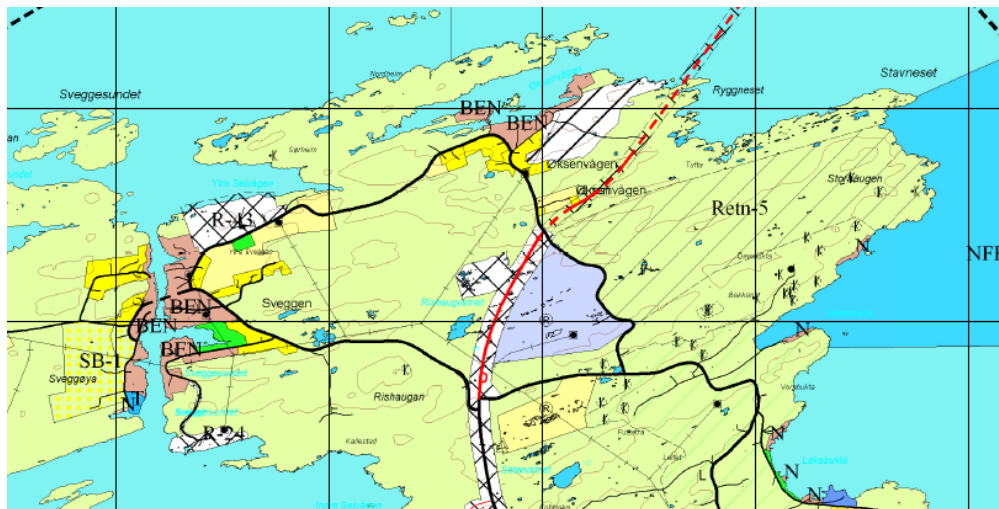
Melding om igangsatt regulering er kunngjort i Tidens Krav. Naboer, offentlige instanser og berørte interesser er gitt melding i brev dat. 28.04.14. Frist for merknader/innspill er satt til 12.06.14.

3.0 Overordnet plansituasjon

3.1 Kommuneplanens arealdel

Målsetting:

- Averøy kommune skal ha tilgang på tilrettelagte næringsarealer i takt med målsettingen om økt folketall og næringsaktivitet.
- Averøy kommune skal gjennom en aktiv tilrettelegging være en konkurransedyktig næringslivskommune hvor styrking av eksisterende arbeidsplasser og utvikling av nye er et klart mål.



Området mellom den nye hovedvegen til Atlanterhavstunnelen og eksisterende veger mot øst til Futsetra og Øksenvågen er i gjeldende kommuneplan 2008 – 2018 avsatt til industri med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. I kommuneplandokument «Konsekvensutredninger med ROS» er området vurdert under sone 1 sted: Futsetra – Omnan, jfr. gjengitt nedenfor. Iht. sjekklister vurderes formålet industriområde å ikke ha alt for store uheldige konsekvenser. Infrastruktur må utredes i forbindelse med reguleringsplan.

Av de vurderte konsekvenser for området Futsetra – Omnan anses følgende å ha spesiell betydning for det avsatte området, og som vil bli nærmere utredet i planbeskrivelsen:

- Industriområdet vil ha påvirkning på områder til fast bosetting, fritidshus og turisme i Sveggen og Øksenvågområdet.
- Området ligger inntil hovedvegen, og er det første visuelle inntrykket man får når en kjører ut av Atlanterhavstunnelen. Dette må hensyntas ved utformingen av området og bygninger.

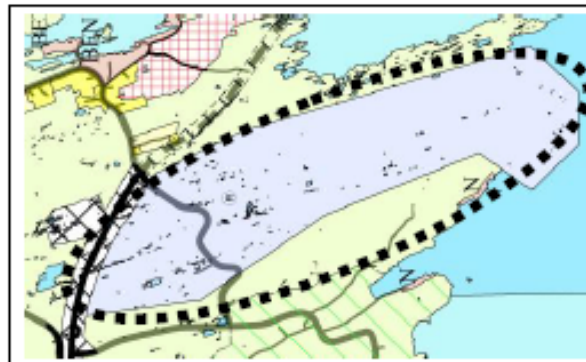
Konsekvensutredning område Futsetra – Omnan:

(Utdrag av kommuneplanens dokument «Konsekvensutredninger med ROS).

Sted: Futsetra-Omnan			
Nåværende arealkategori	Framtidig arealkategori	Antall daa	Sone
LNF	Industri		1

Forslag:

Industriområde.

Stedskart:**Beskrivelse av området:**

Området er lokalisert på myrer og knauser mellom Futsetra og Omnan, jf. første forslag til "Omnensområdet" (Se plankart). Reguleringsplan må utarbeides, jf. bestemmelsene til kommuneplan og PBL.

Vurdering av konsekvenser i henhold til sjekkliste:

Tema	Vurdering av konsekvenser i henhold til sjekkliste
Natur, kultur, landbruk	Gravrøys og steinalderboplasser ligger innenfor området. Stavneset fyr (nyere kultuminne) ligger svært nært. Ingen landbruksinteresser.
Friluftsliv, helse, barn og unge	Delvis innenfor regionalt viktig friluftsområde. Tursti til Stavneset fyr går gjennom området.
SAT	Ligger i tilknytning til ny veg. Sjøtilgang.
ROS	Dårlig slokkevannskapasitet.

Vurdering:

Området ligger i et område med myr, bergknauser og lyngvegetasjon. Et stort industriprosjekt i området vil kunne gjøre Sveggen og Øksenvågen mindre attraktivt i forhold til turisme og fast bosetting (tilflytting) til nærområdet.

Industriområdet vil ligge helt inntil tunnelåpningen, og er dermed det første visuelle inntrykket man får når man kommer opp av tunnelen på Averøysiden. Ved plassering av bygg og anlegg bør det derfor tas spesielle hensyn til inntrykket fra tunnelvegen. Videre er industriområdet plassert høyt i landskapet, og dette er ikke spesielt heldig i forhold til støy og visuell forurensning.

Området ligger i et flott, uberørt kystlandskap med mange arkeologiske kulturminner og tursti bort til Stavneset fyr. Strekingen Bud - Kristiansund er av Miljøverndepartementet og Riksantikvaren plukket ut som satsningsområde innen verdiskapning knyttet til kulturminner. 40 turistattraksjoner langs kysten vår – deriblant Stavneset fyr - er valgt ut som satsningsområder. Disse skal rustes opp og markedsføres i sammenheng.

På folkemøte i forbindelse med kommuneplansarbeidet er Stavneset og områdene rundt markert som viktige turområder for lokalbefolkningen. Området rundt Stavneset er registrert som et regionalt viktig friluftsområde. Lokalisering av et industriområde her vil ha negative konsekvenser i forhold til både kulturminner og friluftsområdet.

Det er foreslått flere boligområder Futsetra og Omnan-området. Nærheten til et stort industriområde gjør at det ikke vil være spesielt godt egnet for boliger her. På sikt vil muligens industrien ha behov for mer areal, og da vil det være uheldig å planlegge boliger inntil industriområdet.

Industriområdet settes av til et eventuelt framtidig olje-/gassrelatert prosjekt av stor regional og nasjonal betydning.

Tiltaket vurderes til ikke å ha alt for store uheldige konsekvenser jf. sjekkliste. Infrastruktur må utredes i forbindelse med reguleringsplan. Slokkevannskapasiteten må bedres, jf. ROS – analyse.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Atlanterhavstunnelen

Området grenser i vest til reguleringsplan for Atlanterhavstunnelen. Reguleringsplanen bestemmer arealbruken 50 m ut for riksvegen.

3.3 Nasjonale mål og retningslinjer

I utarbeidelsen av reguleringsplanen er det lagt vekt på å følge intensjonene i følgende program og retningslinjer:

Nasjonal Turistveg; Atlanterhavsvegen – vegen i havet

Omfatter vegen mellom Bud og Kårvåg

Riksantikvarens verdiskapingsprogram: ”Prosjekt Atlanterhavnsvegen Bud-Kristiansund.

Prosjekt mål: Verdiskapingsprosjektet Atlanterhavsvegen Bud-Kristiansund skal medvirke til en positiv steds- og samfunnsutvikling på strekningen Bud-Kristiansund med utgangspunkt i kulturminne og en helhetlig satsing på kysten sin kulturarv og kulturlandskap.

Rikspolitiske retningslinjer for Samordnet areal- og transportplanlegging

Planlegging og utbygging av transport bør samordnes slik at transportbehovet begrenses.

Planområdet har en god nærhet til både kommunesenteret og Kristiansund sentrum. Ved bomstasjonen for Atlanterhavstunnelen er det avsatt et større parkeringsområde for pendlere/reisende til/fra Kristiansund, og det planlegges gode bussforbindelser mellom kommunesenteret i Bruhagen og Kristiansund sentrum, hvor planområdet ligger på ruten.

4.0 Dagens arealbruk

I forbindelse med arbeidet med Atlanterhavstunnelen ble det gitt tillatelse til midlertidig lagring av utgravde myrmasser og steinmasser fra tunnelen, og begrenset varig fylling av steinmasser på eiendom innenfor planområdet. Hensikten med tillatelsen var å tilrettelegge for framtidig nærings- og industriutvikling.

Innenfor planområdet, i sør-øst, ligger en bygning som tidligere har hatt funksjon som pelsdyrfarm. Bygningen har i dag funksjon som lager.

Fra parkeringsplassen ved Atlanterhavstunnelen går en sti gjennom området som fortsetter fram til Stavneset fyr. Stien benyttes av turgående.

5.0 Reguleringsplanen

5.1 Generelt

Planområdet utgjør et Areale på ca. 280da.

I vedtatt planstrategi-program for 2013 og 2016 for Averøy kommune pekes det på behovet for arealer til industri mot Bremsnesfjordbassenget. Foreslåtte arealbruk og veiløsninger på det omsøkte området legger derfor til rette for/tar hensyn til industrietableringer på det tilliggende området mot øst.

Byggeområder foreslås derfor regulert til hovedformål næringsbebyggelse, med industri, håndverk, verksted, lager, kontor, terminal-/logistikkanlegg som underformål.

Under samferdselsanlegg reguleres veg, gang-/sykkelveg og fremtidig vegareal. Framtidig vegareal sikrer mulighet for videreføring av veg østover til framtidig industriområde.

Høydedrag sør i området foreslås bevart og regulert som friluftsområde.

5.2 Bebyggelsen

Reguleringsplanens detaljeringsnivå for bebyggelsen legges slik at den fastlegger hovedrammer for arealbruken, hvor utnyttingsgrad, høydebegrensninger, byggegrenser og volum er viktig. Dette ut fra at det ikke er mulig å detaljregulere bebyggelsen i forkant av etableringene på området. Videre detaljering skal gjøres som del av byggesøknaden innenfor de rammer som er fastsatt på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

Terrenget stiger mot høydedraget mot sør, det er derfor naturlig å terrassere formålsområdene for å unngå større terrenginngrep og for å oppnå god massebalanse og selvføll for VA-anlegg. Naturlig terrassering gjør også at de laveste byggeområdene ligger inn mot Atlanterhavsvegen. Dette sammen med at maks kotehøyde for gesims/tak settes lavest mot Atlanterhavsvegen ivaretas målsettingen om god tilpasning av bebyggelsen til landskapet.

Mot høyderyggen mot sør begrenses takhøyden for kontorbygninger til gjennomsnittlig 1 etasje over høydedraget.

Byggegrenser er vist på plankartet.

5.3 Veier

Kjøreveier i området utformes iht. Vegvesenets normaler. Veg 1 og 2 reguleres iht. A2 - Atkomstveger til industriområder, fartsgrense 50 km/t -, med 6 m kjørebredde og 0,5 m skulder på hver side.

Gang- og sykkelveger er regulert med bredde på 3 m. Gang- og sykkelveg fører fram til område for busstopp ved Atlanterhavsvegen.

Hovedledninger for VA-anlegg vil bli lagt i veier.

5.4 Reguleringsformål

Området foreslås regulert til:

Planloven § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Industri
 - Kontor
 - Industri/lager
 - Avløpsanlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Gang- og sykkelveg, fortau
 - Annen veggrunn, grøntareal
 - Samferdselsareal og teknisk infrastruktur
5. Landbruks-, natur- og friluftformål
 - Friluftsområde

Planloven § 12-6:

- Sikringssone (frisikt)
- Faresone - høyspent
- Hensynsone - Bevaring kulturminne
- Båndlegging etter lov om kulturminner

6.0 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Det er ikke avdekket at reguleringen vil komme i konflikt med andre overordnede planer.

6.2 Landskap

Området ligger åpent, med langsgående svake søkk og rygger i retning øst – vest. Planen legger opp til å bevare landskapstrekkene ved at området terrasseres ut fra de naturlige nivåer i området og ved at høyderyggen mot sør reguleres til friluftsområde. I reguleringsbestemmelsene er det stilt rammekrav til bebyggelsen som skal sikre harmoni mellom bebyggelse og landskap, og som skal sikre bebyggelsens estetiske kvaliteter.

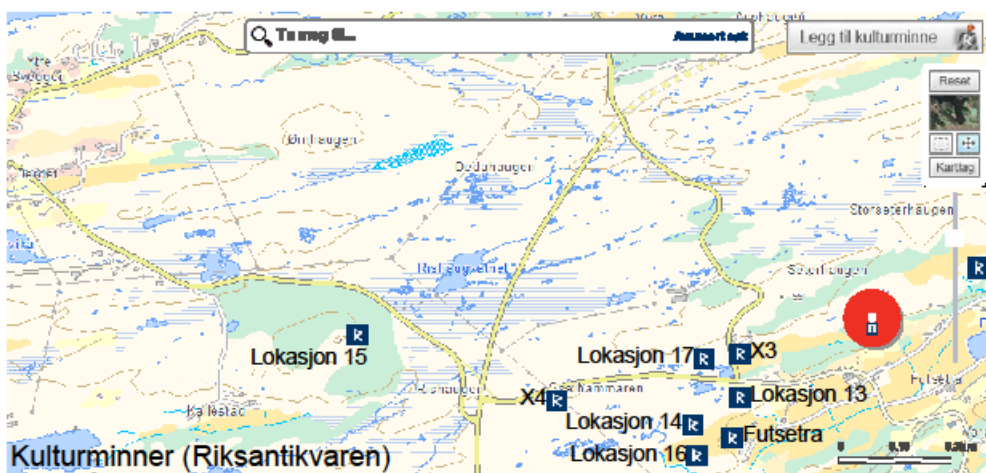
6.3 Stedets karakter

Selve planområdet har liten bebyggelse og preges ikke av spesielle bygningskarakterer.

Sveggsundet og Øksenvågen vest og nord for planområdet består av en blanding av tett og åpen bolig-, fritids-, ervervs- og småindustribebyggelse. Avstanden til disse områdene og høyderygger/koler i mellom områdene gjør at bebyggelsen innenfor planområdet ikke direkte influerer på områdene Sveggsundet og Øksenvågen. Bebyggelsen innenfor planområdet kan derfor gis sin egen karakter.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

I riksantikvarens kulturminneregister er det registrert mange kulturminner i forbindelse med utredningene ved Ormen Langeplanleggingen. Kartillustrasjon og beskrivelse viser de som er inne på planområdet eller svært nært.



KULTURMINNESØK (Riksantikvaren)				
	Type kulturminne	Datering	Vernestatus	Kommune
Lokasjon 17	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	Averøy
Lokasjon 13	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	Averøy
Lokasjon 14	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	Averøy
Lokasjon 15	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	Averøy
Lokasjon 16	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	Averøy
X3	Funnsted	Steinalder	Uavklart	Averøy

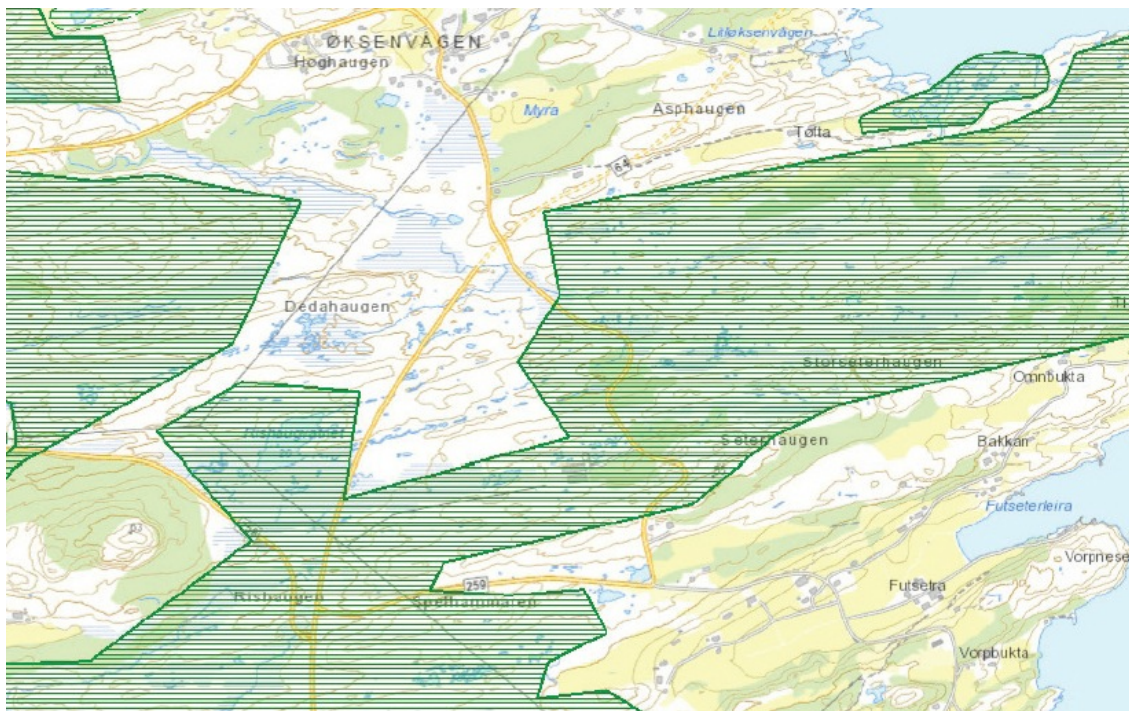
X4	Funnsted	Steinalder	Uavklart	Averøy
Futsetra	Bosetting-aktivitetsområde	Førreformatorisk tid	Automatisk fredet	Averøy

Lokasjon 17 utgjør et bosettings- og aktivitetsområde fra eldre steinalder som er automatisk fredet, og er gitt ID 95539 i kulturminnedatabasen Askeladden. Lokasjonen ligger innenfor område regulert som friluftsområde, og omsynsone C og D er inntatt på reguleringsplanen.

6.5 Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven

Kapittel II, § 4, uttrykker mål om å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.

Miljødirektoratets naturbase:



Planområdet berører deler av et større kystlyngheiområde registrert med områdenavn Bremsnes BN 00081882.

Gjennom kommuneplanbehandlingen og tillatelse til utfylling innenfor planområdet er det allerede gjort en vurdering av at utbygging skal kunne gjennomføres innenfor det berørte kystlyngheiarealet.

Øst for Atlanterhavsvegen, i og rundt Rishaugvatnet, er det registrert viktig lokalitet for andefugler, men denne lokaliteten vurderes å ikke være særlig påvirket av planlagte aktivitet.

Det er ikke registrert andre viktige naturtyper eller utbredelsesområde for andre arter (vilt og biologisk mangfold) som tilsier at utbygging ikke kan gjennomføres ut fra føre-var-prinsippet.

6.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Sti som går østover fra parkeringsområde ved Atlanterhavsvegen følger en trase som delvis reguleres til byggeområder. Ved utbygging i området synes det mindre aktuelt å opprettholde sti gjennom eller langs høyderyggen syd i utbyggingsområdet. Her vil det være mer aktuelt å etablere parkering lengre mot øst og bruk av eksisterende stier derfra.

Framtidig industrietableringer i de østlige områder vil også gjøre bruk av dette området som turområde mindre aktuelt.

Generelt finnes det gode muligheter for turområder i området.

6.7 Trafikkforhold

Trafikkløsningene i området er planlagt i nært samarbeide med vegmyndighetene.

Det er lagt opp til god standard på vegnettet innenfor området, og veg SKV1 kan om ønskelig erstatte eksisterende fylkesvegen langs østsiden av feltet.

Gang- og sykkelveger anlegges langs alle veger, og gis tilknytning til hovedbusstopp ved Atlanterhavsvegen og anlagt parkeringsområde.

Vegkrysset til feltet er lagt med god avstand til krysset på Atlanterhavsvegen for å unngå opphopningssituasjoner av biler inn på krysset på Atlanterhavsvegen.

Dersom det synes nødvendig å regulere bussholdeplass inne i planområdet kan dette tas inn i tilknytning til avsatte framtidige vegareal.

Utforming av veger og frisiktforhold følger Vegnormalenes krav.

Fartsgrensen på fv 259 langs sørsida av planområdet er i dag 80 km, denne bør vurderes redusert før kryssene mot næringsområdet og Atlanterhavsvegen.

6.8 Forurensning

Planlagte tiltak vil ikke representere utslipp til grunn, sjø eller luft ut over ordinær situasjon for lignende etableringer. Dersom aktivitet genererer spesielle utslipp stilles krav til utslippsreduksjoner iht. gjeldende regelverk.

6.9 Barns interesser

Barns interesser er berørt i mindre grad i reguleringen til næringsområder for industri, lager og kontorer.

Området vurderes å ikke gi vesentlig influens på oppvekstområdene for barn- og unge i boområde rundt. Disse boområdene ligger i god avstand fra næringsparken, og er også visuelt avskjermet mot næringsparken med koller og høyderygger. Trafikkåren Atlanterhavsvegen og tunnelen preger allerede området, uten at dette har medført negative konsekvenser for barn- og unges interesser/oppvekstvilkår. De samme vurderinger og erfaringer vurderes å være gjeldende for den øvrige befolkningen.

6.10 Sosial infrastruktur

Tilrettelegging for næringsområder i kommunen i denne delen av kommunen er etterspurt, og er viktig for å sikre målsetting for kommunens utvikling. .

6.11 Universell tilgjengelighet

Generelt legges krav i TEK10 til grunn for universell utforming av bygninger, uteområder og samferdselsanlegg.

6.12 Energibehov – energibruk

Utbyggingen representerer ikke spesielle utfordringer med hensyn til energibehov.

6.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført ROS-analyse for området med utgangspunkt i Fylkesmannens sjekkliste. Analysen omfatter vurdering av risiko og sårbarhet for både menneske, miljø og materiell. Følgende risiko er avdekket, og følgende avbøtende tiltak foreslås:

Tema	Risikovurdering	Avbøtende tiltak
Naturgitte forhold:		
Lyng-/gress- og skogbrann	Lyng-, gress- og skogbrann i tørre perioder, eksempelvis om våren, kan medføre at lyngbrann kan nå bebyggelsen. Dagens hovedvannledning til området har noe begrenset brannvannskapasitet.	Feltet bygges ut med 160 mm vannledning og ringledningssystem for å tilrettelegge for tilstrekkelig god brannvannsmengde og trykk. Om nødvendig kan det gjennomføres tiltak på vannverkets ledningsnett for å øke vannforsyningskapasiteten, eller det etableres brannvannsbasseng i området.
Kraftforsyning:		
Magnetfelt fra høgsentlinjer	22-kV høgsentlinje ligger inn på tomt for kontor	Plassere bygning for personopphold min. 20 m fra høgsent Hensynsone er inntatt i reguleringsplanen.

6.14 Jordressurser/landbruk

Området har ingen jordbruks- og landbruksmessig verdi etter dagens forutsetninger.

6.15 Teknisk infrastruktur

Området ligger med fall i hovedretning nord og øst. Dette gir gode selvfallsløsninger for spillvanns- og overvannsanlegg mot sjøen, og felles behandling av avløpsvann før utslipp til sjø.

Anleggene dimensjoneres for å kunne dekke utbygginger innenfor hele det naturlig sammenhengende området. Det vil være nødvendig med lokal punpestasjon for spillvann for bebyggelse sør/vest i feltet.

Vannforsyningen er planlagt etablert med tilkobling til eksisterende vannledning med d=160 mm nært det sydvestre hjørnet av området.

VA-plan og søknad om utslippstillatelse vil bli utarbeidet og fremlagt for behandling parallelt med reguleringsplanen

Strømforsyningen i området er god.

6.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen vil ikke medføre behov for kommunale utbygginger/investeringer. Nye abonnenter og aktivitet i næringsområdet vil gi økte årsgebyrer og skatteinntekter til kommunen.

6.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt næringsaktivitet i området er positivt for både Averøy Kommune og regionen.

6.18 Interessemotsetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interessemotsetninger med grunnlag i foreliggende planforslag.

6.18 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort foran er summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen klart større enn ulempene.

7.0 Innkomne merknader/innspill

7.1 Merknader under søknad om planoppstart

Behandling i Averøy formannskap sak 84/2013, møte 27.08.13.

Forutsetninger for reguleringen er listet opp under pkt. 2.1 – Tillatelse til planoppstart.

Det er stilt krav om at følgende tema utredes spesielt:

- Naturmangfoldloven
- Utnyttelsesgrad
- Høyde på bygninger
- Materialvalg og estetikk
- P-plasser
- Universell utforming
- Barn- og unge

Tiltakshavers vurdering:

Kommunens krav til reguleringen gitt i formannskapets vedtak og i oppstartmøte 12.09.13 vurderes å være ivaretatt, og vurderinger og krav er innarbeidet i planbeskrivelsen, på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar til punktene:

- Naturmangfoldloven.
Temaet er spesielt utredet under pkt. 6.5.
- Utnyttelsesgrad – P-plasser
I TEK framgår det at grad av utnytting er, sammen med arealformål og planbestemmelser, viktige premisser for utvikling av et område med hensyn til bærekraftig stedsutvikling. Ved fastsettelse av utnytting vil ulike hensyn kunne avveies. Hvilken utnyttelse som er akseptabel vil ha sammenheng med hvordan området som helhet skal disponeres. Bebyggelsens kvalitet og bruk, orientering og utforming av utearealene og parkeringsløsninger vil være bestemmende for utbyggingen.

Iht. TEK/Veiledning H-2300 «Grad av utnytting» fra KMD kan 4 beregningsmåter benyttes ved fastsetting av grad av utnytting. Disse er:

- *Bebygd areal (BYA): Underordnet betydning å fastsette forholdet mellom tomtarealet og bygningsvolumet.*
- *Prosent bebygd areal (%-BYA): Hvor det ønskes samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelsen.*
- *Bruksareal (BRA): Setter en øvre grense for samlet bruksareal på tomt inkl. parkering.*
- *Prosent bruksareal (%-BRA): Angir en øvre grense for summen av bruksareal inkl. parkering ifht. tomtarealet.*

Parkeringsareale skal inngå i beregningsgrunnlaget.

Beregningsmåten prosent bebygd areal (%-BYA) synes mest egnet for dette utbyggingsområdet, hvor en søker å ivareta karakteren i området med god balanse mellom tomtas størrelse og bebygd fotavtrykk + parkeringsareale. Innvendig bruksareale er av mindre vesentlighet.

Denne planen skal tilrettelegge for næringsbebyggelse som kan oppføres i fleretasjes bygg og hvor det ønskes etablert et stort antall arbeidsplasser. Det vil derfor være behov for et større antall parkeringsplasser innenfor formålsområdene. Særlig gjelder dette formålsområdene industri og kontor. Formålsområde lager/terminal vil kunne ha færre arbeidsplasser og mindre parkeringsbehov, men her vil det kunne være aktuelt med overbygde områder for godstransport.

Det foreslås derfor å sette utnyttelsesgraden til 50% BYA for alle formålsområdene.

- Høyde på bygninger.
Ved fastsettelse av høyder i området synes det viktigst å regulere disse i forhold til høydenivåer i landskapet og høyder i forhold til tak/gesims på nabobygninger. Maks bygningshøyder tak/gesims reguleres derfor som NGO-høyder (kotehøyder).

Bygninger på byggeområde langs Atlanterhavsvegen skal ha lavere høyde enn bygninger lengre øst på området og inn mot høydedraget mot sør. Det foreslås bygninger med høyder mellom 10 og 15 m, konstruksjonsdeler kan ha større høyde.

Bygninger inn mot høyderygg og friluftsområde mot sør kan ha en etasje over høyderyggenes nivålinje.

- Materialvalg og estetikk
Det synes ikke nødvendig å legge særlige begrensninger i materialvalg, unntatt at reflekterende materialer ikke skal benyttes.

Det skal legges vekt på god estetisk utforming av både bygninger, anlegg og utomhusområder. Bygningene og anleggene skal utformes harmonisk både i seg selv og i forhold til nabobebyggelsen og øvrige omgivelser.

- Universell utforming.
Hele planområdet er relativt flatt, og det ligger derfor godt til rette for universelle løsninger i forhold til maks stigningsforhold. For øvrig skal TEK sine krav for universell utforming ligge til grunn for utforming av områder, anlegg og bebyggelsen.
- Barn og unge
Området planlegges ikke for særlig bruk av allmennheten og barn-/unge. Tilrettelegging for barn- og unge innenfor industri/næringsområdet er mindre vesentlig. I forhold til myke trafikkante (gående/syklende) og stimulering for bruk av offentlige befordringsmidler er det regulert inn gang- og sykkelveg langs alle veger. Gang og sykkelveg har tilknytning til hovedbusstopp på Atlanterhavsvegen.

7.2 Merknader under melding om planoppstart

KBBL Bygg AS, E-mail 20.05.14

KBBL-Bygg AS ber på vegne av Øksenvågen boligområde og grunneier Aud Skrudland/Jan Øksenvåg om at den nordlige vegen forlenges ut av området mot øst for tilknytning til veisystemet i Øksenvågen. Dette vil gi en tryggere og bedre adkomstveg enn den nåværende fram til denne delen av kommunen.

Tiltakshavers vurdering:

Tiltakshaver har i planforslaget tilrettelagt for at fylkesvegen til Øksenvågen kan legges etter hovedvegen nærmest Atlanterhavsvegen. En slik gjennomføring krever beslutninger i kommune og fylkeskommune, noe som kan tas opp etter at reguleringsplanen er vedtatt. Tiltakshaver ønsker ikke at sluttbehandlingen av reguleringsplanen skal måtte avvente en slik avklaring.

Stavneset venner, brev 03.06.14

Det påpekes at utbygging av området øst for Atlanterhavsvegen mot Stavneset til industri er negativt for det unike kultur- og turområdet, og det arbeidet foreningen har lagt ned. Saken burde vært utsatt slik at arealbruken kunne blitt vurdert under rulleringa av kommuneplanen. Området nord for eksisterende veg til Øksenvågen og til og med strandlinja i Ovnan må vernes i sin helhet da det er av stor betydning at det blir tatt vare på. Det pekes på kvaliteter av viktig betydning innenfor dette området:

- Stor turaktivitet og besøk ved Stavneset fyr.
- Område rikt på kulturminner, 20 registrerte lokaliteter

- Stort område av kystlynghei
- Bergarter med sprekkdannelser fra istiden
- Mange opparbeidede turstier

Det store antallet besøkende medfører trafikale utfordringer som må løses i fellesskap, spesielt parkering. Det er ønskelig å kunne anlegge ny parkering ved innkjøringa til Øksenvågvegen ved nordre ende av det foreslåtte friluftsområdet i reguleringsplanen.

Venneforeningen forutsetter at bruk av parkeringsplassen ved Atlanterhavsveien og sti som går over Sveggen Næringspark kan brukes inntil ny parkeringsløsning er opparbeidet.

Tiltakshavers vurdering:

De bevaringsverdier som påpekes berører ikke direkte foreslåtte reguleringsplanområde i særlig grad.

Ny parkeringsplass som foreslått ved innkjøringa til Øksenvågvegen foreslås heller lagt på østsida av T-krysset. Et parkeringsområde på vestsida av T-krysset vil også komme i konflikt med hensynsone for fornminne.

Det er ikke regulert inn sti i reguleringsplanen da gangaktivitet vil kunne skje på avsatte gang- og sykkelveger i feltet etter hvert som feltet bygges ut, og eksisterende stier forsvinner. Det tas inn at etablert sti gjennom formålsområde næring – kontor sørøst i feltet kan benyttes inntil utbygging i formålsområdet igangsettes. Sti må da legges om til innenfor friluftsområde like sydenfor.

Møre og Romsdal Fylkeskommune, brev 13.06.13.

Fylkeskommunen har følgende merknader:

Automatisk freda kulturminne

Det finnes et automatisk freda kulturminne innenfor planområdet i form av et bosettings- og aktivitetsområde fra eldre steinalder; ID 95539 i kulturminnedatabasen Askeladden. I forbindelse med utredningen for Ormen Lange i 2001 ble hele planområdet i tilknytning til denne lokaliseringen undersøkt med hensyn til automatisk freda kulturminne. Undersøkelsesplikten for omsøkte reguleringsplanområde er dermed oppfylt.

Det aktuelle kulturminnet ligger innenfor område regulert til friluftsområde, dette gir kulturminnet godt vern. Kulturminnet må sekres med innregulering av hensynsone D (H730_1) og hensynsone C (H570_1).

Planfaglig vurdering

Det presiseres at etablering av detaljhandel utover BRA 3000 kvm vil være i strid med rikspolitiske bestemmelser om kjøpesenter og fylkesdelplan for senterstruktur.

Perspektivskisser som viser ytre rammer med utgangspunkt i hvor folk har innsyn bør følge planen.

Tiltakshavers vurdering:

Automatisk freda kulturminne er sikra med hensynsone.

Planforslaget legger ikke opp til etableringer av publikumsretta formål.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 05.06.14

Fylkesmannen har ut fra sine ansvarsområder følgende merknader:

Fylkesmannen er tilfreds med at planen retter seg mot industri, lager og kontor. Fylkesmannen påpeker at eventuell etablering av publikumsretta formål vil være i strid med rikspolitiske retningslinjer om

samordna areal- og transportplanlegging. Videre vil etablering av handelsvirksomhet være i strid med forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenter og fylkesdelplan for senterstruktur.

Fylkesmannen har ikke ytterligere merknader.

Tiltakshavers vurdering:

Planforslaget legger ikke opp til etableringer av publikumsretta formål.

Statens Vegvesen, brev 06.05.14, referat møte 21.08.14, brev 26.08.14, E-mail 16.09.14,

I brev 06.05.14 varsler Statens Vegvesen innsigelse iht. § 5-4 i PBL til arealbruk og mulig innsigelse til tekniske krav slik det er beskrevet og vist på plankart i oppstartmeldinga.

Med grunnlag i varslet avholdes møte mellom tiltakshaver, planlegger, kommunen og Statens Vegvesen 21.08.14, hvor Statens Vegvesen sine merknader og varslede innsigelser ble drøftet. Nødvendige justeringer av planen iht. krav fra Statens Vegvesen og innspill fra kommunen konkluderes i møtet.

I brev av 26.08.14 framsetter Statens Vegvesen noen tilleggskrav vedrørende utvidelse av planområdet inn på reguleringsplanen for Atlanterhavstunnelen og kryssplassering inn til planområdet. I tillegg kommer det innspill om regulering av en stripe på 7 m bredde til annen veggrunn langs fylkesvegene i sør og øst.

Tiltakshavers vurdering:

Planen er gjennom tett dialog med Statens Vegvesen blitt justert iht. de krav som er satt og innspill som er gitt.

7.3 Merknader under offentlig ettersyn

Statens Vegveset, brev 21.01.15

Det er etter melding om planoppstart blitt gjennomført dialogmøter mellom Statens Vegvesen, kommunen og planlegger før å drøfte nødvendige endringer i planen som følge av varsel om innsigelse til arealbruken og forslag til endringer. Krav om endringer og innspill er i stor grad innarbeidet i planforslaget.

En rekke dokumenter med hensyn til areal og transport gir føringer for reguleringen. Statens vegvesen sin vurdering og uttale bygger blant annet på disse:

- Nasjonal transportplan
- Nasjonal tiltaksplan for trafikksikkerhet på veg
- Nasjonal gåstrategi
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statens vegvesens normaler, retningslinjer og veiledninger
- Fylkesplan for Møre og Romsdal fylkeskommune
- Møre og Romsdal fylkeskommunes fylkesdelplan for senterstruktur
- Møre og Romsdal fylkeskommunes strategier for syklende og gående, kollektiv, trafikktrygging.

Det er positivt at det i planen ikke legges opp til besøksintensiv virksomhet, Statens vegvesen vil derfor ikke reise innsigelse til planforslaget slik det nå foreligger ut fra Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Statens vegvesen har følgende forslag til endringer av planen:

Avkjørselsanering

Eksisterende avkjørsel til lager/minkfarm i planområdet må markeres med sosisymbol 1241, og det tas inn rekkefølgebestemmelse om at avkjørsel skal stenges samtidig med etablering av T2.

Rekkefølgekrav til etablering av fremtidig vegareal

Det må i planbestemmelsene klart framgå at nytt kryss med FV 259 må godkjennes av Statens vegvesen før etablering. Statens vegvesen legger til grunn at denne vegen ikke vil bli bygd før en eventuell reguleringsplan øst for planområdet blir aktuell, og at vegen da vil inngå i den nye planen.

Nye kryss

Statens vegvesen foreslår at planbestemmelsen 7.1 blir endret slik: *Avkjørsel/kryss fra fylkesveg og frisisone skal være opparbeidet i samsvar med N100 og reguleringsplanen for bygge- og anleggsarbeider igangsettes i feltet.*

Krysset mellom T1 og T3 bør legges om slik at T3 kommer tilnærmet vinkelrett på T1.

Rekkefølgekrav etablering av G/S-vegforbindelse mellom bussholdeplass/pendlerparkering FV64 og ny veg T1

Forslag: *SGS1 og krysningspunkt av T1 med nødvendig frisikt skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for næringsbygg i planområdet.*

Krav om utbyggingsavtale med Statens Vegvesen for T1 dersom det er ønskelig at T1 skal få fylkesvegstatus og krav til standard

Dersom tiltakshaver og kommunen finner det ønskelig at T1 skal få fylkesvegstatus, må det inngås utbyggingsavtale med Statens vegvesen. T1 må da bygges i samsvar med Statens vegvesens krav. Dagens FV 259 rundt planområdet vil etter eventuell overtakelse av T1 bli omklassifisert til kommunal veg. T1 må da minst tilfredsstillende kravene til dimensjoneringsklasse A2 i N100, dette må framgå i reguleringsbestemmelsene. Eventuell omklassifisering må vedtas av Fylkeskommunen.

Annen veggrunn

Bredden på beltet langs FV 259 skal være minst 7 m. Det er foretatt innløsning av grunn langs denne vegen, og det foreligger eiendomsgrenser. De nye eiendomsgrensene skal legges til grunn for utbredelsen av annen veggrunn langs FV 259. Beltet skal min. være 7 m bredt.

Dersom T1 i fremtiden skal få fremtidig fylkesvegstatus må det reguleres inn annen veggrunn også langs denne vegen. Når T1 reguleres som A2(50 km/t) skal annen veggrunn være 4,5 m bred, dette gjelder også på utsiden av G/S-veg og fortau.

Reklame og annen type skilting rettet mot offentlig veg

Statens vegvesen ber om at det i reguleringsbestemmelsene legges inn en paragraf som omtaler reklame og skilt rettet mot fylkesvegene. Forslag: *Det er ikke tillatt å sette opp reklame eller annen type distraksjon som er rettet mot eller som er synlig for de vegfarende uten særskilt løyve fra vegmyndighetene. En trenger ikke søke om løyve for å sette opp reklame for en virksomhet på bygningen der virksomheten drives – egenreklame. Egenreklame som vegmyndighetene finner er trafikkfarlig, kan likevel kreves endret eller fjernet.*

Kommunens vurderinger

Statens vegvesen sine forslag til endringer innarbeides i planen og reguleringsbestemmelsene under §2 – Fellesbestemmelser og § 7 - Rekkefølgebestemmelser.

Det legges ikke opp til at T1 skal få fremtidig fylkesvegstatus.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev 11.02.15

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen. Det er godt og systematisk gjennomarbeidet og de forholdene vi påpekte ved oppstart av planarbeidet er tatt hensyn til.

Norgens vassdrags- og energidirektorat, brev 13.01.15.

NVE har ingen merknad til reguleringsplanen.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 05.02.15.

Fylkesmannen har ingen merknader til reguleringsplanen.

Stine Gabrielsen og Terje Strand Raanes

Merknader:

Utbygging av en næringspark vil forringe bokvaliteten for bosatte i Øksenvågen, Sveggen, Futsetra og Omnan. Områdene er per dags dato attraktive boområder, noe som blant annet vises ved at nye boligfelt planlegges både i Øksenvågen og Sveggen. I tillegg er nevnte områder noen av de viktigste friluftsområdene i Averøy, med Stavneset fyr som et av de mest besøkte turistattraksjonene i Averøy. Det er viktig at kysten sin kulturarv og kulturlandskap, samt kulturminner, blir bevart. Det er svært uheldig dersom næringsvirksomhet som etableres vil redusere bokvaliteten eller gjøre områdene mindre attraktive som friluftsområder. Følgende hensyn må derfor tas og vurderes om skal innarbeides i reguleringsplanen:

1. Det må fastsettes begrensninger på tillat støynivå/støyforurensning som eventuell fremtidig næringsvirksomhet må forholde seg til. Dette bør inngå i reguleringsplanens rammer for arealbruk, og ikke overlates til detaljregulering utenom reguleringsplanen.
2. Det må ikke etableres næringsvirksomhet som medfører luftforurensning. Dette bør inngå i reguleringsplanens rammer for arealbruk, og ikke overlates til detaljregulering utenom reguleringsplanen.
3. Reguleringsplanen foreslår at maks bygningshøyder tak/gesims reguleres som NGO-høyder (kotehøyder), noe som innebærer 10 -15 meter høye bygninger. Bygninger på opptil 15 meter fremstår ikke forenelig med målet om at næringsparken utformes og bebygges slik at viktige landskapsinntrykk bevares. Det vil derfor være nødvendig å ta ny vurdering når det gjelder maks bygningshøyder, slik at foreslåtte høyder mellom 10 og 15 meter vurderes redusert. Bygninger av denne størrelsen vil bli svært dominerende i kystlandskapet, og dermed ikke i tråd med målet om å bevare kysten sin kulturarv og kulturlandskap.
4. Vi støtter for øvrig Stavnesets venner sitt innspill av 03.06.14 om å avvente behandling av saken slik at arealbruk kan bli vurdert under rullering av kommuneplanen.

Kommunens vurderinger

Pkt. 1 og 2 - Støy- og luftforurensning:

T-1442 gir retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. Veileder TA 3006 gir retningslinjer for søknad om tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven.

En har ikke på dette planstadiet oversikt over type virksomheter som vil etableres på området, men området reguleres for lettere industrivirksomheter og aktiviteter som ikke vil generere særlig støy eller utslipp til luft. Generelt skal ikke boligområder rundt regulert næringspark utsettes for forurensning over forurensningsloven sine grenseverdier.

Krav til støy, utslipp til luft og vann utredes derfor ikke i reguleringsplanen, men skal utredes og vurderes i tilknytning til søknad om tillatelse til tiltak iht. veileder for søknad om tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven – TA3006/2012.

Pkt. 3 - Bygningshøyder:

Fastsettelse av maks høyder på bygninger er nøye vurdert i forhold til landskapshøyder og byggenivåer innenfor området. Området skal terrasseres, hvor terrassehøyder nedrappes mot nord. Perspektiv av bebyggelse med regulerte høyder viser at byggehøyder er akseptable.

Pkt 3 - Avventning av reguleringen:

Reguleringen skjer iht. avsatt område til formålet i gjeldende kommuneplan, og kommunen har gitt tillatelse til detaljregulering. Det er ikke framkommet forhold som gjør at kommunen ser det nødvendig å stanse reguleringen i påvente av rulleringa av kommuneplanen.

8.0 Reguleringsbestemmelser

Vedtatt i Averøy Kommunestyre 19.05.15, sak 40/2015

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart rev. 25.10.14.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge område for næringsvirksomhet.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Kontor
- Industri
- Industri/lager
- Avløpsanlegg

nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål

- Friluftformål

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Sikringsone – Frisikt
- Faresone – Høyspenningsanlegg
- Hensynsone – Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging kulturmiljø etter lov om kulturminner

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det for hvert søknadspliktige tiltak utarbeides en detaljert situasjonsplan for de bygninger og anlegg som ønskes utført. Det kan også kreves tilleggsdokumentasjon i form av utomhusplan, terrengsnitt, oppriss, perspektivtegninger m.v. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se til at bebyggelsen for en god form og materialbehandling.

Det skal tilstrebes en god landskapsmessig behandling av det regulerte området. Innenfor byggeområde skal det etableres innslag av grøntsoner med gressarealer, beplantning og trær. Skråninger skal enten revegeteres med stedlige masser/vegetasjonsdekke, jordkles og tilsåes og/eller etableres som natursteinmur eller tilsvarende.

2.2 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

2.3 Det skal minimum opparbeides én biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal næringsbygg. I tillegg må det være sikret tilstrekkelig laste- og losseareal med tilliggende manøvreringsareal for tunge kjøretøyer i den utstrekning en virksomhet krever dette.

- 2.4 Tekniske enheter for energiforsyning, renovasjon og lignende tillates plassert innenfor planområdet.
- 2.5 Det skal generelt tilstrebtes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.
- 2.6 Reflekterende materialer på bygningsfasader tillates ikke, unntatt for glass i vinduer. Bebyggelse skal ha farger tilpasset landskapet og naturen i området.
- 2.7 Det er ikke tillatt å sette opp reklame eller annen type distraksjon som er rettet mot eller som er synlig for de vegfarende. Egenreklame som vegmyndighetene finner er trafikkfarlig, kan likevel kreves endret eller fjernet.
- 2.8 Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal Fylket varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.
- 2.9 Det kan inngås utbyggingsavtale i samsvar med Plan- og Bygningslovens kap. 17 for opparbeiding av infrastruktur som vei, vann og avløpsanlegg i tilknytning til og innenfor planområdet.

§ 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 Innenfor planområdet er det regulert områder for næringsbebyggelse industri, industri/lager og kontor.
- 3.2 Tillatt utnyttelse for områdene er vist på plankartet med maks % BYA.
- 3.3 Maksimale tillatte bygningshøyder og veiledende terrassering og gjennomsnittlig maksimale terrengnivå på byggeområdene er angitt på plankartet med kotehøyde, og i tabell nedenfor. Konstruksjonsdeler på bygning kan ha større høyde.

Maksimale tillatte høyder :

Område	Maks kotehøyde planert terreng byggeområde	Maks kotehøyde Bygning (gesims, møne)	Maks høyde bygning	Antall etasjer (Kun veiledende)
BI (1)	NGO +20,0	NGO +35,0	15,0	5
BI (2)	+25,0	+37,0	12,0	4
BI (3)	+29,5	+39,5	10,0	3
BI (4)	+30,0	+40,0	10,0	3
BI (5)	+30,0	+40,0	10,0	3
BI (6)	+30,5	+40,0	9,5	3
BI (7)	+30,5	+40,5	10,0	3
BK (8)	+30,5	+40,0	9,5	3
BK (9)	+34,0	+44,0	10,0	3
BK (10)	+36,0	+46,0	10,0	3
BKB_IL (11)	+33,0	+45,0	12,0	3
BKB_IL (12)	+33,0	+45,0	12,0	3

BKB_IL (13)	+30,0	+42,0	12,0	3
BKB_IL (14)	+29,5	+41,5	12,0	3
BKB_IL (15)	+22,0	+37,0	15,0	4
BKB_IL (16)	+26,0	+41,0	15,0	4
BKB_IL (17)	+24,0	+39,0	15,0	4
BKB_IL (18)	+28,0	+43,0	15,0	4
BKB_IL (19)	+28,0	+43,0	15,0	4
BKB_IL (20)	+36,0	+48,0	12,0	3
BKB_IL (21)	+36,0	+48,0	12,0	3
BKB_IL (22)	+36,0	+48,0	12,0	3
BK (23)	+40,0	+50,0	10,0	3
BK (24)	+41,0	+51,0	10,0	3
BK (25)	+42,0	+52,0	10,0	3

3.4 Ved beregning av bygningenes BRA skal bruksarealet beregnes uten tillegg for tenkte plan hvor det er stor romhøyde og glassgårder, jfr, § 5-4 i veileder H-2300 B – Grad av utnyttning, beregnings- og måleregler.

3.5 Området BAV avsettes til tekniske anlegg for sanitært-, og industrielt spillvann.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veier i området er regulert med 6 m kjørebane. Innenfor arealformålet er det avsatt 3 m til veiskuldre, grøfter, snødeponi på hver side av kjørebane, 6 m kjørebane, 3 m gang og sykkelveg og 2,5 m til grøft og snødeponi mot byggeformålsområde.

4.2 Fri sikt i veikryss skal minimum utgjøre en sikt trekant i nivå 0,5 m over kjøreveiene på 20 x 20 m.

4.3 Område for fremtidig vegareal omfatter framtidig kjøreveg, gang/sykkelveg og annen teknisk infrastruktur

4.4 Langs eksisterende fylkesveger er det regulert en stripe med bredde 7 m som sikkerhetssone og område til vegformål.

4.5 Vegbelysning iht. Vegnormalenes krav skal etableres på kjøre- og gangveger innenfor planområdet.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

5.1 Innenfor friluftsområdet kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friluftsområde. Stier og mindre innretninger/anlegg som fremmer områdets bruk til fritidsformål kan tillates etter godkjenning av kommunen.

§ 6 HENSYNSSONER**6.1 Faresone – Høyspenningsanlegg**

Innenfor faresone for høyspenningsanlegg er det begrensning i forhold hvilke bygninger som kan oppføres. Bygninger for varig opphold for personer kan ikke oppføres innenfor sonen.

6.2 Sikringsone - Frisikt I

Innenfor frisiktsonene skal det sikres frisikt i nivå 0,5m over kjørevegen.

6.3 Bevaring kulturminneHensynsone D (H730 1)

I området finest et automatisk freda kulturminne i form av et bostenings- og aktivitetsområde fra eldre steinalder. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak somer egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Opprinnelig vegetasjon skal tas vare på.


Hensynsone C (H570 1)

Hensynsone C omfatter buffersoner for automatisk freda kulturminne. Innenfor sonen er det ikke tillatt å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen. Opprinnelig vegetasjon skal tas vare på.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Avkjørsel/kryss fra fylkesveg og frisiktzone skal være opparbeidet i samsvar med N100 og reguleringsplanen før bygge- og anleggsarbeider igangsettes i feltet.
- 7.2 Godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til igangsetting av bygge- og anleggsarbeid kan gis. Veg, vann- og avløpsanlegg fram til tomt skal være ferdigstilt før brukstillatelse for bygning kan gis.
- 7.3 Etablert tursti gjennom område til næringsformål kontor kan benyttes inntil utbygging innenfor dette formålsområdet igangsettes.
- 7.4 Eksisterende avkjørsel til lager/minkfarm i planområdet skal stenges samtidig med etablering av veg SKV2.
- 7.5 SGS1 og krysningspunkt av SKV1 med nødvendig frisikt skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for næringsbygg i planområdet.
- 7.6 Detaljregulering av veg og avkjørsel i område fremtidig vegformål må gjennomføres før vegen bygges og i tilknytning til regulering av område øst for gjeldende planområde. Vegen kan inngå i ny plan for område øst.
- 7.7 Fast dekke på veger i feltet skal legges før kommunal overtakelse.
- 7.8 Vegbelysning langs regulerte kjøreveier skal være etablert før kommunal overtakelse.

16.03.2015



Ingar Iversen
Ansvarlig planlegger