

DETALJREGULERINGSPLAN FOR SMÅSTRANDA NÆRINGSOMRÅDE

Planidentifikasjon:	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjend av:
1511 202203	xx.xx.2023	Vanylven kommunestyre

Kommunens sak/arkivnr: ephorte-mappe: ACOS-mappe: 19/

REGULERINGSFØRESEGNER

for detaljreguleringsplan for Småstranda næringsområde

Utarbeidd: 06.12.2022
Revidert: 28.02.2023
Vedtatt i kommunestyret i sak: xx/xx, xx.xx.2023

§ 1 FØREMÅL MED PLANEN

Føremålet med planen er å få formelt plangrunnlag for utfylling i sjø og utvikling av eit nytt næringsareal ved Småstranda i Vanylven kommune nord for Åheim. Planen er utarbeidd som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 12-3. Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringsplankartet.

§ 1.1 AREALFORMÅL

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Industri/lager (BKB)

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

- Veg (SV)
- Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

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

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

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

- Ferdsel (VFE)
- Hamneområde i sjø (VHS)

§ 2 FELLESFØRESEGNER**§ 2.1 GENERELT**

Reguleringsplanen omfattar reguleringsføresegner og reguleringskart i målestokk 1:1000. Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset, og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med denne planen. Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova med forskrifter.

§ 2.2 EIGARFORM

Område som er merka med o_... på plankartet skal vere i offentleg eige.

§ 2.3 UTFYLLING I SJØ

- a) Før tiltaket kan setjast i gang skal det sendast inn ein søknad til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal som skal gjere ei vurdering før det verte gitt utfyllingsløyve, jf. forureiningslova § 8 og eller § 11. Utfylling i sjø skal skje i samsvar med vilkår sett i løyve.
- b) Grensa for utfylling i sjø er markert på plankart med *Byggegrense utstrekning fyllingsfot*.
- c) Igangsetjing av utfylling/tiltak i sjø kan ikkje finne stad i tidsrommet 1. februar – 1. juni, då det kan skade yngel av torsk.
- d) Det skal nyttast reine massar til utfylling i sjø.
- e) Fiskeriaktørane må varslast før utfylling verte sette i gang.

§ 2.4 UTFORMING AV FYLLING OG SIKRING MOT FLAUM

Fyllinga skal etablerast i samsvar med skildring gitt i notat *Bølgeanalyse, erosjonssikring og kai – Småstranda*, Norconsult AS, datert 29.06.2022 eller seinare versjonar. Tiltak for å førebygge erosjon, utgliding og setningar skal vurderast av geoteknisk sakkyndig i samband med utarbeiding av byggeplan med kontrollplan. Tiltak identifisert gjennom Geoteknisk vurdering datert 20.12.2022 skal følgjast opp i vidare utvikling av området. Av estetiske omsyn og for å hindre utvasking av fyllmassar er det eit krav at fyllinga plastrast.

Dekket på fyllinga skal etablerast på min. kote +3,0 i hht N2000. Bølgjevern skal etablerast på fyllingstopp med minimum høgde kote +4,5 m NN2000. Dette gjeld ikkje der det vert etablert kai. For å beskytte konstruksjonar o.l. bak kaia, blir det tilrådd ei sone utan bygg, med ei breidde på ca. 25 m. I eit område bak kaia bør det vere ei slak helling mot sjøen, slik at vatn lettare kan drenerast bort.

§ 2.5 ENERGI

Ved planlegging og utforming av byggjetiltak skal gjeldande lover, forskrifter og retningslinjer samt kommunen si til ei kvar tid gjeldande klima- og energiplan leggest til grunn.

§ 2.6 VATN OG AVLØP

Det skal utarbeidast ein plan for vassforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvassanlegg. Trasé fram til tilknytingspunkt til kommunal vassforsyning og avløp skal gå fram av søknad om tiltak. Overflatevatn som ikkje er ureina, kan ha avrenning til sjø.

§ 2.7 STØY

Dersom det blir aktuelt med støyande industri skal det utarbeidast ein støyrapport i samsvar med «retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442». Rapporten og eventuelle støydempande tiltak skal inkluderast i søknad om tiltak.

§ 2.8 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom det i samband med utbygginga blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeidet stansast i den utstrekning det råkar kulturminnet eller sikringssona på 5 meter. Funn skal straks meldast til Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga, jf. § 8, 2. ledd i lov om kulturminne.

§ 2.9 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

I samband med søknad om tiltak skal det leggest fram plan- og fasadeteikningar for bygningar og plan for uteareal med køyreareal, parkering, lyssetting m.m. Plan for sikring av omgjevnadane mot støy og andre ulempe i byggefasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, støvdemping og støyforhold.

§ 3 FØRESEGNER FOR AREALFØREMÅL (§12-5)

§ 3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

§ 3.1.1 Industri/lager (BKB)

Innanfor feltet kan det førast opp næringsbygg knytt til industri og lagerformål. Bygningar skal ha maksimum møne-/gesimshøgde 11 meter over ferdig planert terreng. Takoppbygg for tekniske anlegg med maksimum høgde på 3 meter over gesims er tillate, men ikkje utover maksimum 20 % av bygget si grunnflate.

Det arkitektoniske uttrykket til bygg skal vere dempa, og må tilpassast området sin karakter. Det skal brukast ikkje-reflekterande material i bygningar. Dette skal visualiserast og dokumenterast i byggesøknad. Ubygd areal skal haldast i ryddig og ordentleg stand. Utandørs lagring bør avgrensast mest mogleg.

Tilkomst til feltet skal vere via veg markert SV i plankartet.

Maksimum utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA = 40%.

Det er kan etablerast ei "innvendig" kai innanfor arealformålet om ønskeleg (sjå notatet *Bølgeanalyse, erosjonssikring og kai - Småstranda*. Versjon 01 (eller seinare versjonar). Norconsult AS. 2022-06-29.

§ 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

§ 3.2.1 Veg (SV)

SV er ein tilkomstveg som skal tene inn- og utferdsel for området, og vil nyttast av aktørar innanfor formål BKB. Vegen skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder og kurvatur som vist i plankartet.

§ 3.2.2 Annan veggrunn – grøntareal (o_SVG)

o_SVG1 og o_SVG2 er avsett til grøfteareal ved veg. Dette omfattar skjeringar, fyllingar, støttemurar, grøfter, teknisk infrastruktur og skråningsutslag. Det kan etablerast permanente terrengendringar og nødvendige konstruksjonar/tiltak innanfor formålet.

§ 3.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (PBL § 12-5 NR.6)

§ 3.3.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

Innanfor felt merka med L er eventuelle geotekniske tiltak for stabilisering og løysing for overvatn tillate, før reetablering av område.

§ 3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 12-5 NR.6)

§ 3.4.1 Ferdsel (VFE)

Området skal være ope for trafikk på sjøen. Det er ikkje opna for tiltak innanfor formålet, utover leidningar i sjø.

§ 3.4.2 Hamneområde i sjø (VHS)

Innanfor område o_VHS kan det etablerast utfylling i sjø. Avgrensing av fyllingsfot er vist i plankartet med byggjegrænse i sjø, og er samanfallande med formålsgrensa. Fyllingen skal etablerast i som skildra i notat *Bølgeanalyse, erosjonssikring og kai – Småstranda*, Norconsult AS, datert 29.06.2022 eller seinare versjonar. Det kan etablerast kai innanfor området.

§ 4 OMSYNSSONER (JF. PBL §12-6)

§ 4.1 FRISIKT (H140)

Innanfor frisktsonene skal det ikkje vere vegetasjon, gjerde eller andre innretningar som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegen si høgde.

§ 4.2 RAS- OG SKREDFARE (H310)

Faresona er berekna for bygningar i tryggleiksklasse S2. Faresone for skredsannsynlighet S2 betyr at det ikke kan oppføres bygninger med tilhørende sikkerhetsklasse S2 eller høyere krav til sikkerhet mot skred innanfor dette området. Dersom det skal etableres bygninger tilknyttet sikkerhetsklasse S2 her, må det utføres sikringstiltak for å kunne oppnå tilstrekkelig sikkerhetsklasse i dette området. Aktuelle sikringstiltak i dette området kan være eksempelvis steinspranggjerde eller voll. Sikringstiltak må prosjekters i forkant av utførelse.

§ 4.3 FLAUMFARE (H320)

Flaumsona er berekna for bygningar i tryggleiksklasse F2, og har som føresetnad at fyllinga er lagt på kote +3,0 m N2000. Nybygg innanfor faresona H320 må ha dokumentert tryggleik mot bølgepåverknad i samsvar med TEK 17. Bølgjevern skal etablerast på fyllingstopp med minimum høgde kote +4,5 m NN2000. Dette gjeld ikkje der det vert etablert kai. For å beskytte konstruksjonar o.l. bak kaia, blir det tilrådd ei sone utan bygg, med ei breidde på ca. 25 m. I eit område bak kaia bør det vere ei slak helling mot sjøen, slik at vatn lettare kan drenerast bort. Detaljprosjektering av sikringstiltak må utførast i tråd med vurderingane i notatet *Bølgeanalyse, erosjonssikring og kai – Småstranda*, sjå §6.

§ 5 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

§ 5.1 FØR IGANGSETJINGSLØYVE

- Sikring mot flaum og bølger: Før ein kan etablere nye tiltak i område BKB og veg gjennom desse områda, skal det etablerast sikring mot flaum og bølger, jf. §2.4 og §4.3.
- Ved søknad om tiltak for bygg skal det ligge føre godkjent byggeplan, jf. §2.9 og §3.1.
- Det er krav om geoteknisk dokumentasjon i samband med både fylling og planlegging av bygg, jf. §2.4.
- Framande uønska artar i planområdet skal kartleggast før igangsetting av tiltak. Ved funn må plan for å unngå spreiding utarbeidast.

§ 5.2 FØR BRUKSLØYVE

- Før bruksløyve vert gjeve skal naudsynte tekniske anlegg som VA-løysing inkl. sløkkjevatn samt tilkomst for utrykkingskøyretøy vere opparbeidd.

§ 6 DOKUMENT SOM FÅR JURIDISK VERKNAD GJENNOM TILVISING I FØRESEGNENE

- Bølgeanalyse, erosjonssikring og kai - Småstranda*. Versjon 01 (eller seinare versjonar). Norconsult AS. 2022-06-29.
- Småstranda - Geoteknisk vurdering – utfylling i sjø*. Versjon 01 (eller seinare versjonar). Norconsult AS. 2022-12-20.

Reguleringsføresegna er sist endra 28.02.2023. Vedteke av Kommunestyret i Vanylven i møte den xx.xx.2023 (K-sak xx/23)

Stad Dato
Fiskå xx.xx.2023

Lena Landsverk Sande
Ordfører Vanylven kommune