

## Detaljregulering Øykjeneset Næringsområde

---

### Reguleringsføresegner

#### Detaljregulering

PlanID 21002

## 1 Siktemålet med planen

---

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene. Føresegnene gjeld i tillegg til reglane i plan- og bygningslova med forskrifter. Ved avvik gjeld det som er fastsett i føresegnene. Etter at desse føresegnene er vedtekne er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

## 2 Føremål i reguleringsplanen – 199,5 daa

---

### 2.1 Pbl. § 12-5 nr. 1 - Bygningar og anlegg - 118,9 daa

- 1300 – Næringsbygningar
- 1500 - Andre typar bygningar og anlegg

### 2.2 Pbl. § 12-5 nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - 17,8 daa

- 2011 - Køyreveg (2)
- 2019 - Annan veggrunn – grøntareal (4)
- 2040 – Hamn

### 2.3 Pbl. § 12-5 nr. 3 - Grøntstruktur - 21,5 daa

- 3060 - Vegetasjonsskjerm (3)

### 2.4 Pbl. § 12-5 nr.6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - 41,3 daa

- 6100 – Ferdsel

## 3 Fellesføresegner for heile planområdet

---

### 3.1 Krav til byggesøknad

I samband med byggesøknad skal det leggest fram situasjonsplan og snitt som viser plassering av bygg, eksisterande og framtidig terrengform, terrengmurar, biloppstillingsplass m.m.

### 3.2 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad skal målast som definert i KMD sin rettleiar «*Grad av utnytting - bereknings- og målereglar (2014)*». Maksimal utnyttingsgrad er sett som BYA-% etter reglane i teknisk forskrift (TEK17). Maksimal utnyttingsgrad er påført plankartet for byggjeområde. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal utnyttingsgrad, er at krav til gesims-/mønehøgde og byggegrense er innfridd.

### 3.3 Gesims/møne

Gesimshøgde og mønehøgde skal målast som definert i KMD sin rettleiar «*Grad av utnytting - bereknings- og målereglar (2014)*».

### 3.4 Byggjegranser

Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova om avstand frå annan bygning og nabogrense.

### 3.5 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det ved igangsetjing skulle framkome spor av kulturminne, er tiltakshavar pliktig til å vise varsemnd og straks melde frå til Møre og Romsdal Fylkeskommune v/Kulturavdelinga jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

### 3.6 Parkeringsdekning

Utbyggar skal på eigen grunn opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein også dokumentert del av fellesareal. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidd innan det vert gjeve bruksløyve for bygget. Krava til parkeringsplassar er følgjande:

Areal for parkering skal opparbeidast som vist på plankartet. Parkeringsplassane skal utformast etter Statens Vegvesen sine krav jf. siste versjon av handbok N100 Veg- og gateutforming.

## 4 Føresegner for arealformål

---

### 4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Tillat bebygd areal er fastsett som %-BYA, etter reglane i byggt teknisk forskrift. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA, er at krav til gesims/møne og byggegrense er innfridd. Bebygd areal skal reknast som definert i KMD sin rettleiar «*Grad av utnytting – bereknings- og målereglar (2014)*».

#### 4.1.1 Næringsbygningar (BN)

Det er tillate å utføre tiltak for næringsbebyggelse innanfor industri-, handverks- og lagerverksemd. Inkludert i dette er også:

- Landbasert akvakultur
- Produksjon og/eller destruksjon av plasskrevjande tekniske installasjonar, fortrinnsvis marine, men også anna.
- Uttak, knusing, transport og lagring av masser for arrondering av nyttbart byggeareal.

Maks. tillaten møne er 30,0 m.

Maks. tillaten gesims er 30,0 m.

Maks. tillaten utnyttingsgrad er BYA-% = 80%.

Byggegrense mot FV652 er 30m frå vegen si senterlinje. Byggegrensa viser i plankartet.

Byggegrense mot nabo er 4m. Byggegrensa viser i plankartet.

Byggegrense mot sjø går i formålsgrensa mot 0\_VFE.

Første etasje for nye bygningar skal ikkje ligge lågare enn kote +3, målt frå normalnull (NN2000). Tiltak og installasjonar som skal ligge under kote +3 skal byggast vasstett.

Enkeltstående kraner og tilsvarande installasjonar kan vere høgare enn maks møne-/gesimshøgde.

Det er tillate å sette opp gjerde for sikring av store høgdeskilnader og tilgangskontroll.

Det er tillate å etablere tekniske installasjonar i samband med kraftforsyning, OVA-tekniske løysingar, sløkkjevassløysing, renovasjon, fibertilknyping osv., men berre i dei tilfelle BAB ikkje er formålstenleg som areal til dette.

#### 4.1.2 Andre typar bygningar og anlegg

Arealet skal nyttast til tekniske installasjonar i samband med kraftforsyning, OVA-tekniske løysingar, sløkkjevassløysing, renovasjon, fibertilknyping osv.

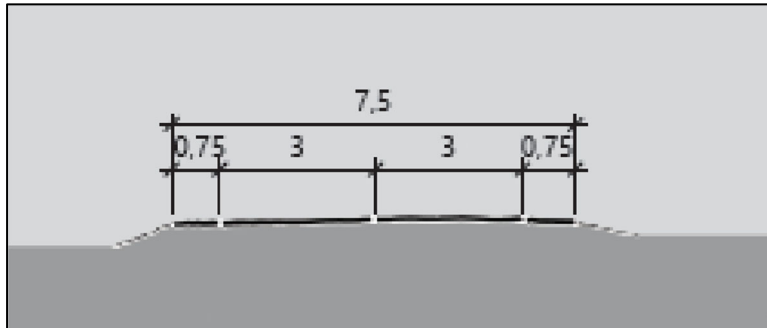
### 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Terrenginngrep for veganlegg skal utførast på ein skånsam måte og vere tilpassa omkringliggende eksisterande terreng og vegetasjon. Fyllingar skal såast, eller steinsettast med robuste materialar

som er tilpassa omgjevnadene. Arbeidet skal utførast samstundes med veganlegget. Det er tillate å legge rør og kablar i bakken innanfor føremåla i dette kapittelet. Utforminga av vegareal skal vere i samsvar med Statens Vegvesen sine normalar og forskrifter til veglova.

#### 4.2.1 Køyreveg (SKV1-2)

SKV1 skal vere felles privat tilkomst for felt BN. Tilkomsten skal byggast som vist i SVV handbok N100 kap. 2.7. Adkomst til næringsområder. Utklipp under viser tverrprofilen som skal nyttast.



#### 4.2.2 Annan veggrunn – grøntareal (o\_SVG1-4)

##### 4.2.2.1 SVG1-2

Arealet er avsett til sideareal for grøft, fylling og skjering langs tilkomstveg SKV1. Areala skal vere private.

##### 4.2.2.2 o\_SVG3-4

Arealet er avsett til sideareal for grøft, fylling og skjering langs F652. Areala skal være offentlege.

#### 4.2.3 Hamn (SHA)

Arealet er eksisterande privat kai. Kaia kan innanfor arealet tilpassast næringsaktiviteten på land på ein måte som sikrar båtar og skip rasjonell tilknytning til land.

### 4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-3)

Arealet skal vere vegetasjonsskjerm med moglegheit for deponering av overskotsmasser. Ein skal ta vare på stadeigen vegetasjon og legge denne tilbake på deponi ved avslutning for rask revegetering. Det er i naudsynt utstrekning tillate å sette opp gjerde for å hindre uvedkommande sin tilgang til næringsområdet.

##### 4.3.1.1 GV1

Deponering i GV1 skal ikkje nyttast før deponering i GV2-3 er fullført. Deponering skal utførast på ein måte som gjev området eit naturleg uttrykk etter avslutning. Gjerde skal plasserast så nær SKV1 som mogleg slik at mest mogleg areal vert tilgjengeleg for ålmenta etter avslutning.

##### 4.3.1.2 GV2-3

Deponering skal utførast i voll for å hindre innsyn og støy. Der voll ikkje er formålstenleg kan anna materiale nyttast som skjerm. Plassering av gjerde er fritt innanfor formålet.

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

#### 4.4.1 Ferdsel (o\_VFE)

Formålet er offentleg ferdselsareal.

Det er tillate å legge ut naudsynte tekniske rør- og leidningsinstallasjonar i samband med drift av framtidig næringsverksemd.

Formålet kan nyttast til ankring eller opplag av ulike marine installasjonar som båtar/skip, oppdrettsinstallasjonar og liknande.

## **5 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

#### **5.1.1 Frisikt (H140\_1-2)**

I frisiktsona skal eventuelle sikthindringar ikkje vere høgare enn 0,5m over primærveg sitt køyrebanenivå. Planet mellom augepunkt i avkøyrsla og køyrebanen i primærveg skal vere fritt for sikthindringar. Objekthøgda settast lik 0,25m.

Enkeltstående tre, stolpar og liknande som ikkje er sikthindrande, kan stå i frisiktsona.

Frisiktsona har augepunkt 4m inn i avkøyrsla, målt frå primærveg-kant, og 105m i kvar retning av primærveg (FV652).

## **Rekkjefølgjeføresegner**

---

### **5.2 Før igangsetjingsløyve:**

- Teknisk godkjent VAO-plan skal føreligge.
- Teknisk godkjent sløkkjevassordning skal føreligge.