



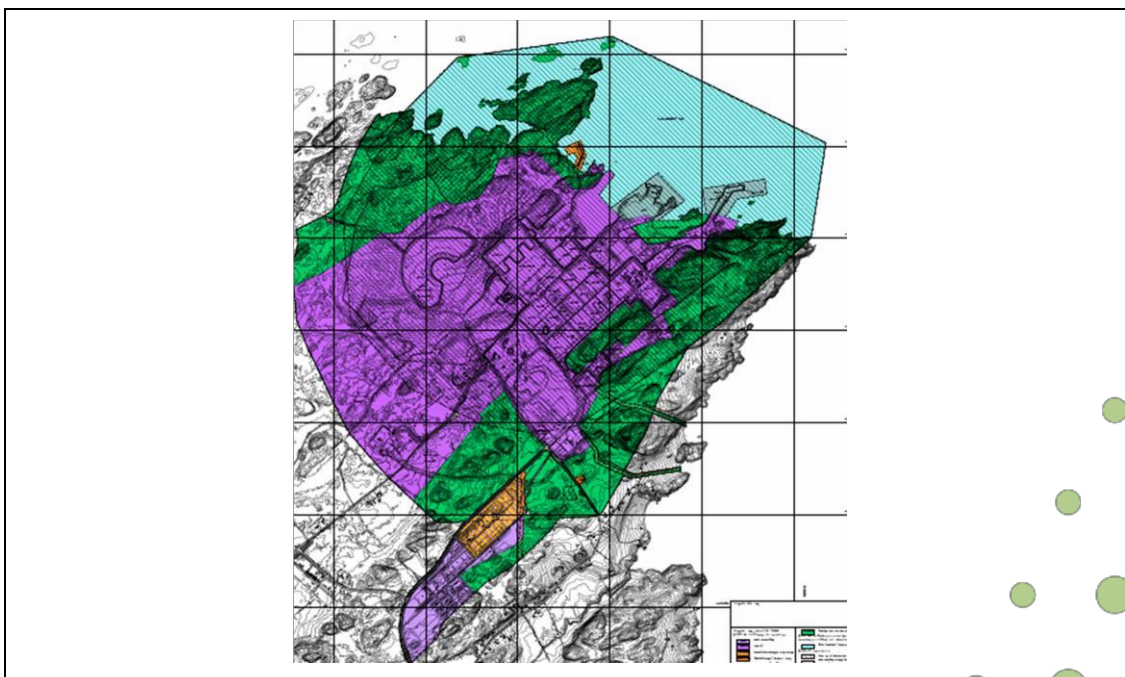
Aukra kommune

## Reguleringsføresegner

for

## Reguleringsplan Nyhamna

### Detaljregulering



Arkivsak	2017/501
PlanID	201604
Vedtatt	XX.XX.XXXX av XXXXXXXX
Forslag ved	<input type="checkbox"/> Offentlig ettersyn,
	<input type="checkbox"/> Sluttbehandling, dato



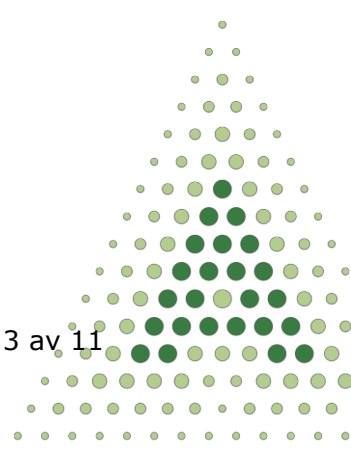
## Innhold

Innledning .....	4
Del 1: Generelle bestemmelser .....	4
§ 1.1 Planavgrensning .....	4
§ 1.2 Terrenginngrep .....	4
§ 1.3 Universell utforming .....	5
§ 1.4 Parkering hensynssoner .....	5
Del 2: Bebyggelse og anlegg .....	5
§ 2.1 Bygeområder .....	5
§ 2.1.1 Hotell og industri/ lager .....	5
§ 2.1.1.1 Generelt .....	5
§ 2.1.1.2 Grad av utnytting .....	5
§ 2.1.1.3 Plassering og høyder .....	5
§ 2.1.1.4 Belysning .....	5
§ 2.1.1.5 Utenomhusarealer .....	5
§ 2.1.2 Industri BI 1-4 og Kontor/ industri .....	6
§ 2.1.2.1 Generelt .....	6
§ 2.1.2.2 Grad av utnytting .....	6
§ 2.1.2.3 Plassering og høyder .....	6
§ 2.1.2.4 Belysning .....	7
§ 2.1.2.5 Utomhusarealer .....	7
§ 2.1.3 Industri BIF1-BIF2 .....	7
§ 2.1.3.1 Generelt .....	7
§ 2.1.3.2 Grad av utnytting .....	7
§ 2.1.3.3 Plassering og høyder .....	8
§ 2.1.3.4 Belysning .....	8
§ 2.1.3.4 Utomhusarealer .....	8
§ 2.1.4 JETTY-OMRÅDET .....	8
§ 2.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag .....	8
Del 3: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	9
§ 3.1 Terrenginngrep .....	9
§ 3.2 Avkjørsler .....	9
§ 3.3 Kommunaltekniske anlegg .....	9
Del 5: Landbruks- natur og friluftsmål .....	9
§ 5.1 Terrenginngrep .....	9
Del 6: Bruk og vern av sjø og vassdrag .....	10



	§ 6.1 .....	Inngrep	10
Del 7:	Hensynssoner .....		10
§ 7.1	Høyspent .....		10
§ 7.1	Kulturminner .....		11
§ 7.2	Spesialområde .....		11

Aukra – full av energi





## Innledning

Disse bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.05.2018.

Hensikten med planen er i hovedsak å legge til rette for utvikling av industriområdet på Nyhamna og å ivareta de interesser samfunnet ellers har i området.

## Del 1: Generelle bestemmelser

### § 1.1 Planavgrensning

Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

#### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1):

- Byggeområde for hotell
- Byggeområde kontor/ industri
- Byggeområde for industri
- Byggeområde Industri og lager
- Byggeområde for småbåtanlegg i sjø
- Byggeområde annen særskilt bebyggelse og anlegg

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

- Byggeområde kjøreveg
- Byggeområde annen veggrunn -tekniske anlegg.
- Industrikai

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

- Særlige landskapshensyn

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

#### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Bevaring av naturmiljø
- Vegetasjonssone
- Annen fareområde
- Støysoner

### § 1.2 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i terreng skal utføres på en slik måte at eksisterende og naturlig vegetasjon så langt det lar seg gjøre blir bevart. Alle skjæringer og fyllinger skal få ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

### § 1.3 Universell utforming





Så langt som råd er, skal prinsippene for universell utforming legges til grunn innenfor reguleringsformåla ved utforming av alle trafikkanlegg, uteareal m.m. Generelt gjelder ellers universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i Plan- og bygningslova og byggeteknisk forskrift, TEK 17, eller senere reviderte forskrifter som erstatter disse.

#### § 1.4 Parkering hensynssoner

Det skal anlegges et nødvendig antall biloppstillingsplasser for den enkelte bedrift etter kommunens bestemmelser.

I hotellområdet skal det anlegges 1,0 parkeringsplasser pr. boenhet for den permanente bebyggelsen, og 0,4 parkeringsplasser pr. midlertidig boenhet

### Del 2: Bebyggelse og anlegg

#### § 2.1 Byggeområder

##### § 2.1.1 Hotell og industri/ lager

###### § 2.1.1.1 Generelt

Innenfor området tillates permanent og midlertidig bebyggelse. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til resten av området.

Byggegrensen er 30 m fra senterlinjen i offentlig veg. Også innenfor støysesone tillates det bygd for industri/ lager.

###### § 2.1.1.2 Grad av utnyttning

Det tillates oppført bygninger med utnyttelse inntil BYA=40%.

###### § 2.1.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen tillates oppført inntil 3 etasjer for hotell og gesimshøyde/ høyde saltak på 12 m for industri/ lager.

Plassering og byggehøyder fastlegges gjennom detaljert plan i søknad om rammetillatelse i samsvar med pbl. sine bestemmelser. Det kan gjøres unntak for spesielle konstruksjoner der tekniske eller andre krav gjør dette nødvendig.

Ev permanente bygninger skal ha saltak.

Det skal tas hensyn til mulig havnivåstigning, og ingen bygg skal oppføres med grunnflate under kote 3.

###### § 2.1.1.4 Belysning

Interne veger skal ha fast dekke og kan ha belysning. Belysningsplan skal godkjennes av kommunen.

###### § 2.1.1.5 Utenomhusarealer





Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Eksisterende vegetasjon/ markdekke skal bevares i størst mulig grad. Deponier skal tilsås eller ha naturlig innvandring av vegetasjon. Interne kjøreveger tillates der det er hensiktsmessig for bebyggelsen.

Det skal ved byggemelding vises et antall biloppstillingsplasser.

Veier og annen infrastruktur kan bli liggende også etter at bebyggelsen er fjernet.

## § 2.1.2 **Industri BI 1-4 og Kontor/ industri**

### § 2.1.2.1 **Generelt**

Området tillates utnyttet til permanente og midlertidige bygninger og konstruksjoner med petroleumsrelatert industriformål.

Midlertidige bygninger og konstruksjoner med annet formål (kontor, spisebrakker, knuseverk o.l) tillates.

Innenfor støysonen aksepteres det utnyttet til administrasjonsbygg, kontrollrom, laboratorier, verksted, lager, brannstasjon og portvakthus. (området kontor/ industri).

Midlertidige konstruksjoner og bygninger skal fjernes når anleggsperioden er over, etter kommunens bestemmelse.

Midlertidige og permanente massetak og massedeponier tillates anlagt etter plan godkjent av kommunen.

### § 2.1.2.2 **Grad av utnytting**

Det tillates oppført bygninger og andre konstruksjoner med utnyttelse på inntil

- felt BI 1: BYA = 20 %.
- felt BI 2: BYA = 20 %
- felt BI 3: Tillates ikke bebygd
- felt BI 4: BYA = 30%

I grad av utnytting er alt nedbygget areal medregnet, inkludert rørgater og konstruksjoner. Planerte flater som ikke bebygges regnes ikke med.

### § 2.1.2.3 **Plassering og høyder**

Maksimalt tillatte byggehøyder er

- felt BI 1: 15 m
- felt BI 2: 15 m
- felt BI 4: 20 m

Byggehøyder fastlegges gjennom rammetillatelse for bygninger og konstruksjoner. Det kan gjøres unntak for





spesielle konstruksjoner der tekniske eller andre krav gjør dette nødvendig.

#### § 2.1.2.4 Belysning

Anlegget kan belyses døgnskntinuerlig av sikkerhetsmessige grunner.

Lyskildene skal skjermes slik at de er til minst mulig sjenanse for omkringliggende bebyggelse. Det skal utarbeides en egen detaljert belysningsplan som skal godkjennes av kommunen.

#### § 2.1.2.5 Utomhusarealer

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for bebygde og ubebygde deler av tomten. Planen skal angi bygningenes plassering, høyde og form, vegetasjon, veier, parkering og belysning.

For administrasjons- og kontorbygget skal det ved søknad legges en plan som skal angi bygningenes plassering, høyde og form, vegetasjon, veier, fortau, parkering og belysning. Det skal anlegges et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte og besøkende, etter kommunens bestemmelse.

### § 2.1.3 Industri BIF1-BIF2

#### § 2.1.3.1 Generelt

Området tillates utnyttet til permanente og midlertidige bygninger og konstruksjoner med petroleumsrelatert industriformål.

Midlertidige bygninger og konstruksjoner med annet formål (kontor, spisebrakker, knuseverk o.l.) tillates.

Midlertidige konstruksjoner og bygninger skal fjernes når anleggsperioden er over, etter kommunens bestemmelse.

Midlertidige og permanente massetak og massedeponier tillates anlagt etter plan godkjent av kommunen

#### § 2.1.3.2 Grad av utnyttning

Det tillates oppført permanente og midlertidige bygninger og andre konstruksjoner med utnyttelse på inntil

- felt BIF1: BYA= 50 %
- felt BIF2: BYA= 30 %

I grad av utnyttning skal alt nedbygget areal medregnes, inkludert rørgater og konstruksjoner. Planerte flater som ikke bebygges regnes ikke med.

#### § 2.1.3.3 Plassering og høyder

Maksimalt tillatte byggehøyder er





- felt BIF1: 30 m

- felt BIF2: 20 m

Byggehøyder fastlegges gjennom rammetillatelse for bygninger og konstruksjoner. Det kan gjøres unntak for spesielle konstruksjoner der tekniske eller andre krav gjør dette nødvendig.

Fakkeltårnet i felt BIF2 tillates bygget i den høyde som kreves av sikkerhets- og tekniske grunner.

#### § 2.1.3.4 Belysning

Anlegget kan belyses døgntkontinuerlig av sikkerhetsmessige grunner.

Lyskildene skal skjermes slik at de er til minst mulig sjenanse for omkringliggende bebyggelse. Det skal utarbeides en egen detaljert belysningsplan som skal godkjennes av kommunen.

#### § 2.1.3.4 Utomhusarealer

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for bebygde og ubebygde deler av tomten. Planen skal angi bygningenes plassering, høyde og form, vegetasjon, veier, parkering og belysning.

#### § 2.1.4 JETTY-OMRÅDET

Området tillates utnyttet til permanente konstruksjoner med petroleumsrelatert industriformål.

Midlertidige konstruksjoner og bygninger skal fjernes når anleggsperioden er over, etter kommunens bestemmelse.

Midlertidige og permanente massetak og massedeponier tillates anlagt etter plan godkjent av kommunen

#### § 2.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

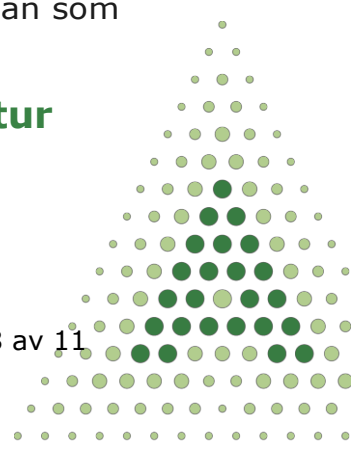
Innenfor felt SPHS1 kan det anlegges kai for servicebåter som skal betjene gassbehandlingsanlegget.

For feltet gjelder at havneområdene kan belyses døgntkontinuerlig. Lyskildene skal skjermes slik at de er til minst mulig sjenanse for omkringliggende bebyggelse og sjøfarende. Det skal utarbeides en egen belysningsplan som skal godkjennes av kommunen.

### Del 3: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### § 3.1 Terrenginngrep

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.







Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles slik at resultatet tilpasses eksisterende miljø og landskap.

### § 3.2 Avkjørsler

Før ytterligere avkjørsler blir bygget, skal det foreligge godkjent avkjørselsplan.

Privat veg SPV

Private veger kan bygges med inntil 6,5m total vegbredde

### § 3.3 Kommunaltekniske anlegg

Innenfor området tillates anlagt et mindre renseanlegg. Utforming og høyder fastlegges i rammesøknaden

Spesialområde, anlegg i grunnen

Området kan benyttes til fremføring av vann- og avløpsledninger

### § 3.4 Industrikai

Innenfor felt SPHS2 kan det anlegges havn med tilhørende fasiliteter for lossing og lasting. Det tillates oppført bygning for oljelenser.

Innenfor felt SPHS3 kan det anlegges havn for eksport av produkter fra gassbehandlingsanlegget, med nødvendige innretninger og rørsystemer samt fortøyningsanordninger i sjø.

For begge felt gjelder at havneområdene kan belyses døgntilgjengelig. Lyskildene skal skjermes slik at de er til minst mulig sjenanse for omkringliggende bebyggelse og sjøfarende. Det skal utarbeides en egen belyningsplan som skal godkjennes av kommunen.

## Del 5: Landbruks- natur og friluftsmål

### § 5.1 Terrenginngrep

Nødvendige terrenginngrep skal kan bare skje etter spesialtillatelse fra aktuelle myndigheter.

Vegetasjonssone/støysone, SVSI - SVS5,

*Vegetasjonssone/støysone/bevaring, SVSB:Innenfor områdene skal naturlig terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Jordbruksarealer utenfor sikringsgjerdet tillates drevet etter nærmere bestemmelser fastsatt av rette myndighet.*

Skjøtsel skal følge godkjent skjøtseisplan. Områdene tillates ikke bebygget.





Innenfor felt SVS5 tillates opparbeidet en utsiktsplass med tilhørende gangstier. Utsiktsplassen skal opparbeides med materialer som tilpasses området karakter. Bygningsmessige konstruksjoner tillates ikke med unntak av en mindre transformator og en felles telekommunikasjonsmast.

Innenfor område SVSB ligger det automatisk fredete kulturminner. Den naturlige vegetasjonen skal bevares. Det er ikke tillatt å grave, bygge, utilbørlig skjemme eller på annen måte sette i gang tiltak som kan skade kulturminnene, jfr § 3 i kulturminneloven. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet.

## **Del 6: Bruk og vern av sjø og vassdrag**

### **§ 6.1 Inngrep**

Det vises til sikringsfelt som er avmerket på kart. Generelt kan ingen tiltak gjennomføres innenfor dette området.

Det vises imidlertid til bestemmelsene i § 2.1.4 – småbåtanlegg.

## **Del 7: Hensynssoner**

### **§ 7.1 Høyspent**

Spesialområde – vegetasjonssone/fareområde – høyspent SVFH1 – SVFH2

Spesialområde – vegetasjonssone/støysone, fareområde – høyspent SVSFH

Områdene skal ikke bebygges. Eksisterende bebyggelse skal i størst mulig grad bevares innenfor område SVSFH. Fremføring av høyspentkabel skal gjøres i samråd med fylkesarkeologen. Eksisterende trerekke i felt SVSFH skal bevares i størst mulig grad.

Fareområde for eksisterende høyspentlinje opphører dersom linjen rives. Fareområde for ny høyspentkabel trer i kraft dersom slik kabel legges i feltet, etter rette myndighets bestemmelse. Eksisterende veg skal holdes åpen.

### **§ 7.2 Automatisk freda kulturminne**

Før reguleringsplanen for gassbehandlingsanlegg i Nyhamna kan realiseres, skal det foretas arkeologiske granskinger av de automatisk fredete kulturminnene som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder 26 lokaliteter fra steinalderen markert som:

Lok. nr. I, 2, 29, 30, 31,33 , 34 , 36, 48, 49, 50, 51, 52, 54, og



funnområde (FO) nr. 1, 4, 9, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 29 samt 6 lokaliteter fra bronsealder/jernalder markert som lok . 26, 55, 56, 57, 58 og R2. Lokalitetene er markert på reguleringskartet, og på kart vedlagt Riksantikvarens brev av 07.03.03 til Møre og Romsdal fylkeskommune, Kulturavdelinga, stemplet og datert 06.03.2003.

Hensynssone C (H570): Gjeld hensynssone (vernesone) rundt automatisk freda kulturminne. Innanfor området skal kulturlandskapet med sin naturlege vegetasjon takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og det sitt verneområde eller framkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

Hensynssone D (H730): Området inneheld automatisk freda kulturminne. Den naturlege vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og det sitt verneområde eller framkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

I tillegg skal det før iverksetting av tiltak knytta til opparbeidelse av spesialområde - privat havn, fareområde - sikringsfelt SPHS2, gjennomføres arkeologisk granskning av det automatisk fredede kulturminnet som blir rammet av planen, gravrøys R3, Gilderneset.

Det skal tas kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltakene skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes, og at kulturminnene kan merkes i felt. Etter utgraving skal terrenget i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig stand der det ikke blir bygget ned.

### § 7.3 Kulturminne frå nyare tid, Kvalstasjonen

«Det er ikkje lov å endre, tildekke eller gjere endringar i dei bevarte restane av kulturminner på Kvalstasjonen (tankar, flensaplan og grunnmurar). Naturleg vegetasjon skal takast vare på, men landskapet kan skjøttast. Eventuelle endringar må skje i samråd med fylkeskommuna si kulturavdeling.

### § 7.4 Spesialområde

Innenfor felt SPVFI kan vegen bygges i maksimalt 4 m bredde.





Innenfor felt SPVF2 kan vegen bygges i maksimalt 4 m bredde fra felt BFI til tankområdet i felt BIFI etter godkjent detaljert plan og ha fast dekke. Fra tankanlegget til eksportkaia skal den ha delvis fast dekke (asfalterte "hjulspor"), men ikke være over 3 m bred. Den skal i størst mulig grad tilpasses terrenget. Mindre justeringer av traseen kan tillates. Vegens plassering i forhold til fornminner skal bestemmes i samråd med Fylkeskonservatoren.

### § 7.5

#### Storulykkeverksemd

Innanfor gjerdet gjeld Forskrift om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer (storulykkeforskriften). Ansvaret for dette ligg til industribedriftsvernet som er driftsoperatøren sitt ansvar, og den avtale med offentlig brannvesen som til ei kvar tid gjeld. Kommunen viser til Sikkerhetsrapport frå Shell til DSB og konstanterer at plankartet dekkjer dei faresonene som krevs.

