

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET ORVIKAN - ØYGARDEN, KRISTIANSUND KOMMUNE

## MÅLSETTING

Målsettingen for reguleringsplanen er å endre eksisterende reguleringsplan R 185 når det gjelder tillatt omfang på masseuttak på kainivå, og dermed gjøre det mulig å etablere et sammenhengende areal på kaiplan med tilstrekkelig størrelse for bruk til oljebaseformål.

## §1 GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

### **Byggeområder:**

Blandet formål industri, kontor, forretninger (område IKF 1 og IKF 2)  
Allmennyttig formål

### **Offentlige trafikkområder:**

Kjøreveg  
Gang- og sykkelveg  
Annen veggrunn  
Rasteplass  
Havneområde i sjø

### **Fareområder:**

Høyspentlinje

### **Spesialområder:**

Privat veg  
Frisiktsone  
Friluftsområde  
Steinbrudd, masseuttak (område SSM 1)  
Bevaring grav- og urnelund  
Parkbelte i industriområde

## §2 FELLES BESTEMMELSER

### **Fylling i sjø**

Fylling i sjø skal skje innenfor de i planen viste formålsgrenser.

### **Bebyggelsesplan**

Ved oppføring av nybygg i byggeområdet kan kommunen kreve framlagt bebyggelsesplan. Planen skal vise bygningen(e) i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle utvidelser/nybygg, adkomstforhold, parkering og ubygde arealer.

### **Interne veier**

Intern vei i forlengelse av kommunal veg til kainivå skal bygges som privat veg som skal gi adkomst til baseområdet.

Trase for slik privat veg kan kreves framlagt i bebyggelsesplan.

Denne vegen skal fungere som øst-vestforbindelse som betjener hele baseområdet.

### **Etappevis utbygging, driftsplan, landskapsplan**

I forbindelse med søknad om tiltak for masseuttaket skal det framlegges en driftsplan for anleggsperioden. Driftsplanen skal bl.a. inneholde en landskapsplan som viser utformingen av hver etappe. Driftsplanen fram til avsluttet utsprengning og sikring skal godkjennes av kommunen og Bergvesenet i fellesskap. Den delen av landskapsplanen som gjelder etterarbeider og ferdigstilling/ revegetering av pallhyller og skjermsoner, skal godkjennes av kommunen.

### **Parkering**

Antallet parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal beregnes etter følgende norm:

Forretninger, kontorer: 1 biloppstillingsplass pr. 50m<sup>2</sup> brutto golvareal

Industri, verksted, lager: 1 biloppstillingsplass pr. 100m<sup>2</sup> brutto golvareal. Kommunen kan godta at det anlegges parkeringsplasser etter virkelig, dokumentert behov. Det skal i så fall vises avsatt plass til å anlegge det resterende antall når dette blir aktuelt.

## **Bebyggelse i flystøysoner**

Innenfor flystøysonene som er vist på plankartet er bebyggelsen underlagt retningslinjer som framgår av publikasjon T-1277 "Arealbruk i flystøysoner" utgitt av Miljøverndepartementet i 1999.

I støysonene III skal kommunen ikke tillate etablering av nye bygninger med støyfølsomme formål. Kommunen kan tillate gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bygninger under forutsetning av at eventuelle støyfølsomme virksomheter ikke utvides.

I støysonene IV skal kommunen ikke tillate etablering av nye eller gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bygninger med støyfølsomme formål.

## **Bebyggelse i område underlagt Luftfartsverkets vurdering**

Ny bebyggelse og installasjoner øst for stiplet begrensingslinje på plankartet skal forelegges Luftfartsverket for vurdering av høyder, form, fasadematerialer og lignende, av hensyn til lufttrommets og navigasjonsinstrumentenes restriksjoner. Bebyggelse og installasjoner vest for begrensingslinjen skal også underkastes Luftfartsverkets høydebestemmelser i området.

## **Etablering av kjøpesenter**

I byggeområdene er det ikke tillatt å etablere kjøpesenter med bruksareal på mer enn 3000 m<sup>2</sup> eller utvide eksisterende kjøpesenter som medfører at samlet bruksareal overskrider denne arealgrensen. Utvidelse omfatter også bruksendring som fører til at kjøpesenteret får bruksareal på 3000 m<sup>2</sup> eller mer. Ved løsning av spørsmål i forbindelse med denne planbestemmelsen; f. eks. om unntak og samtykke, samt hvordan ord og uttrykk er ment forstått, skal "Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder", fastsatt ved Kongelig resolusjon 08.01.99, legges til grunn. Det vises til pbl. § 26.

## **Byggeforbud**

Gjennom området går det kommunale hovedvannledninger. Over disse og i en avstand på 5 meter fra ledningene er det ikke tillatt å føre opp bygninger. Før eventuell bygging i nærheten av ledningene skal ledningene påvises i marken.

## Støy

### ANLEGGSPERIODEN:

Støy i anleggsperioden er ikke bundet av faste grenser, men anleggsdriften skal følge prinsippet om beste praktiske tiltak, det vil si med god støyfaglig teknikk og arbeidspraksis som beskrevet i notat 1163, versjon 3, 17.02.2003 fra Kilde Akustikk.

I perioden med uttak og utskiping av stein, skal utbygger ha et miljøhåndterings-system som minst dokumenterer maskintyper, maskintid, støyrelevant vedlikehold og kommunikasjon med naboskapet.

Eier av de to mest utsatte boligene – Omagata 172 og 177 – skal ha et stående tilbud om innløsning fram til uttaksperioden er avsluttet. Begge boligene tilbys alternativt støyisolering av ett rom (vinduer, vegg, ventilasjon) dersom eier ikke vil ha innløsning.

Hjelpemotor på båt som laster stein skal ikke ha støyutstråling over  $L_{WA}=105$  dBA.

Steinuttak og knusing er begrenset til hverdag 06-22 og lørdag 06-18.

Båtlasting kan foregå hele døgnet, men skal ikke foregå på nasjonale helligdager: 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, 1-2. påskedag, 17. mai, 1-2. pinsedag, julaften, 1-2. juledag.

Støy ved omliggende boliger over ca  $L_{A,ekv}= 60$  dBA for kveld (18-22) og ca  $L_{A,ekv}= 50$  dBA i nattperioden (22-06) skal varsles med metode avtalt med naboene.

Støy fra anleggsdriften skal dokumenteres gjennom målinger og avledete beregninger i løpet av 3 måneder etter start av ordinær virksomhet. Dokumentasjonen skal minst være av omfang og kvalitet som beskrevet i notat 1163, versjon 3, 17.02.03 fra Kilde Akustikk.

Resultatet av dokumentasjonen skal sendes Kristiansund og Frei kommuner, med kopi til Fylkesmannen.

Naboskapet skal ha passende informasjon om aktivitet og framdrift i uttaksområdet minst 2 ganger i året. Informasjonen skal minst omfatte boligene med støy over  $L_{A,ekv}= 45$  dBA i Fase 1.

### DRIFTSPERIODEN:

I driftsperioden skal støy fra området ikke overstige grenseverdiene for industristøy fra Statens forurensingstilsyn. Dette innebærer at det tillates gjennomsnittlig (ekvivalent) lydnivå utvendig på høyst 50 dBA om dagen (kl. 0600 – 1800) og 45 dBA om kvelden (kl. 1800 – 2200) samt på søn- og helligdager. Om natten (kl. 2200 – 0600) skal maksimalt støynivå være 40 dBA .

## Støv

Det skal gjennomføres tiltak som hindrer støvflukt ved boring og knusing av steinmasser, og det skal legges til rette for påsprøyting av vann der dette er aktuelt. I transportarealer skal det benyttes støvdempende middel.

Tiltakene skal kunne settes inn umiddelbart ved behov.

## **Lysbruk**

Kommunen kan kreve iverksatt fysiske tiltak for å redusere eller fjerne ulemper for omgivelsene i form av sjenerende lysbruk.

## **Unntak**

Kommunen kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammene av plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

## **Privatrettslige forhold**

Privatrettslige avtaler og bestemmelser som er i strid med planen er ikke tillatt.

## §3 BYGGEOMRÅDER

### 1. OMRÅDE FOR INDUSTRI, KONTOR, FORRETNINGER IKF 1 OG IKF 2

#### **Bebyggelse**

I områdene kan oppføres bygninger for bruk til forsynings- og servicebasefunksjoner.

Virksomhet som medfører ulemper for omkringliggende boliger skal plasseres slik at ulempene minimaliseres, og bebyggelsen skal utformes med sikte på dette. I området kan foretas lagring i det fri. Denne lagringen skal skje ryddig og kontrollert.

#### **Samlet tomteutnyttelse**

Samlet tomteutnyttelse for område IKF 1 skal ikke overstige %-TU= 100%.

Samlet tomteutnyttelse for område IKF 2 skal ikke overstige %-TU= 50%.

Tomteutnyttelse innenfor konkrete delområder kan kreves spesifisert i bebyggelsesplan.

#### **Byggehøyder**

Bygninger innenfor område IKF 1 skal som hovedregel ikke kunne ha en høyde som er større enn fjellskjæringen i bakkant av området. Topp mønehøyde skal ikke overstige cote +35 og topp gesimshøyde skal ikke overstige cote +32 i området som tillates nedsprenget til kainivå. Unntak kan gjøres for installasjoner med begrenset utstrekning, så som siloer, tanker o.l.

Bygninger innenfor område IKF 2 skal ha topp mønehøyde som ikke overstiger 16 meter og topp gesimshøyde som ikke overstiger 13 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I hele planområdet skal alle bygninger og konstruksjoner, også midlertidige, underkastes Luftfartsverkets høydebestemmelser / restriksjonsplan.

#### **Materialbruk, farger**

Bebyggelsen skal ha materialbruk der de forskjellige bygningene harmonerer med hverandre.

Fargebruken skal ligge innenfor en skala av jordfarger som tilpasses omgivelsene. Kommunen kan kreve framlagt planer for material- og fargebruk i forbindelse med søknad om bygging.

### **Utforming av steinfylling i sjø**

Der det ikke blir bygget kaier skal det legges ut en ordnet steinfylling med god og stabil avslutning.

Fyllingen skal plastres og gis en tiltalende utforming.

### **Automatisk fredete kulturminner**

Før arbeid settes i gang innenfor område IKF 2 skal det gjennomføres en arkeologisk gransking for å sikre kildematerialet i de automatisk fredete kulturminnene som blir berørt. Dette gjelder lokalitet 2 og 4 fra steinbrukende tid, avmerket som rune R og lok. 2 og lok. 4 på plankartet.

Det skal tas kontakt med Vitenskapsmuseet i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av de pålagte granskingene kan fastsettes.

## **2. OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG BEBYGGELSE**

### **Transformatorstasjon**

Området omfatter eksisterende transformatorstasjon eid av NEAS.

Samlet tomteutnyttelse skal ikke overskride %-TU= 30%.

Bygninger innenfor området skal ha topp mønehøyde som ikke overstiger 16 meter og topp gesimshøyde som ikke overstiger 13 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Unntak kan gjøres for installasjoner med begrenset utstrekning.

## **§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **1. KJØREVEGER**

Det skal kunne anlegges veger for kjøretrafikk med tilhørende avkjørsler som vist på plankartet.





## **2. GANG- OG SYKKELVEG**

Det skal kunne anlegges gang- og sykkelveg som vist på plankartet slik at gang- og sykkeltrafikk langs riksvegen og i undergang under den knyttes til de viste bussholdeplassene og gang- og sykkelvegssystemet i umiddelbar nærhet.

## **3. RASTEPLASS**

Det skal kunne anlegges rasteplass med informasjonstavle som vist på planen.

## **4. HAVNEOMRÅDE I SJØ**

Området skal være tilgjengelig for alminnelig ferdsel.

Det er ikke tillatt å dumpe gjenstander eller å forurense på annen måte.

## **§5 FAREOMRÅDER**

I fareområde høyspenningsanlegg kan det ikke oppføres andre bygninger eller anlegg enn det som hører til høyspenningsanlegget.

Ved bruk av området til parkering, utelagring e.l. må det framlegges bebyggelsesplan som viser hvordan området er tenkt utnyttet.

## **§6 SPESIALOMRÅDER**

### **1. PRIVATE VEGER**

Det skal kunne anlegges privat veg for adkomst til transformatorstasjon eid av NEAS.

### **2. FRISIKTSONE**

I spesialområde frisiktzone skal ikke oppføres bygninger, anlegg eller beplantning som hindrer fri sikt etter Veilovens bestemmelser.

### **3. FRILUFTSOMRÅDE**

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygninger eller anlegg, herunder campingvogner og lignende, som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.

#### **4. STEINBRUDD, MASSEUTTAK SSM 1**

##### **Generelt**

I spesialområde steinbrudd, masseuttak kan det foregå masseuttak ned til kainivå. Uttaket skal skje i henhold til driftsplan som skal godkjennes av kommunen og kommunen i fellesskap, se også under §2 FELLES BESTEMMELSER.

Kommunen og Bergvesenet fører tilsyn med massetaksdelen av tiltaket.

##### **Uttaksperiode**

I forbindelse med søknad om tillatelse til masseuttak skal det redegjøres for avbøtende tiltak i forbindelse med støy, støv og rystelser. Videre skal det i landskapsplanen redegjøres for avbøtende tiltak i forbindelse med landskapsinngrep.

Kommunen kan i driftsplanen forlange framlagt plan for lysbruk i uttaksperioden og driftsperioden. Planen skal godkjennes av Luftfartsverket .

##### **Driftsperiode etter avsluttet masseuttak, endring av reguleringsformål**

Etter avsluttet masseuttak skal området rehabiliteres og i standsettes. Området skal så endre formål til byggeområde Blandet formål industri, kontor forretninger, se egne bestemmelser foran.

##### **Utforming av fjellskjæring**

Fjellskjæringen skal utformes etter prinsipper angitt i driftsplanen for masseuttaket, se under § 2 FELLES BESTEMMELSER.

Fjellskjæringen skal utformes med kontursprengning (tett boring, evt. presplitt) av skjæringen for å få jevne flater og pallvegger i endelig bakkant og tilpassing av skjæringen til koller i terrenget for å unngå særlig høye skjæringsutslag. Bruddkanten må ikke legges i en bratt skrent, men forsøkes lagt slik at det blir en flate bak (ovenfor) bruddkanten. Behov for permanent sikring av pallveggen eller deler av denne vurderes etter fjellets beskaffenhet etter utsprengningen.

Skjæringsvegg utformes med stigning ca. 10:1.

Langs topp skjæring skal det settes opp et 2 meter høy gjerde ca 3 meter fra bruddkanten.

Min. 5 meter under bruddkanten legges inn en pallhulle som beplantes, der hvor det er naturlig i forhold til bakenforliggende omgivelser og skjæringshøyder. I de høgeste partiene skal veggen brytes av tre pallhyller der den nedre pallveggen er ca. 10 meter høg, de tre øvre mindre. Der bakveggen er lavere, vil to eller en pallhulle være tilstrekkelig. Detaljene legges inn i driftsplanen.

Øvrige tiltak må vurderes i forbindelse med søknad om tiltak for masseuttaket.

Det skal framlegges landskapsplan som viser utformingen av hver masseuttaks-etappe enkeltvis og samlet, jfr. § 2 FELLES BESTEMMELSER.

Kommunen kan kreve toppen av bruddkanten beplantet med vegetasjon tilpasset bakenforliggende landskap.

## **5. BEVARING/GRAV- OG URNELUND**

Eksisterende gravsted og påbegynt mur for utvidelse av gravstedet skal bevares. Ved vedlikehold og reparasjon av anlegget må man bruke samme tradisjonelle materialbruk, detaljering og håndverksmetode som det som er brukt i dette anlegget tidligere. Pleie og konservering av gravstøtter og gravplater bør skje i samråd med fylkeskonservatoren. Eventuelle endringer innenfor gravstedsområdet må legges fram for fylkeskonservatoren for vurdering.

## **6. PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE**

I området skal det ikke oppføres ny bebyggelse. Kommunen kan kreve området beplantet etter plan som skal godkjennes av kommunen. Området skal sikres mot fjellskjæringen med gjerde min. 2 meter høyt, jfr. punkt om utforming av fjellskjæring nedenfor.

Registrerte automatisk fredete kulturminner i og inntil området er markert med rune R på plankartet.