

Reguleringsplan for industriområde Kalvøya, gnr 122, bnr 223 m fl. (PlanID: 202104)

Reguleringsbestemmelser

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for havbruksrelatert nærings- og industrivirksomhet på Kalvøya med tilhørende behov for lagring av merder i sjø.

Området reguleres til følgende formål og består av to plankart:

§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg
BKB - Industri/Lager (1826)

§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur
GV - Vegetasjonsskjerm (3060)

§ 12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
VHS - Havneområde i sjø (6220)
VS - Småbåthavn (6230)
VKA - Kombinert område i sjø/vassdrag (6800)
VFV - Friluftsområde i sjø (6710)

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Utforming og krav til bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Fasader skal benytte ikke-reflekterende overflatematerialer.

Fyllingskanter mot sjø skal utformes på en tiltalende måte.

Alle nye kaier skal tilby landstrøm.

§ 2.2 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunen jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Dersom det under arbeid i området påtreffes kulturminner under vann som er fredet eller vernet i medhold av Lov om kulturminner §§4 eller 14, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

§ 2.3 Støy

Støy fra planområdet skal ved støyfølsom bebyggelse ikke overskride grenseverdiene i T-1442 for støy fra 'industri uten impulslyd', dvs. $L_{den} \leq 55$ dB på hverdager. Det skal ikke være drift her på kveld, natt eller på helge-/helligdager.

På Aunøya, som statlig sikra friluftsområde, skal støy fra planområdet ikke overskride grenseverdiene i T-1442 for «Sammenhengende nærfriluftsområder og bymark utenfor by/tettsted», dvs. $L_{den} \leq 40$ dB.

For den nordvestre delen av Aunøya kan det imidlertid tillates inntil 5 dB høyere lydnivå, dvs. $L_{den} \leq 45$ dB.

§ 2.4 Støv

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T 1520/2012 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging).

§ 2.5 Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Lysmaster, andre tekniske anlegg/konstruksjoner og lagring av plastrør kan tillates utenfor byggegrense mot vest og nord. Byggegrense innenfor BKB som grenser til sjø er 0 meter.

§ 2.6 Fremmede arter

Ved utbygging av området skal det ikke innføres eller spres fremmede arter innenfor planområdet. Ved funn av fremmede arter skal disse tas hånd om i henhold til forskrift om fremmede organismer.

§ 2.7 Geotekniske forhold

Det vises til geoteknisk vurderingsrapport 10224254-RIG-Rap-001. Alle tiltak i sjø (herunder utfylling og fundamenter for ankerkrefter) må detaljprosjekteres og gjennomføres på en slik måte at man sikrer å unngå lokale grunnbrudd som kan initiere større områdeskred i sjø og at det må konkluderes med at sikkerhetskravene i TEK17 kap 7 er oppfylte.

§ 2.8 VA-plan

Utbygging av vann- og avløpsnett skal gjøres i samsvar med VA-plan datert 07.06.2022.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 3.1 Industri/Lager (BKB)

- Det kan oppføres bygninger for lett industri med tilhørende anlegg som kontor, lager, kaianlegg, slipp/sjøsettingsrampe, kran etc innenfor avgrenset område.
- Mønehøyde på bygg settes til +13 moh. Det kan gjøres unntak for master, kraner og lignende som kan dokumenteres i byggesøknad.
- Utnyttingsgrad innenfor området settes til minimum 5% BRA og maksimum 80 % BRA.
- Laveste tillatte gulvnivå for bygninger, anlegg og installasjoner som er sårbar for oversvømming er +3 moh (NN1954). Byggverk som i kraft av sin funksjon må ligge i flomutsatte områder, slik som kaier, kran, lager og lignende kan ha lavere gulvhøyde.
- Det tillates lagring av plastrør innenfor området.

- Ved nybygg skal det planlegges løsninger som ivaretar utendørs søppelhåndtering.
- Alle oppholdsarealer utendørs skal opparbeides etter retningslinjer for universell utforming.
- Parkering for virksomheten skal skje på egen tomt.
- Det tillates ikke inngjerding som er til hinder for allmennhetens ferdsel langs sjøen mot nord.
- Adkomst, parkering, kjøreareal, beplantning, utendørs oppholdsarealer for ansatte, inngjerding etc skal framgå av utomhusplan som skal følge byggesøknad. Utomhusplanen skal også vise håndtering av overflatevann og inngjerding, samt utendørs søppelhåndtering.

§ 4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 4.1 Vegetasjonsskjerm (GV1, GV2 og GV3)

Områdene er regulerte til vegetasjonsskjermer og skal til enhver tid framstå som grønne og vegetasjonsskledde. Det tillates ikke lagring innenfor områdene.

§ 4.2 Vegetasjonsskjerm (GV1)

Eksisterende vegetasjon/naturtype innenfor GV 1 skal bevares og det tillates ingen terrenginngrep, konstruksjoner el innenfor området.

§ 4.3 Vegetasjonsskjerm (GV2)

Innenfor område GV2 tillates enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv/opphold. Det er ikke tillatt med oppfylling eller tiltak som endrer dagens terrenghøyde eller terrengform i vesentlig grad.

§ 4.4 Vegetasjonsskjerm (GV3)

Natur og fjæresone fra inngrep innenfor #1 skal reetableres innenfor GV3. Området som istandsettes/reetableres som kystlynghei skal fylles opp med stedegne overskuddsmasser fra #1 til høyde minimum 3 moh. Berørt fjæresone skal ivaretas, mellomagres og reetableres innenfor området.

Om det ikke lar seg gjøre å flytte kystlynghei/atlantisk høgmyr, så skal det legges til rette for at det kan etableres annen stedegen vegetasjon i området.

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

§ 5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1 og VFV2)

Innenfor områdene tillates ikke etablering av oppdrettsanlegg, flytekaier, arbeid eller tiltak som vil forringe områdene som fiske-, natur- og friluftsområder.

§ 5.2 Havneområde i sjø (VHS1 og VHS2)

VHS1 skal kunne benyttes til oppankring og manøvrering av fartøy som betjener eller blir betjent av virksomheten innenfor BKB. Områdene kan ikke nyttes på annen måte som vanskeliggjør dette. Havneområdet VHS1 kan også nyttes til all sjøtrafikk og være åpen for allmenn ferdsel.

Ny flytekai kan etableres innenfor avmerket område VHS2, og det er kun tillatt med direktefundamentering på allerede opparbeidet tomt på land eller pelefundamentering til berg. Det kan også tillates dyktalb innefor VHS2 etter nærmere geoteknisk vurdering.

§ 5.3 Kombinert formål i sjø og vassdrag: Havneområde i sjø/merder (VKA1 og VKA2)

Innenfor området VKA1 tillates lagring av merder og fortøyningsbøyer med blinkere, maks 10 merder samtidig.

Innenfor område VKA2 skal det plasseres markeringsbøyer med blinkere både sør, øst, nord og vest for lagringsområdet for merder (VKA1). Ferdsel innenfor markeringsbøyene er ikke tillatt for allmennheten.

§ 5.4 Småbåthavn (VS1)

Området er beregnet for småbåter. På området kan det legges ut felles flytekaier med landfeste og adkomst til trafikkareal.

§ 6 Bestemmelsesområder #1

Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal eksisterende naturtyper flyttes til GV3 og det kan anlegges sjøsettingsrampe i betong for uttaking av ferdigproduserte merder. Berørt fjæresone skal ivaretas, mellomlagres og reetableres innenfor GV3.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

§ 7.1 Tiltak i sjø

Før tiltak i sjø kan settes i verk innenfor VKA1 og VKA2, kreves det tillatelse etter havne- og farvannsloven.

§ 7.2 Flytting av naturtyper

Eksisterende naturtyper som blir berørt av tiltak skal tas av, mellomlagres og gjenbrukes til istandsetting innenfor GV3. Før inngrep innenfor #1 tillates, skal metodikk for istandsetting innenfor GV3 være beskrevet og planlagt av økolog. Ved mellomlagring av naturtyper skal disse mellomlagres separat, ikke blandes med andre masser, ikke komprimeres eller kjøres på.

§ 7.3 Markører ved merdområdet

Før området VKA1 kan tas i bruk til mellomlagring av merder, skal nødvendig sikkerhet knyttet til markeringsbøyer med lys være klargjort innenfor område VKA2.