

# Reguleringsplan for SalMar Genetics AS - Vågstranda

---

## Reguleringsføresegner

### Detaljregulering

PlanID 1535-0153

30.09.2021

## 1. Siktemål med planen

---

Mål med planarbeidet er å leggje til rette for berekraftig produksjon og fiskevelferd ved eksisterande stamfiskanlegg med:

- Ny bygningsmasse og areal for vidare utvikling av anlegget
- Utfylling i sjø
- Kai, formalisering av dagens bruk

## 2. Fellesføresegner for heile planområdet

---

### 2.1 Funksjons og kvalitetskrav

#### 2.1.1 Avgrensing av føresegnene

- Føresegnene er knytt til planavgrensinga til dokumentet DP for SalMar Genetics AS – Vågstranda – plankart\_2021.09.30

#### 2.1.2 Private servituttar

- Etter planen er vedteken er det ikkje tillate med private servituttar å etablere forhold som står i strid med plandokumenta til detaljplan for SalMar Genetics AS - Vågstranda.

#### 2.1.3 Plan- og bygningslova

- Plan- og bygningslova med forskrifter kjem i tillegg til føresegnene.

#### 2.1.4 Berekning utnytting og høgde

- Den til ei kvar tid siste versjon av [Grad av utnytting](#) skal nyttast for berekning av utnytting; BRA, BYA og høgde.

#### 2.1.5 Miljøkvalitet (til dømes knytt til støy og forureining) (§ 12-7 nr. 3)

For alle tiltak som kan medføre forureining til eller gje negative konsekvensar for naturmiljøet, skal det gjennomførast avbøtande tiltak for å redusere negative konsekvensar for miljøet.

##### *Utfylling i sjø*

Det skal gjerast tiltak for å redusere spreining av finstoff i sjø for å redusere negative konsekvensar for liv i sjø.

Det skal berre nyttast reine massar til utfylling i sjø.

##### *Anleggsperiode/-støy*

I byggeområda skal støyproduksjon frå verksemd og aktivitetar ikkje medføre at grensene for utandørs støy etter retningslinjer i T-1442 frå Miljøverndepartementet i bustad-område vert overskridne. Følgjande grenseverdiar for utandørs støy ved bustadane vert lagt til grunn:

- Gjennomsnittleg døgnaktivitet dag, L den = 55 dB på dagtid kl. 07-19

- Gjennomsnittleg døgnaktivitet natt, L night = 45 dB på natt kl. 19-07

Følgjande støygrenser skal være gjeldande for støy i anleggsperioden:

| Bygningstype | Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19) |
|--------------|-------------------------------------|
| Bustad       | 65                                  |

#### 2.1.6 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Estetisk utforming  
Det er krav om heilskapleg utbygging. Det må nyttast materialval, bygningsdetaljar og fargeval som er tilpassa og underordnar seg utbyggingsområdet.
- Terrenghandsaming  
Nødvendige terrenginngrep skal utførast mest mogleg skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad stellast til med stadeigne artar. Høgdeforskjellar på land bør takast opp med natursteinmur.
- Handtering av overvatn  
Overvatn skal handterast lokalt innan planområdet og førast til sjø.

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

Om det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

#### 2.1.8 Klimabelastning

Nye tiltak skal utformast, plasserast, dimensjonerast slik at dei kan stå i mot forventade framtidig auke i belastningar som følgje av vind, nedbør og slagregn. Det skal nyttast bestandig materiale.

Tiltak opptil kote 3,80 m må dimensjonerast for å tole bølger (NN2000) eller prosjektering av alternative løysingar.

#### 2.1.9 Krav til prosjektering

Krav om geoteknisk prosjektering og ansvarsrett (RIG) i byggjesaka for tiltak i grunnen/elveforebygging/utfylling i sjø.

#### 2.1.10 Tiltak i sjø

For tiltak i sjø, må naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova ligge føre, Molde og Romsdal hamn IKS er hamnemynde. Alle tiltak i og knytt til sjø skal utførast på ein god estetisk og funksjonell måte, med etablering av mur, plastring eller kai.

#### 2.1.11 Lys

Lyssetting skal etablerast slik at det gjev minst mogleg negative konsekvensar for omgjevnaden; naboar, vegtrafikk og båttrafikk.

#### 2.1.12 Parkering

Krav om minst 1 biloppstillingsplassar per tilsett for planområdet, inklusiv gjesteparkering. Krav om minst 0,5 sykkeloppstillingsplassar per tilsett for planområdet, inklusiv gjesteparkering.

### 2.1.13 Kraftforsyning

Det kan etablerast nettstasjon innanfor planområdet.

## 3 Føresegner for arealformål

---

### 3.1 Bygg og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Næringsbygg (1300) BN

- BN er areal for akvakulturanlegg for produksjon av rogn frå stamfisk.
- Formålet skal nyttast til etablering av landbasert oppdrettsanlegg. Innanfor byggjegrensa kan det førast opp bygningar. Mindre konstruksjonar/tiltak knytt til drift av anlegget kan førast opp utanfor byggjegrensa.
- For fasade og takteking skal det nyttast dempa naturfargar tilpassa omgjevnaden. Det skal vere variasjon i fasade for å bryte opp store flater, med bruk av material- og fargebruk.
- Det skal ikkje nyttast reflekterande materiale i fasade eller tak.
- Tillate utnytting er sett til BYA = 75 %, inklusiv biloppstillingsplassar.
- Det er berre opna for flate tak.
- Maksimal gesimshøgde er 12 m over gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynte tekniske installasjonar kan gå over maksimal gesimshøgde.
- Det kan maksimalt byggjast ut med 9 000 m<sup>2</sup> BRA, delt over to plan.
- Tekniske installasjonar skal der det er mogleg integrerast i bygningsvolumet.

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

#### 3.2.1 Veg

- Regulert veg kan opparbeidast som synt i plankartet.
- Det er opna for mindre justeringar av vegline for å gje betre trafikal løysing.

#### 3.2.2 Annan veggrunn (SVT)

I formålet inngår skjerings- og fyllingskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande knytt til vegen og småbåthamna. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet.

#### 3.2.3 Kai (2041) SK

- For nye tiltak er det krav om prosjektering av bereevne og dimensjonering i samband med byggjesøknad.
- Nye tiltak under kote 2,8 m må dimensjonerast for å tole å bli overfløymd.
- Det er ikkje avgrensingar for storleik på skip som kan nytte kai.

### 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

- Innanfor formålet kan det gjennomførast skjøtsel og stell.
- Arealet kan nyttast til skjerming mot sør og vest.
- Det skal nyttast stadeigne artar.
- For vegetasjon høgare enn gesimshøgde bygning kan del av vegetasjonen fjernast (trekrone).

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

### 3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Innanfor formålet skal det ikkje gjerast bygnings- eller anleggstiltak utover utfylling i sjø, avgrensa av byggjegrænse for fyllingsfot og topp fylling regulert utbyggingsareal.

Det skal alltid vere tilflott til kai SK.

For elvestrengen kan det takast opp masse for å hindre flaum, jamfør flaumrapport.

### 3.4.2 Naturområde i sjø (VNV)

Innanfor formålet er det ikkje opna for tiltak i grunnen, bortsett frå nødvendige tiltak for å sikre mot flaum og erosjon.

Vegetasjonen skal bestå, men det kan gjerast skjøtsel for å ta ut tre som kan vere til fare/medføre fare for å dette ned i elva eller gje skade på bygg/tiltak.

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

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone 310 og 320)

Omsynssone flaum H\_320 Stormflo-/havnivåstigning

Omsynssone merka H\_320\_1 gjeld faresone i forbindelse med stormflo og havnivåstigning, tryggleiksklasse F2. Høgde for tryggleiksklasse 2 med klimapåslag er kote 280 cm (NN2000).

- Ved oppføring av tiltak og anlegg i tryggleiksklasse F2 som kjem under kote 2,8 m (NN2000), skal byggje- og anleggstekniske tiltak dimensjonerast for å tole stormflo og havnivåstigning.
- Ved oppføring av tiltak og anlegg i tryggleiksklasse F1 som kjem under kote 2,6 m (NN2000), skal byggje- og anleggstekniske tiltak dimensjonerast for å tole stormflo og havnivåstigning.

Omsynssone merka H\_320\_2 gjeld faresone i forbindelse med 200-årsflaum frå Reistadelva. Høgde for tryggleiksklasse 2 er 0,5 m (tryggleiksmargin) over berekna vasslinje for 200 års-flaum med klimapåslag, jamfør vassflatehøgder frå flaumrapport.

- Ved oppføring av tiltak og anlegg i tryggleiksklasse F2 som kjem under berekna vasslinje for 200 – årsflaum med 0,5 m tryggleiksmargin, kan ikkje tiltak gjennomførast før Reistadelva er tilstrekkeleg flaum og erosjonssikra.

## 5 Rekkjefølgjekrav

---

- Krav om erosjons- og flaumsikring av Reistadelva før det kan gjevast løyve til nye bygningstiltak innanfor planområdet.
- Krav til tiltak ved kryss fylkesveg x kommuneveg; frisikt og rekkverk må vere i samsvar med vegnormalane.

## 6 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

---

Geoteknisk grunnundersøkelser – Molo Vågstranda, datert 2020.03.04

Flom- og vannlinjeberegninger i nedre del av Reistadelva ved Vågstranda gnr./bnr. 194/20 m. fl – Vassdrags nr. 102.7Z, Rauma kommune, datert 30.12.2020

10211364-RIG-RAP-001 Datarapport grunnundersøkelser, datert 26.06.2019

Sedimentuttak miljøgifter Reistad 103097, datert 12.08.2021

Reistadelva i Rauma kommune – habitat og ungfiskundersøkelser, datert 25.09.2020