

Reguleringsplan for SalMar Genetics AS - Vågstranda

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID 1535-0153

30.09.2021

Rev. 05.04.2022

Rev. 14.09.2022

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_2022.03.11

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 grenseverdier 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 ($L_{pAeq12h}$ 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)

Dersom det under arbeid i tiltaksområdet blir gjort funn kulturminne under vatn som er freda eller verna i medhald av Lov om kulturminner §§ 4 eller 14, skal arbeidet straks stanses og Møre og Romsdal fylkeskommune eller NTNU Vitskapsmuseet varslast omgåande.

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.

2.1.9 Tryggingstiltak

Alle tiltak må prosjekterast og utførast slik at bygg, byggegrunn og omkringliggjande terreng ikkje utsetjast for fare for skade eller vesentleg ulempe som følgje av tiltaket.

2.1.10 Krav til prosjektering

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

2.1.11 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.

2.1.12 Lys

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

2.1.13 Parkering

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

2.1.14 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 8 m over gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynte tekniske installasjonar kan gå over maksimal gesimshøgde.
- Det kan maksimalt byggjast ut med 9 000 m² BRA, delt over to plan.
- Tekniske installasjonar skal der det er mogleg integrerast i bygningsvolumet.
- Inntil 10 % av takflata per bygg kan nyttast til tekniske installasjonar.
- Avslutning av sjøfylling som vender mot friområdet (vest), skal opparbeidast på ein tiltalande måte, som inviterer til bruk av ålmenta. Gjerne med til dømes trappeutforming.

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 fyllingsskråningar, 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 3,6 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 Turveg (GT)

- Turveg skal planerast med breidde synt i plankartet.
- Turveg skal opparbeidast med grusdekke på minst 1 m breidde, det skal nyttast grus som setter seg og gjev god framkome for barnevogn og liknade.
- Del av arealet kan nyttast til for vedlikehald av bygningsmasse innanfor BN, bruk av lift og liknande for vedlikehald av veggar/tak.

3.3.2 Friområde (FRI)

- Innanfor området kan det opparbeidast med leikeutstyr og tiltak knytt til bruken av stranda
- Del av arealet nærast nytt bygg kan nyttast til for vedlikehald av bygningsmasse innanfor BN, bruk av lift og liknande for vedlikehald av veggar/tak.

3.3.3 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).
- Del av arealet kan nyttast til for vedlikehald av bygningsmasse innanfor BN, bruk av lift og liknande for vedlikehald av veggar/tak.
- Areal ovanfor formål FRI kan nyttast som friområde.

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

3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

Innanfor formålet skal det ikkje gjerast bygnings- eller anleggstiltak utover utfylling i sjø, avgrensa av byggjegrænse for fyllingsfot og topp fylling regulert utbyggingsareal, eller nødvendige tiltak for flaumsikring av elvestrengen der det er påvist behov for det.

Det skal alltid vere tilflott til kai SK.

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

Fyllingsfot i sjø skal ikkje strekkje seg utover regulert kaifrontline.

3.4.2 Naturområde i sjø og land (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.

Erosjonssikring skal ikkje føre til vandringshinder for anadrom laksefisk.

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, havnivåstigning og bølger, tryggleiksklasse F2. Høgde for tryggleiksklasse F2 med klimapåslag er kote 360 cm (NN2000).

- Ved oppføring av tiltak og anlegg i tryggleiksklasse F2 som kjem under kote 3,6 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 3,4 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. Utbetring må vere utført før mellombels bruksløyve/ferdigattest for nytt bygg.
- Krav om opparbeiding av turveg GT, tiltaket skal vere opparbeidd før det blir gjeve mellombels løyve for nytt bygg innanfor BN langs turvegen.
- Krav om minst 3 tiltak/utstyr innanfor formål FRI før det kan gjevast bruksløyve for nytt bygg innanfor BN inntil formålet.

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

Geoteknisk vurderingsrapport, datert 2022.01.12