

Reguleringsplan for Kongshaugstranda reinseanlegg

Reguleringsføresegner

Detaljregulering Kongshaugstranda reinseanlegg, Sula kommune

Vedtatt av Sula kommune i kommunestyrets møte 04.05.2023 i sak KS 021/23

PlanID 2021002134

1. Siktemålet med planen

Planen legg til rette for nytt reinseanlegg for Sula og Ålesund kommune, med administrasjonsbygg og fjellhall for avløpsreinsing. Samtidig skal fortau etablerast langs deler av Kongshaugstranda for å ta vare på sikkerheita til mjuke trafikantar. Det må sikrast plass for avløpsleidningar inn til reinseanlegget. Vegetasjon skal skjule reinseanlegget i landskapet.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 kapittel 2 om grenseverdier og kapittel 6 om bygge- og anleggsstøy skal følges.

2.2 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg (pbl § 12-7 nr. 1)

Innanfor planområdet kan det plasserast traséar og anlegg for vatn, avløp, nettstasjon og andre tekniske installasjonar. Slike anlegg vert tillate utbygd etter godkjend teknisk plan. Nødvendige bygg skal ha ei utforming som er tilpassa andre bygningar for reinseanlegget.

2.3 Estetikk og utforming (pbl §12-7, nr. 1 og 2)

Det skal gjerast greie for val av fargar og haldbare materialar med lang levetid.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)

3.1.1 Generelt (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 6)

Innanfor områdene kan det på og under bakken etablerast bygg og anlegg som er nødvendig for reinseanlegg. Trafo og liknande er tillate.

Alle tiltak nær anlegget skal ha en estetisk god utforming tilpassa naturmiljøet rundt.

Der ikkje anna byggegrense er vist er formålsgrense lik byggegrense.

3.1.2 Administrasjonsbygg AV1 (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4, 6, 7)

- a) Bebygd areal skal vere maksimalt 25 %-BYA for AV1. Maksimal mønehøgde er kote +16,0 m. Solcellepanel, ventilasjonsanlegg og liknande kan byggast inntil 3,0 m høgare enn maksimal mønehøgde.
- b) Store bygningsvolum skal brytast opp visuelt. Det skal nyttast avdempa fargebruk.
- c) Støttemur skal ha overflate i naturstein. Maksimal høgde på støttemur er kote 17,0 m.
- d) Parkering skal løysast på egen tomt. Det skal vere minst sju, maksimalt ti, parkeringsplassar for bil. Minst ein av plassane skal vere for HC-parkering. Det skal vere minst fem parkeringsplassar for sykkel med moglegheit for å låse fast sykklar.
- e) Ubebygd del av tomte skal opparbeidast på ein tiltalende måte.
- f) Slam frå reinseanlegget skal handterast innandørs for å unngå lukt.
- g) Det skal etablerast stadeiga vegetasjon i fleire sjikt i skråningar og i områder der det er vegetasjon i dag.

3.1.3 Luftepipe og luftinntak AV2 (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4, 6)

- a) Totalt bebygd areal for pipa, luftinntaket og fundamenter skal være maksimalt 100 m²-BYA.
- b) Pipa for avtrekksluft skal være minst 20 m høg. Avtrekket skal ha reinsing slik at lukt reduserast.
- c) Maksimal mønehøgde på luftinntak er 6 m.
- d) Det skal ikkje vere meir inngrep i terrenget enn strengt nødvendig, og eksisterande vegetasjon må takast vare på så langt råd er.
- e) Det skal nyttast avdempa fargebruk i mørke tonar og materialar som ikkje er reflekterande.
- f) Tomt for luftepipe og luftinntak kan frådelast. Tomta skal ikkje vera større enn kva som er naudsynt for bygging og vedlikehald av luftepipe og luftinntak.

3.1.4 Under bakken AV3 (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

Innan AV3 er tilkomstunnelar og tilhøyrande tekniske anlegg tillate mellom AV1 og AV4.

3.1.4 Under bakken AV4 (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

Reinseanlegg med funksjoner som høyrer til anlegget skal plasserast i fjellhall i felt AV4.

Bebygd areal for fjellhallen skal vera maksimalt 13000 m²-BYA.

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

3.2.1 Køyreveg o_KV (pbl § 12-7 nr. 1, 2 og 14)

Køyreveg o_KV1 og f_KV2 skal ha fast dekke.

3.2.2 Fortau o_FO (pbl § 12-7 nr. 1, 2 og 14)

Fortau o_FO skal ha fast dekke og vere minimum 2,5 meter bredt. Ytre kant på fortau skal plasserast i dagens asfaltkant for vegen. Møre og Romsdal fylkeskommune kan krevje mindre tilpassing av bredde, berelag, vegskulder osv. dersom det er naudsynt for å ta vare på vern av gravrøys, ID 60611, i felt o_FRI2.

3.2.3 Parkering P (pbl § 12-7 nr. 1, 2 og 14)

Parkeringsplassar P1 er for nausta aust for o_KV1 som har avtale med grunneigar. Det er forbod mot lagring og anna bruk enn parkering.

Parkeringsplassar P2 er for nausta aust for o_KV1. Plassen kan også brukast som parkering til friområdet i nord.

3.2.3 Annan veggrunn AVG (pbl § 12-7 nr. 1, 2 og 14)

Annan veggrunn AVG kan nyttas til fyllings- og skjeringutslag, grøfter, murer, stabiliserande tiltak, energianlegg, m.m.

3.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm VS (pbl § 12-7 nr. 1, 6)

3.3.1 I vegetasjonsbelte VS1 skal takast vare på som eit naturområde som skjermar reinseanlegget. Eksisterande vegetasjon skal bevarast så langt råd er. Der dette ikkje er mogleg tillatast reetablering med stadeiga arter. Ordinær skjøtsel av vegetasjon er lov.

3.3.2 I vegetasjonsbelte VS2 mot o_KV1 skal det etablerast vegetasjon i minimum to sjikt, der det eine sjiktet skal vere trær. Avkøyrsløse til reinseanlegget med frisktsoner skal plasserast i området.

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

3.6.1 Sjø med tilhøyrande strandsone BSV (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 6)

Sjøområdet kan fyllast opp for å dekkje til vatn- og avløpsleidningar.

I tida frå og med 1. mai til og med 31. juli kan leidningar ikkje leggest av omsyn til hekketida i naturreservatet ved Vegsundholmane.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

4.1.1 Frisiktsone H140

I frisiktsonene skal det vere fri sikt ned til ei høgd på 0,5 m over køyrebane i tilgrensande vegar (jfr. pbl 12-7- nr 7). Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, murer etc. som kjem i konflikt med dette. Unntak er enkeltstående skilt.

4.2 Særlege krav til infrastruktur (pbl § 11-8 b) (H410)

I sikringsone er det ikkje lov med bygg- og anleggsarbeid utan samtykke frå kommunen som eiar av leidningar, fjellhall og tilkomsttunnelar.

4.3 Bandlagde område (pbl § 11-8 d) (H730)

Bandleggingssone (H730):

- a. **H730** markerer areal som er bandlagt etter kulturminnelova §§3 og 4 og består av gravrøys , ID 60611, som er automatisk freda kulturminne.
- b. Det er ikkje høve til å sette i gang gravearbeid eller andre tiltak som kan skade, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme dei freda kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.
- c. Området skal gjerdast inne i anleggsperioden for å unngå at maskinar og masser kjem i kontakt med området. Gjerde skal plasserast i omsynsgrensa.
- d. Eventuelle dispensasjonar frå føresegnene må godkjennast av rette kulturmynde, Møre og Romsdal fylkeskommune – jf. kulturminnelova §3 og § 4e.
- e. Vegetasjonen rundt gravrøys må ikkje på nokon måte endrast. Den naturlege vegetasjonen skal ivaretakast.

5. Føresegner til føresegnssområde (pbl §12-7 nr. 10 og 12)

5.1 Føresegner til føresegnssområde #1-#10

Område for føresegner RpBo – automatisk freda kulturminne **RPBO #1 – 10.**

- a. Vilkår for fylkeskommunen sitt vedtak etter kulturminnelova:

Før det blir sett i verk tiltak i medhald av planen, skal det gjerast arkeologisk utgraving av den delen av automatisk freda kulturminne ID 2320489 som er markert som område for føresegn #4.

Før det blir sett i verk tiltak i medhald av planen skal det gjerast arkeologisk utgraving av heile dei automatisk freda kulturminna ID 273019 og ID 266384 som er markert med føresegningsområde #3 og #5.

Dispensasjon for RPBO #1, #2, 6, #8, #9 og #10 vert godkjend av Møre og Romsdal fylkeskommune utan vilkår om ytterlegare undersøking.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsettast.

5.2 Føresegningsområde, anlegg- og riggområde (#11-#13)

Områda #11, #12 og #13 kan brukast til midlertidig anlegg- og riggområde.

- a. Areal innan føresegningsområda kan nyttast til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden. Areala er avsete for at maskiner etc. skal kunne komme til for gjennomføring av tiltaket. Areal kan også brukast til mellomlagring av masser, derunder matjord.
- b. Områda skal settast i stand og tilbakeføres til opphavelig bruk etter anleggsperioden. Dersom anleggsperioden avsluttast i vinterhalvåret, kan kravet om istandsetting og tilbakeføring utsettast til neste års anleggssesong for sesongavhengige arbeider.
- c. Avkøyrslar er tillate anlagt i anleggsfasen. Disse skal opparbeidast etter Statens vegvesens retningslinjer og skal godkjennast av vegeigar. Perioden jordbruksareala brukas mellombels til anlegg- og riggområder skal gjerast så kort som mogleg.
- d. Område #11 skal gjerdast inne mot automatisk freda kulturminne utanfor plangrensa i anleggsperioden for å unngå at maskinar og masser kjem i kontakt med området. Gjerde skal plasserast i plangrense.

6. Rekkjefølgjeføresegner (pbl § 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsetjingsløyve (felt AV1-4)

6.1.1 Luktspreiingsanalyse (pbl § 12-7 nr. 12)

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal det utarbeidast ny luftspreiingsanalyse. Luktspreiingsanalysen skal danne grunnlag for plassering og høgde på luftepipa i AV2.

6.1.2 Infrastruktur (pbl § 12-7 nr. 7)

- a. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for fjellhall i felt AV4 skal følgjande være opparbeid innafor planområdet:
 - Offentleg veg
 - Fortau nordaust for vegen Kongshaugstranda fram til stikkveg KV2
 - Parkeringsplassar for naust som blir endra

- b. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal det føreligge plan for handsaming av overvatn, VA-løysing, sløkkjevavn mv for heile anlegget i både anleggsfasen og driftsfasen.
- c. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal det føreligge godkjent løysing for avfallshandtering.

6.1.3 Miljøoppfølgingsplan (pbl §12-7 nr. 12)

- a. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal miljøoppfølgingsplan (MOP) utarbeidast. Miljøoppfølgingsplanen skal sikre omsyn til natur og miljø og angje korleis relevante miljøkrav og miljømål i prosjektet skal løysast. Tema framande arter og matjordplan skal tas opp spesielt.
- b. Tiltak mot framande arter med svært høg risiko

Spreiing av artene japanpestrot, legepestrot, parkslirekne skal hindrast. Før igangsetjingsløyve kan gjevast skal følgjande føreligge:

- Oppdatert kartlegging av framande arter i tiltaksområde.
- Plan for korleis masser skal handsamast med føresetnad at masser ned til 30-50 cm innanfor området med framande arter generelt skal vurderast som infisert av frø/plantedelar. I område der det finst parkslirekne, skal masser ned til 2-4 meter innanfor en radius på 7 meter frå morplanta regnast som infisert.

Internt hos tiltakshavar skal det dokumenterast korleis følgjande er løyst:

- Masser kan flyttast, mellomlagrast og brukast om innanfor infisert område.
- Mellomlagra masser skal dekkjast til og merkes for å forhindre utilsikta spreiiing og blanding med reine masser.
- Uttransporterte masser skal deponerast i varig deponi eller leggjast som toppmassar i areala som grasmark eller grasplen.
- Massane skal dekkjast til godt under eventuell uttransport for å hindre utilsikta spreiiing.
- Massane frå området skal ikkje nyttast som tilslag i anna jordproduksjon.
- Maskiner og utstyr skal grundig gjerast rein etter bruk i området.

c. Matjordplan

Matjordlaget i områder for bygning og samferdsel skal brukast til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller betring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Før igangsetjingsløyve kan gis skal det føreligge en matjordplan som viser følgjande:

- Beskriving av matjorda som skal flyttast
 - Volum matjord på heile det dyrka/dyrkbare arealet
 - Jordkvalitet
- Vurdering og avklaring av mottaksareala
 - Fleire alternative mottaksareala skal presenterast og vurderast.
 - Argumentasjon for val av mottaksareala.

6.1.4 Anleggsperiode (pbl § 12-7 nr.3)

- a. Nødvendige tiltak for vern av omgjevnadene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal vere etablert før igangsetjing. For å oppnå tilfredsstillande miljøhøve i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser i Klima- og Miljødepartementets rettleiar for behandling av luftkvalitet T-1520 og rettleiar for støy i arealplanlegginga T-1442 vere førande.
- b. Før utsprengte fjellmassar kan transporterast nordover på E39 skal Veibustkrysset vere utbetra, alternativt at det føreligg godkjenning for transporten frå Statens Vegvesen.
- c. Ved anleggsarbeid der vegen passerer gravrøys, ID 60611, i felt o_FRI2 skal arkeolog frå Møre og Romsdal fylkeskommune vere til stades. Fylkeskommunen skal ha varsel minst to veker før arbeidet skal starte.
- d. I heile anleggsperioden skal avgrensingsgjerdje vere plassert som vist i illustrasjonsplan for kulturminne for at automatisk freda kulturminne ikkje skal ta skade.

6.2 Før bygning blir teken i bruk (felt AV1-4)

6.2.1 Kommunalteknisk infrastruktur (pbl § 12-7 nr.10)

Kommunalteknisk infrastruktur inklusive tilkomst for beredskapsressursar og sløkkjevatn, må vera ferdig før bruksløyve eller ferdigattest vert gjeve.

6.2.2 Grøn skjerm (pbl § 12-7 nr.10)

Grøn skjerm med vegetasjon i vegetasjonsbelte VS1 og VS2 rundt administrasjonsbygget må vera ferdig før bruksløyve eller ferdigattest vert gjeve. Blir administrasjonsbygget ferdig om vinteren kan den grønne skjermen plantast våren etter.

6.2.3 Infrastruktur (pbl § 12-7 nr.10)

Fortau frå KV2 og syddover skal opparbeides før det gies brukstillatelse.