Sula kommune

Vedteken dato:
Dato for siste mindre endring: 05.01.2023

Reguleringsplan for Kongshaugstranda reinseanlegg

Reguleringsføresegner
Detaljregulering Kongshaugstranda reinseanlegg, Sula kommune

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 grenseverdiar 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 områdane 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)
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.

Store bygningsvolum skal brytast opp visuelt. Det skal nyttast avdempa fargebruk.

Støttemur skal ha overflate i naturstein. Maksimal høgde på støttemur er kote 17,0 m.

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 syklar.

Ubebygd del av tomta skal opparbeidast på ein tiltalande måte.

Slam frå reinseanlegget skal handterast innandørs for å unngå lukt.

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)
Totalt bebygd areal for pipa, luftinntaket og fundamenter skal være maksimalt 100 m^2-BYA.

Pipa for avtrekksluft skal være minst 20 m høg. Avtrekket skal ha reinsing slik at lukt reduserast.

Maksimal mønehøgde på luftinntak er 6 m.

Det skal ikkje vere meir inngrep i terrenget enn strengt nødvendig, og eksisterande vegetasjon må takast vare på så langt råd er.

Det skal nyttast avdempa fargebruk i mørke tonar og materialar som ikkje er reflekterande.

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 m^2-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.

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

Parkeringsplassar f_P1 og f_P2 er felles for nausta aust for o_KV1.

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

Annen veggrunn o_AVG kan nyttes til fyllings- og skjæringsutslag, grøfter, murer, stabiliserende tiltak, energianlegg, m.m.

3.3 Grønstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

Park 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. Avkøyrsle til reinseanlegget med frisiktsoner 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 leggast 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 enkeltståande skilt.

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

I sikringssone 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 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.

d) Området skal gjerdast inne i anleggsperioden for å unngå at maskinar og masser kjem i kontakt med området. Gjerde skal plasserast i omsynsgrensa.

e) Eventuelle dispensasjonar frå føresegnene må godkjennast av rette antikvariske mynde, fylkeskonservator – jf. §2 i kulturminnelova.

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

5.1 Føresegner til føresegnsområde #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 dei delane av dei automatisk freda kulturminna**; ID 250147, 250148, 243450, 266383, 266382, 266379 og 229535** som er markerte som område for føresegn nr. #1-10 i plankartet. 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 Føresegnsområde, anlegg- og riggområde (#11-#13)

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

a. Areal innan føresegnsområda 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 opphaveleg bruk etter anleggsperioden. Dersom anleggsperioden avsluttast i vinterhalvåret, kan kravet om istandsetting og tilbakeføring utsettast til neste års anleggssesong for sesongavhengige arbeider.
c. Avkøyrsler 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 offentleg veg med fortau innanfor planområdet være opparbeid. Dette gjeld også parkeringsplassar for naust som blir endra.

b. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal det føreligge plan for handsaming av overvatn, VA-løysing, sløkkjevatn mv for hele 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 områd 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 spreiing 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 spreiing.
- 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:

- Beskrivning 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.

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 grøne skjermen plantes våren etter.