

REGULERINGSPLAN HAUKVIK VEST
Gnr./Bnr. 137/2, 26 og 27.
I HEIM KOMMUNE.
Planid: 5011 2019004

BESTEMMELSER

Utarbeidet: 25.03.21, rev. A: 28.03.22

Reguleringsplan fremmes av: Haukvik Genbank AS

Følgende dokumenter inngår i reguleringsplanen:

- Reguleringsbestemmelser, datert 25.03.21, rev. A: 28.03.22
- Planbeskrivelse, datert: 25.03.21, rev. A: 28.03.22
- Plankart, datert 25.03.21, rev. A: 28.03.22
- ROS-analyse, datert 25.03.21
- Geoteknisk vurdering av Sweco Norge AS, 16.11.20, oppdatert 25.03.22.
- Hydrologinotat av Sweco Norge AS, 25.03.22

§1. Avgrensning

De regulerte områdene er angitt med reguleringsgrense på plankart merket med PlanID 1613 2016002, datert 25.03.2021.

Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse av formål på plankartet og disse bestemmelser.

§2. Området reguleres til følgende formål

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1):
(1340) Industri – Genbankanlegg for laks (N1 og N2)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2):
(2011) Kjørevei
(2019) Annen veigrunn - grøntareal
(2180) Andre tekniske infrastrukturtraseer
- c) Landbruks- Natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12 -5 pkt.5)
(5120) Naturformål av LNFR-areal
- d) Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 pkt.6)
(6710) Friluftsområde i sjø og vassdrag
(6800) Kombinerte formål i sjø og vassdrag

§3. Området reguleres til følgende hensynssoner:

- a) Hensynssoner (Pbl. § 12-6)
(1223) Faresone – (H-310) aktsomhet skredfare (H_310)
(1223) Faresone – (H-320) aktsomhet flomfare (H_320)
(1223) Faresone - (H-370) Høyspent luftlinje

§4. Bebyggelse og anlegg

Plankartet har to områder for næringsbebyggelse: N1 og N2. Bruk av arealet og bestemmelser er forskjellig for de to områdene og er derfor markert som egne felt i planen.

4-1. Industri – Genbankanlegg for laks, N1 (Eksisterende anlegg)

Området er regulert til industri. Området disponeres til genbankanlegg for laks og virksomhet i tilknytning til dette. For eksisterende bebyggelse opprettholdes dagens situasjon.

4-1-1. Plassering og utforming av bebyggelsen skal så langt det er forenelig med rasjonell utforming og drift, tilpasses landskapet. Nøyaktig beliggenhet skal godkjennes av kommunen ved eventuell byggesøknad.

4-1-2. For eventuell ny bebyggelse gjelder følgende bestemmelser:

- Volumer, materialvalg og farger som er tilpasset natur og omgivelsene.
- Bygningene skal ha skrånende eller buede takflater.
- Største etasjetall 2 etasjer.
- Maksimal høyde skal ikke overstige 11 m. målt fra gjennomsnitts terrengnivå på angjeldende fasade.
- Tillatt bebygd areal er inntil 80 % av formålsflaten.
- Bygningene skal ha et variert fasadeuttrykk. Store monotone fasader skal unngås.
- Fasader skal utføres i matte fasadematerialer. Ikke i blanke, skinnende eller reflekterende materialer. Farger skal ikke være svært lyse eller helt mørke. Fargemetning skal være tilsvarende NCS 3500-7000.
- Tak skal være i matt utførelse. Blanke, reflekterende overflater skal unngås. Fargemetning tilsvarende NCS 4000-6000.
- Alle evt. støygenererende installasjoner skal plasseres i støyisolert bygningskropp, evt. ute med støyisolasjon. Totalt lydnivå på utsiden av fasader/ tanker på anlegget kan ikke overstige 45 dB samlet.
- Det skal monteres brannhydranter i samråd med Heim brann- og redningstjeneste.
- Området skal gjerdes inn. Gjerdet skal være minst 2 meter høyt, solid, diskret og ha naturtilpasset farge.
- Skilting på/ ved næringsbebyggelsen skal følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
- Eksisterende parkeringsplass for ansatte ved produksjonsanlegget beholdes innenfor område avsatt til industri N1.

4-2. Industri – Genbankanlegg for laks, N2 (Ny næringsbebyggelse)

Området er regulert til industri. Området disponeres til genbankanlegg for laks og virksomhet i tilknytning til dette.

4-2-1. Plassering og utforming av bebyggelsen skal så langt det er forenelig med rasjonell utforming og drift, tilpasses landskapet. Nøyaktig beliggenhet skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad.

4-2-2. Volumer, materialvalg og farger skal tilpasses natur og omgivelsene.

- Bygningene skal skrånende eller buede takflater.
- Fasaden mot veien skal ha innslag av åpninger med glass, som kan gi visuelt signal om virksomhetens art.
- Største etasjetall 2 etasjer.
- Maksimal høyde skal ikke overstige 11 m. målt fra gjennomsnitts terrengnivå på angjeldende fasade.
- Tillatt bebyggt areal er inntil 75 % av formålsflaten.
- Bygningene skal ha et variert fasadeuttrykk. Store monotone fasader skal unngås.
- Fasader skal utføres i matte fasadematerialer. Ikke i blanke, skinnende eller reflekterende materialer. Farger skal ikke være svært lyse eller helt mørke. Fargemetning skal være tilsvarende NCS 3500-7000.
- Tak skal være i matt utførelse. Blanke, reflekterende overflater skal unngås. Fargemetning tilsvarende NCS 4000-6000.
- Alle evt. støygenererende installasjoner skal plasseres i støyisolert bygningskropp, evt. ute med støyisolasjon. Totalt lydnivå på utsiden av fasader/ tanker på anlegget kan ikke overstige 45 dB samlet.
- Det skal monteres brannhydranter eller brannkummer i samråd med brann- og redningstjenesten i Heim kommune.
- Området skal gjerdes inn. Gjerdet skal være minst 2 meter høyt, solid, diskret og ha naturtilpasset farge.
- Det er ikke tillatt å lukke flombekken innenfor N2 i rør.
- Hvis det etableres nytt bekkeløp må dette dimensjoneres og erosjonssikres tilstrekkelig, ihht. Hydrologinotat fra Sweco av 25.03.22.
- Der bekkefaret avgrenses av jordmasser skal det legges sprengstein oppfylling i kantene.
- Kantvegetasjon skal bevares så langt det er mulig.
- Skilting på/ ved næringsbebyggelsen skal følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
- Det settes av minst 12 parkeringsplasser for ansatte og besøkende innenfor område avsatt til industri N2. Parkeringsfunksjoner skal følge krav til universell utforming.

4.3. Annen teknisk infrastrukturtrasé

- a) Området reguleres til annen teknisk infrastrukturtrasé for vanninntak til genbanken.
- b) Vanninntaket kan vedlikeholdes og skal ha tilgjengelig adkomst fra privat kjørevei.

§5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjørevei og annen veigrunn

- a) Kjørevei p_KV1 er privat og felles for genbanken, kraftverket og bolig- og gårdseiendommene sør for genbankanlegget. Veien reguleres med eksisterende bredde og fremgår av plankartet.
- b) Kjørevei p-KV1 skal være asfaltert til og med avkjøring til kraftverket.
- c) Det tillates ikke anlagt flere avkjørsler fra E39 til planområdet.
- d) Områder regulert til annen veigrunn omfatter nødvendige arealer som fyllinger, skjæringer og grøfter. Det tillates etablert tekniske innretninger som for eksempel vegskilter, sluksystemer og lysanlegg. Arealene skal fremstå som grønne områder.

- §6. Landbruks- Natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR): Naturformål**
- Områdene reguleres til fortsatt LNF naturformål.
 - Området skal ikke bebygges, og kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares så langt det er mulig.
 - Området kan benyttes av allmennheten i den utstrekning at det ikke kommer i konflikt med LNF formålet.
- §7. Kombinert formål i sjø og vassdrag**
- Området reguleres til kombinert formål i sjø og vassdrag.
 - Området skal ikke bebygges ytterligere eller benyttes til industriformål.
 - Reparasjon og vedlikehold av eksisterende laksetrapp er tillatt, samt flom- og erosjonssikringstiltak.
 - Kantvegetasjon skal bevares så langt det er mulig.
- §8. Friluftsområde i sjø og vassdrag**
- Området reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag.
 - Området skal ikke bebygges eller benyttes til industriformål.
- §9. Hensynssoner – særlig krav til infrastruktur (Pbl. § 12-6)**
- 9-1. Faresone høyspent (H_370)**
- Rundt eksisterende høyspentlinjer i lufta som skal videreføres er det regulert en faresone på til sammen 15 m.
 - Fareområdet kan bare benyttes på nærmere vilkår av hensyn til sikkerheten.
 - Innenfor faresonen tillates det ikke plassert boliger eller andre hus der det normalt oppholder seg mennesker.
- 9-2. Faresone aktsomhet flomfare (H_320)**
- Tiltak innenfor hensynssonen må være utformet og dimensjonert for å tåle flom, eller det må iverksettes tiltak for å sikre bygg og installasjoner mot flom.
- 9-3. Faresone aktsomhet skredfare (H_310)**
- Det skal dokumenteres hvordan nye tiltak innenfor hensynssonen sikres mot ras- og skredfare.
- §10. Rekkefølgebestemmelser**
- Etter at reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende er det ikke anledning til å inngå privatrettslige avtaler som strider mot reguleringsplanens bestemmelser.
 - Før anleggsarbeidet startes opp skal det være foretatt en kartlegging av naturmangfold og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Dersom det oppdages fremmede arter skal tiltak iverksettes for å hindre spredning.
 - Ved søknad om igangsetting skal det foreligge detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet (N2). Planen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk av arealene med hensyn til bebyggelse, høyder på terreng, avkjørsler, parkering, avfallshåndtering, beplantning og overvannshåndtering/flomveier.
 - Bygg kan ikke tas i bruk før tilhørende infrastruktur er etablert.
 - Alle berørte områder skal etter avsluttet anleggsperiode, og senest innen ett år etter ferdigstillelse, istandsettes og revegeteres.

§11. Fellesbestemmelser

11-1. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor områder regulert til

« (1340) Industri - genbankanlegg» skal det foreligge en samlet utbyggingsplan for hele området som har dette formålet. I utbyggingsplanen skal det fremgå detaljert løsning av adkomstveier, parkering og annet trafikkareal, planlagte bebyggelse, avfallshåndtering, terreng, beplantning og overvannshåndtering.

11-2. I løpet av utgraving og masseutskifting mot E39 må det tas hensyn til stabiliteten til gravskråningene. Graveskråningen kan ikke ha helning brattere enn 1:2,5. Eventuelle midlertidige graveskråninger, graving med kort dybde til berg eller skråninger ellers på tomten kan ha skråning 1:2. Skråningene må tildekkes med plastduk/ presenning for å unngå utvasking av masser ved store snø- og regnmengder.

11-3. Ved sprengningsarbeid skal anbefalte grenseverdier for rystelser og ladningsmengde i geoteknisk rapport av 16.11.2020 følges.

11-4. Ved omdisponering av jord, skal matjordlaget flyttes på en agronomisk forsvarlig måte for bevaring av jordstrukturen. Jorda skal primært benyttes til jordforbedrende tiltak på nærliggende landbruksarealer. Det skal dokumenteres at jordmasser som flyttes er fri for smittsomme sykdommer eller uønskede arter.

11-5. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og berørte områder skal søkes tilbakeført med jorddekking, tilsåing og beplantning med stedegne arter. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

11-6. Beplantning skal benyttes for å oppnå best mulig sikkerhetsmessig, miljømessig og visuell avskjerming mellom industrianlegget og omkringliggende områder.

11-7. Områder utenfor produksjonsanleggets tilrettelagte områder skal ikke benyttes til oppføring av midlertidige eller varige konstruksjoner eller oppbevaring av materiell.

11-8. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighetene i Trøndelag varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, § 8, annet ledd.

11-9. Støy

- **11-9-1.** Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som fremgår av retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442 (2012), eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier.
- **11-9-2.** Anleggsstøy: Støynivå i bygge- og anleggstid må estimeres. Forholdet må ivaretas av entreprenører som benytter støyende utstyr eller som genererer støy og vibrasjoner. Bygge- og anleggsarbeider må planlegges slik at de beregnede grenseverdiene i Veileder til retningslinje for behandling av støy og areal planlegging, T-1442/2016, ikke overskrides.
- **11-9-3.** Støyende anleggsarbeid må gjennomføres på dagtid (07-19).

11-10. Støv

I tørre perioder med mye støvflukt skal det gjennomføres støvdempende tiltak for å hindre ulemper med spredning av støv til omgivelsene. Mulige tiltak er vanning av anleggsområdet, driftsveger og masser, samt vasking av dekk på kjøretøy før utkjøring på fylkesveien.

11-11. Tilsmussing av vei

Dersom offentlig vei under anleggsperioden tilsmusses som følge av anleggsarbeid innenfor denne reguleringsplanen, skal vegbanen rengjøres.

11-12. Forurensning

- **11-12-1.** All virksomhet i området skal tilfredsstillende kravene i Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften).
- **11-12-2.** Det må foreligge utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften for nytt anlegg.
- **11-12-3.** T1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan.

11-13. Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming så langt det er hensiktsmessig i bebyggelse, anlegg og uteareal.

§12. Europavei E39

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for tiltak som evt. berører E39 i området.

