



# Reguleringsendring Hessaskaret nord- Bunker Oil , gnr 118 bnr 78 m.fl.

**Sist revidert 24.05.2017**  
(endringer vist med rødt)

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID	xxx	xx.xx.20xx	Ålesund bystyre

## § 1 - Generelt

### 1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

### 1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

### 1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

## § 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende formål:

### 1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Industri (BI1)
- Industri, bevertning (BKB1)
- Industri, lager (BKB2)
- Telekommunikasjonsanlegg (BTK1)
- **Avløpsanlegg (BAV)**

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

- Kjøreveg, offentlig (o\_SKV) og felles (f\_SKV)
- Fortau, offentlig (o\_SF)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o\_SVT) og felles (f\_SVT)
- Veg, felles (f\_SV)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Vegetasjonsskjerm (GV)

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)

- Ferdsel (VFE)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Faresone (brann og eksplosjonsfare) – H350

H350\_1: Indre sone

H350\_2: Midtre sone

H350\_3: Ytre sone

Bestemmelsesområde (pbl. §12-7)

-Anleggsbelte – #1 - #2

## **§ 3 - Fellesbestemmelser**

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK §5.9 og §6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

#### 3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene innskrenkes. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

#### 3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

#### 3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen fra planområdet.

Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

#### 3.7 - Støy:

For bebyggelsen gjelder miljøverndepartementets bestemmelser om utendørs støynivå på maks.  $L_{DEN}$  55 dB.

#### 3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

#### 3.10 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

#### 3.11 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og

offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

### 3.12 - Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Disse skal plasseres nær hovedinnganger og være delvis overbygde.

### 3.13 – Havnivåstigning og stormflo

Tiltak skal lokaliseres og utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av høy vannstand. Minimumshøyder for kaier, vegger og første etasjenivå i bygg nær sjøen er beregnet med grunnlag i dsb`s veileder av september 2016, og kartreferanse NN2000. Det skal legges til grunn følgende:

Sikkerhetsklasse	Konsekvens	Største nominelle sannsynlighet	Kotehøyde
<b>F1</b>	Liten (lagerbygg, garasjer)	1/20	+ 2,4
<b>F2</b>	Middels (de fleste byggverk, industri, bolig)	1/200	+ 2,6
<b>F3</b>	Stor (sårbare samfunnsfunksjoner, sykehus o.l)	1/1000	+ 2,7

Sikkerhet i hht TEK10 § 7-2, første ledd om at virksomhet som omfattes av storulykkevirksomhet skal være stormflosikkert ivaretas ved at en stiller krav om at anlegg som oppbevarer og håndterer farlige stoff skal ligge på minimum kote + 3.3.

Det gjort egen vurdering av bølge- og vindpåvirkning, jf. notat utarbeidd av Nordplan as datert 21.04.2017. Notatet konkluderer med at Aspevågen er et terrengmessig godt skjerna og forholdsvis lukka havnebasseng uten særlig bølge- og vindpåvirkning. Høyest registrerte vannstand er målt til 181 cm. Det er derfor ikke krav om påslag for bølge og vind i ovenfor nevnte byggehøyder.

## **§ 4 - Bebyggelse og anlegg**

### 4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS):

Innenfor områdene kan det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesims- og mønehøyden skal tilsvare plan- og bygningslovens regler.

Graden av utnytting skal ikke overstige % BYA = 30 med unntak av gnr. 119 bnr. 74 og gnr. 119, bnr. 85 som kan ha % BYA = 50.

### 4.2 - Industri (BI):

Tanker kan oppføres med maks byggehøyde 24 m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Øvrig bygningsmasse skal ikke overstige 12 m til gesims.

### 4.3 – Industri/ bevertning (BKB1):

Området skal nyttes til havfiskesenter, samt lettere industrivirksomhet i tilknytning til fiskerivirksomheten.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks mønehøyde 9 m.

Maks % BYA = 40. Utelagring under tak regnes med i graden utnyttning.

Bygningne skal ha saltak med møneretning mot sjøen. Formspråket skal harmonere med den tradisjonelle sjønære bebyggelsen i Ålesund, og materialbruk i fasader skal være tre, stål, betong og pusset mur.

#### 4.4 – Industri/ lager (BKB2):

Området skal nyttes til industri/lager som lettere småindustri, verksteder, håndverksbedrifter, transport, spedisjon, lager eller engrosbedrifter med tilhørende anlegg.

Bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer med maks mønehøyde 12 m.

Maksimal BYA: 40%. Utelagring under tak regnes med i graden utnyttning.

Bebyggelsen skal gis en form som er tilpasset landskapet og øvrig bebyggelse, og terrengingrep som vil fremstå som «sår» i landskapet skal unngås. Materialbruk i fasader skal være tre, stål, betong eller pusset mur. Eldre bygninger skal i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige form, der dette er mulig.

Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av området eller til andre inuustristrøk.

#### 4.5 - Telekommunikasjonsanlegg (BTK1):

Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen. Tilkomst fra Kaptein Linges veg.

#### 4.6 – Avløpsanlegg (BAV):

Arealet skal benyttes til etablering av kloakkpumpestasjon, med tilhørende biloppstillingsplass.

## **§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### 5.1 - Kjøreveg, offentlig (o SKV):

Kaptein Lingesveg er regulert som bygd. Byggegrense regulert 6 m. fra formålsgrense veg.

### 5.2 – Fortau (o SF):

Det er regulert areal til framtidig fortau langs sørsida av Kaptein Linges veg.

### 5.3 - Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o SVT) og felles (f SVT):

Regulert areal for grøfter/skjæring/fylling i forbindelse med vegføringene.

### 5.4 - Kjøreveg, felles (f SKV):

Regulert vegareal for adkomst til BI1, BKB1 og BKB2. Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

### 5.5. - Veg, felles (f SV):

Etablert vegareal inkludert annen veggrunn, internveg til BKB1 og BKB2.

## **§ 6 - Grønnstruktur**

### 6.1 - Vegetasjonsskjerm (GV):

Området som blir liggende som et isoasjonsbelte/beplantingsbelte mellom bebyggelse og tilstøtende arealer. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring, og eksisterende vegetasjon skal søkes pleiet og bevart best mulig.

## **§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

### 8.1 Ferdsel (VFE)

Omfatter dagens ferdselsområde i sjø ved Bunker oil.

### 8.2 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Området skal primært benyttes til båttrafikk i forbindelse med industri- og serviceområdet.

## **§ 9 - Hensynssoner**

### 9.1 – Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Faresone – H350 er utarbeidet i henhold til risikoanalyse utført av Lloyd's register Consulting datert 12.08.16 og notat datert 19.01.17.

- H350\_1: Indre sone
- H350\_2: Midtre sone
- H350\_3: Ytre sone

<b>Hensynssone</b>	<b>Risikokontur</b>	<b>Objekt og aktivitet akseptert</b>
Indre sone	10 <sup>-5</sup>	Virksomhetens område. I tillegg kan LNF-område inngå. Kun kortvarig forbipassering for tredje person (eks. turveg)
Midtre sone	10 <sup>-6</sup>	Offentlig veg, jernbane, kaier o.l. Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet. Ikke overnatting og boliger. Spredt boligbygging kan tillates i enkelte tilfeller.
Ytre sone	10 <sup>-7</sup>	Boligområde, butikker, overnatting m.m.

### 9.2 Bestemmelsesområde (pbl. §12-7)

-Anleggsbelte – #1 - #2

Det er regulert midlertidig anleggsbelte langs sørsida av Kaptein Linges veg med tanke på etablering av fortau. Arealet blir tilbakeført til eiendommene når fortauet er ferdig bygd.

### 9.3 – Frisiktsoner :

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

## **§ 10 - Rekkefølgekrav**

Det settes følgende krav til tiltak på **BI1**:

### 10.1 Krav om miljøtiltak:

- bruk av siltskjørt og tildekking av sjøgrunn ved utfylling.
- Utfylling kan ikke skje i gyttesesongen februar t.o.m. mai.

### 10.2 - Krav om støytiltak:

Før det blir gitt endelig brukstillatelse for ny kai skal eiendommene gbnr 118/620 og 118/ 112 sikres tilfredsstillende støyforhold i sove- og oppholdsrom og på uteoppholdsareal, i samsvar med gjeldene norm T-1442 øvrig industri – døgnmiddelverdi ( «verste døgn»). For å kvalitetssikre beregningene, skal det utføres supplerende støymåling i ny situasjon (med etablert nytt bunkringsanlegg med kai og nye tanker). Aktuelle støytiltak skal utføres senest innen 6. måneder etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Aktuelle tiltak skal drøftes og avklares nærmere med boligeierne.

### 10.3 - Krav fra DSB:

- Etablere tank i tank, og oppsamlingskummer rundt tankene og ved kai.
- Fast slukkesystem på kai (vannkanon) samt murkant rundt kai for oppsamling (antatt 10 cm høy kant, både ny og gammel kai).
- Bruk av 2 importslinger (500 m<sup>3</sup>/time i stedet for 1000 m<sup>3</sup>/time per slange)
- Utsending av varslingsrutiner til naboer.
- Etablering av faresoner (hensynsynssoener bebyggelse).

\*

Nordplan AS/VH Plan og bygning, 24.1.2017

Revisjon, datert 24.05.2017

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx

Eva Vinje Aurdal  
- ordfører -

Astrid Eidsvik  
- rådmann -