



Detaljregulering Haukåsen næringspark – gbnr. 690/24 og 25 – hydrogenanlegg

Dato: 21.03.2025

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID- 2024008365	xx/xxxx	xx.xx.2025	Ålesund kommunestyre

1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Reguleringsplanen erstatter deler av tidligere reguleringsplan for Haukåsen næringspark vedtatt 1999 (Plan-ID: 1523199901).

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

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

2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningsslinjer er regulert til følgende formål:

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

- Forretning/Kontor/Industri (F/K/I/)
- Industri (IND)

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

- Kjøreveg, offentlig (o_KV)
- Veg (V)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_GS)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_AVG)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Sikringssone – Frisikt (H140)
- Faresone – Brann- /eksplosjonsfare (H350)
- Støysoner – Rød sone, (H210) og gul sone (H220)

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 utnyttingen.

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

Kontorbygget skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan

Ikke bebygd del av tomte skal utformes tiltalende. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og støttemurer skal så langt som mulig unngås. Tilkjøring/bortkjøring av masser skal reduseres til et minimum.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomte.

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

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålgrensa langs offentlige veger skal generelt ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Unntak er flettverksgjerde i formålgrensa til industri, som kan være høyere enn dette. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisisiktsone.

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 – Overvannshåndtering

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Ved bygge- og anleggstiltak skal overvannsmengden til ledningsnettets søkes redusert.

Overvann fra nedbørsfeltet på planområdet og nedbørsfeltet tilgrensende industriområdet skal behandles separat. Det skal etableres fordrøingsbasseng for overvann fra nedbørsfeltet innenfor areal regulert til industri. Bassenget skal utformes med kapasitet til å unngå overbelastning på eksisterende vannveger for overvann. Overløp fra fordrøying skal videreføres til åpen grøft.

Det skal etableres avskjærende grøft som beskrevet i VA-rammeplan for planområdet for å unngå at overvann fra nedbørsfeltet som er tilgrensende industriområdet føres til ledningsnett.

3.7 - Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Retningslinje T-1442 gjelder for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

3.9 - Automatisk freda 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.

3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med vedtatte kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen.

Det vises 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 gjeldende kommuneplanens arealdel).

3.11 - Renovasjon

Inne på hver enkelt næringstomt skal det sikres løsning for avfallshåndtering og tilgjengelighet for renovasjonsbil. Håndtering av avfall skal skje iht. renovasjonsteknisk forskrift.

3.12 - Bekjempelse av fremmede plantearter

Det er registrert fremmede uønskede arter innenfor planområdet. Ved behov for terrenginngrep i områder med uønskede arter skal det utarbeides en tiltaksplan som beskriver hvordan en kan hindre at disse artene spres med masse som omplasseres på tomte eller fraktes ut av området.

4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Forretning, kontor/industri, lager (F/K/I/)

Innenfor området gjelder bestemmelser til reguleringsplan 1523199902 – Haukås næringspark.

4.2 – Industri (IND)

Område IND skal benyttes til industri. Innenfor området kan det også oppføres hydrogenanlegg med tilhørende bygninger og anlegg, herunder kontor med nødvendige fellesfunksjoner, parkering, lagerbygg, silo-/tankanlegg, bunkring, fylling/tapping og andre anlegg og installasjoner som er nødvendig for produksjon og drift.

Maksimal byggehøyde er 8 m, fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygning / elementer. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er inntil %BYA=30%.

Driften på område for industri skal tilfredsstillere grenseverdiene i T-1442:2021 tabell 2 for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for nærmeste støyfølsom bebyggelse gitt av Støyvurdering datert 10.12.2024, utarbeidet av Norconsult Norge AS, eller nyere rapport som erstatter denne.

Dersom det innføres andre typer støykilder, eller om plassering av støykilder endres, fra det som er vist på støyvurderingen (10.12.2024) og layout, datert 05.11.2024, på en slik måte at det kan føre til økt støy for nærmeste støyfølsomme bebyggelse, skal det gjennomføres ny støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjøreveg, offentlig (o KV)

Gjelder fv. 650 Storfjordvegen.

I offentlige trafikkområder kan det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. Vegen er regulert med samlet bredde 6,5m.

I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein i formålsgrense veg.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 – Veg (V)

Omfatter hovedtilkomst til planområdet med eventuell videreføring vestover. Vegen er regulert med samlet bredde 8m.

5.3 - Avkjørsel:

Avkjørsler skal tilfredsstillende krav til utforming, deriblant friskt, i kommunens, SVV eller MRFK sine til enhver tid gjeldende veg- og gatenormer, samt eventuelle andre krav gitt av vegmyndighetene.

5.4 – Gang-/sykkelveg (o GS)

Gjelder etablert gang- og sykkelveg langs fv. 650, Storfjordvegen.

Gang- og sykkelveg er regulert med 2,5m med grusinnspenning på 0,25m på hver side, dvs. totalbredde på 3m.

5.5 – Annen vegggrunn – grøntareal (o AVG)

Områdene er avsatt til offentlig areal for nødvendige grøfter og skjæringer/fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner, atkomstveier/avkjørsler og lignende, som ikke er til hinder for områdets bruk som del av trafikkområde.

Grøfter, skjæringer/fyllinger og lignende skal tilsås med gress eller tilrettelegges for naturlig vegetasjonsinnvandring. Områdene skal revegeteres slik at det ikke oppstår konflikt med frisktlinjer eller gjør nødvendig vedlikehold vanskelig.

6 - Hensynssoner

6.1 – Frisiktsoner (H140):

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.

6.2 – Faresone – brann/eksplosjonsfare (H350)

Dersom det skal etableres hydrogenanlegg og virksomhet knyttet til dette, skal dette etableres innenfor fareområde brann/eksplosjonsfare (H350_1), indre sone. Ved etablering av hydrogenanlegg tillates det ikke annen virksomhet innenfor indre faresone (H350_1).

Dersom det etableres hydrogenanlegg innenfor faresone H350_1, tillates det etablering av faste kontor- eller industriarbeidsplasser innenfor fareområde brann/eksplosjonsfare (H350_2), midtre sone.

Dersom det etableres hydrogenanlegg innenfor faresone H350_1, tillates det ikke etablering av skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesenter, hoteller eller store publikumsarenaer innenfor fareområde brann/eksplosjonsfare (H350_3), ytre sone. Om reguleringsplanformålet åpner for det vil det kunne etableres boliger mm. i ytre sone.

Dersom tiltaket blir omfattet av § 17 i forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes i håndteringen må samtykke innhentes.

6.3 – Støysone – Rød sone iht. T-1442 (H210)

Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

6.4 – Støysone – Gul sone iht. T-1442 (H220)

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang på egnet uteplass med tilfredsstillende støyinnivå.

7 – Rekkefølgekrav

7.1 Utrykningskjøretøy

Det skal ved rammetillatelse dokumenteres fremkommelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy som er godkjent av Ålesund brannvesen KF.

7.2 - Vann og avløp

Tekniske løsninger for vann-, avløps- og overvannshåndtering skal detaljprosjektertes og godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Løsningen skal være i tråd med

prinsippene i VA-rammeplan datert 06.12.2024, utarbeidet av Norconsult Norge AS, eller nyere rapport som erstatter denne.

Tiltak for å sikre tilstrekkelig kapasitet til slukkevann må etableres før område for industri tas i bruk. Brannvannstank som beskrevet i VA-rammeplan skal etableres innenfor industriarealet.

Avløp fra planområdet skal føres til godkjent kommunalt renseanlegg. Før det kan gis godkjenning til tilkopling for nye utbyggingstiltak i planområdet, må det dokumenteres at anlegget støtter vilkåra som er gitt i utslippstillatelsen fra Statsforvalteren.

*

Norconsult Norge AS, 21.03.2025

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte xx.xx.2025, sak xxx/xx