

REGULERINGSBESTEMMELSAR FOR SØRHOLMEN

PlanID: R-273

Arkivsak: PLAN-19/00148 (ePhorte 11/2210)

Plankart datert: 12.12.2014
Siste revisjon av plankart: 05.08.2021
Bestemmelser sist revidert: 27.10.2021
Bystyret sitt vedtak: 18.11.2021

§1. AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsane gjeld for området som er synt med reguleringsgrense på plankart utarbeida av Norconsult AS, Avdeling Plan og Arkitektur, Trondheim.

§2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Målsetjing med planen er å legge til rette for utviding av industriarealet på Sørholmen i tillegg til auka bustadetablering på to tomter i området.

I henhold til plan- og bygningslova § 12-5 vert området regulert til følgjande formål:

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

- Bustadar
- Renovasjonsanlegg
- Leikeplass
- Industri / lager

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

- Køyreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Parkeringsplass

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

- Ferdsel

Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Sikringssone – frisikt
- Sone med særleg omsyn – bevaring kulturmiljø

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

- Utforming

§3. FELLESBESTEMMELSAR

3.1 Utomhusplan mv.

Saman med søknad om byggetiltak skal det for respektive felt (bygningar og anlegg) leggest fram:

- Detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 (IL) eller 1:100 (B1b og c, B2a og b). Planen skal gjere greie for plassering og høgde på bygningar, i tillegg høgdeplassering målsatt ved inngangsparti, eksisterande og framtidig terreng med kotehøgder og arealavslutning mot sjø. Planen skal vidare minimum syne tilkomst, avkøyrse, interne gangvegar, parkeringsareal for bil og sykkel, opparbeiding av felles leike- og uteopphaldsareal og areal for avfallshandtering. For B1c gjeld kravet til utomhusplan for gnr. 3, bnr. 180 respektive gnr. 3, bnr. 312 og 530.

Detaljregulering for Sørholmen, Kristiansund kommune.

Innan formålet Industri / lager skal utomhusplanen i tillegg syne arealavslutning mot sjø, varemottak, utandørs lagerareal og utforming av gjerde ut frå behovet for naudsynleg sikring av området og ut i frå tryggleiken for alle, særleg med tanke på barn.

- Snitt og fasader som syner bygningens plassering i forhold til terreng (eksisterande og planlagt), vegar og nabobygg med kotehøgde for gesims- og mønehøgder samt ferdig golv i hovudetasje.
- Estetisk omtale for bygg, også i forhold til omgjevnaden, inklusive omtale av materialbruk og farger.
- Renovasjonsteknisk plan for hushaldningsavfall.
- Plan for utfylling i sjø, jf. § 3.3.
- Plan for handtering av overvatn.
- Omtale korleis tilgjenge og universell utforming er ivareteke.
- Massehandteringsplan.
- Støydokumentasjon som syner at krav i reguleringsplanen er oppfylt, jf. §§ 4.1.7 og 4.4.5.

3.2 Kulturminne

Utbygger har plikt på seg til å syne varsemnd og melde frå dersom ein under sjø- og markinngrep skulle kome over fornminne, jf. § 8 i kulturminnelova. Dersom det under arbeid vert gjort funn eller strukturar som kan vera automatisk freda kulturminne, må arbeidet stoppast og den som har ansvar for kulturminne i Møre og Romsdal fylkeskommune straks verte kontakta.

3.3 Terrengtilpassing

Ved sjøutfylling eller anna tilsvarande endring av terrenget skal topp fylling vera på minimum kote +3,0. Avslutning av nytt areal mot sjø skal gis taltalande utforming ved at utfyllingskant vert plastra med presis steinsetjing. Sjøutfylling skal ha ei utforming og avslutning slik at det gir minst mogleg negativ påverknad på omkringliggjande miljø, landskapsbiletet og grøntstruktur.

Avbøtande tiltak gitt av Norconsult AS i notat Flomsikringshøyder – Sørholmen, datert 20.12.2018, skal innarbeidast i søknad om tiltak innan områda IL, B2a og f_LK2.

Behandling av sjøkanten med plastring skal utførast etter søknad godkjent av Kristiansund kommune.

Sjøutfylling innan IL mot B1a, B1b og B1c kan skje inntil formåls grensa synt i plankartet.

Sjøutfylling i området o_FE1 kan skje inntil fyllingsfot synt i plankartet. Eventuell sjøutfylling innan B2a og f_LK2 skal skje innan synt formåls grenser for desse to felta.

Ved sjøutfylling skal det tas omsyn til eksisterande høgspenkabel nr. 206 som kryssar Sørsundet samt brupilar til Sørsundbrua.

3.4 Krav om kvalitet

Alle tiltak innan planområdet skal ha høg estetisk og arkitektonisk kvalitet utført med haldbare løysningar som tåle dei lokale klimaforholda. Det skal legges vekt på bevisst bruk av detaljar, material og fargar som skaper gode opplevingar og trivsel for alle brukargrupper.

Nye bygg og uteanlegg skal uformast slik at nye og gamle bygg framstår i eit variert samspel, samtidig som det nye skal framstå med eit formspråk som er representativt for si tid.

Detaljregulering for Sørholmen, Kristiansund kommune.

3.5 Bygge- og anleggsperioden

Plan for vern av omgivnadene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetjing. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport som i hovudsak skal skje frå sjø ved hjelp av lekter jamfør tilrådingar frå Multiconsult AS i notat 416249-Rigberg-NOT-001, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, reinhald av mellom anna vegar og hjul på bilar og andre maskiner, støvdemping og støyforhold samt tilrettelegging for riggområde.

Naudsynlege vernetiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan setjast i gang. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen skal leggstil grunnluftkvalitets- og støygrensar gitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegginga, T-1520 og T-1442/2021, eller seinare reviderte utgåver.

Anleggsverksemd kan skje mellom 07.00 og 19.00 på kvardagar, eller i samsvar med tidspunkt fastsett av kommunen i samband med byggeløyve.

§4 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Bustadbygg med tilhøyrande anlegg

4.1.1 Arealbruk

Felt B1a, B1b, B1c, B2a og B2b skal nyttast til bustadformål.

4.1.2 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting for nytt bygg innan B1b er BRA = 1100 m², der bygg under felles leikeareal ikkje er med i grad av utnytting. Maksimal grad av utnytting innan B2a er BRA = 2050 m². Parkeringsareal på terreng inngår med 15 m² pr. biloppstillingsplass.

Innan B1c har Konsul Knudtzons gate 47 maksimal grad av utnytting lik 15 %-BYA og Konsul Knudtzons gate 45 maksimal grad av utnytting lik 40 %-BYA, basert på eksisterande bygg ved tidspunkt for planvedtak. Innan B2b er maksimal grad av utnytting lik 85 %-BYA, basert på eksisterande bygg ved tidspunkt for planvedtak. Parkeringsareal på terreng inngår i %-BYA med 15 m² pr. biloppstillingsplass.

Innan B1b kan det etablerast bustadblokker / konsentrert småhus med maksimum 10 bueiningar (3 eksisterande og 7 nye).

Innan B1c vert tillete frittliggande småhus med maksimum 3 bueiningar.

Innan B2a kan det etablerast bustadblokk med maksimum 14 bueiningar.

Innan B2b vert tillete frittliggande småhus med maksimum 2 bueiningar.

4.1.3 Høgde, plassering og utforming av bygg og anlegg inkl. leikeplass jf. § 4.3

Alle bygg skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er synt på plankartet. Der byggegrense ikkje er synt gjeld formålsgrensa som byggegrense.

Innan B2a er det tillete med takutstikk, balkong, karnapp, parkeringsetasje og innkøyring til parkeringsetasje inntil 1,4 meter utanfor byggegrensa mot Sørholmsveien, sjølv om dette medfører at ein går ut over formålsgrensa. Faste bygningsdelar som stikker ut mot fortau skal ha minimum 3,0 meter fri høgde.

Innan B2a er det tillete med innkøyringsrampe til parkeringsetasje inntil 1,4 meter utanfor byggegrensa mot Storgata 45. Rampa skal utformast slik at ein i mest mogeleg grad unngår støy- og innsynsulemper for bebuarane i Storgata 45. På fasade mot Storgata 45 er karnapp, balkong og vinduer for varig opphald ikkje tillat.

Bustadbygg i B2a kan plasserast inntil 0,5 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 3, bnr. 229, 295.

Detaljregulering for Sørholmen, Kristiansund kommune.

Bygg innan B1b, B1c og B2b skal ha saltak med møneretning aust-vest, tilpassa nabobygg. Mindre del av takoverflata kan ha annan takform når dette underordnar seg hovudtakforma.

Bygg innan B2a skal utformast slik at deler av dei øverste etasjane er trekt inn og med ei avtrapping av de to toppetasjane mot vest.

Maksimal byggehøgde innan arealformål bustadbygg og leikeplass er:

- område h4 innan B1b: maksimal gesimshøgde kote +41 og mønehøgde kote +43
- område h5 innan f_LK1 og B1c: maksimal byggehøgde kote +32
- innan B1c, minus område h5: Konsul Knudtzons gate 47 maksimal mønehøgde kote +43, Konsul Knudtzons gate 45 maksimal mønehøgde kote +37
- område h6 innan B2a: maksimal gesimshøgde kote +25 og mønehøgde kote +26, men med maksimal gesimshøgde kote +19,5 på etasjen mot nabo i vest
- område h7 innan f_LK2: maksimal byggehøgde kote +4, i tillegg er det tillete med 1,0 meter høg leskjerm og rekkverk
- hovudbygning innan B2b: kote +16, terrassar og trapper skal tilpassast hovudbygning.

I felt B1b er det tillete med garasjeanlegg og bustadareal i underetasje, delvis under terrengnivå.

Byggegrensa mot ferdselsområdet i sjø følgjer formåls grensa for bygningar og anlegg, underformål bustad og leikeplass. All utbygging langs sjøen skal ha tryggleik mot stormflo opp til minimum 3,0 m over middel høgvatn. Byggverk skal plasserast, dimensjonerast og sikrast slik at krav til tryggleik mot stormflo i teknisk forskrift er oppfylt. Kaianlegg og bygningar må prosjekterast / dimensjonerast slik at dei kan tole ein eventuell kollisjon med båtar. Naudsynlege sikringstiltak skal dokumenterast i samband med byggesak.

Nye bygg skal, når det gjeld retning, volum, materialbruk og farge, utformast på ein slik måte at området samla får ei framtoning som syner eit godt heilskapt preg.

Anlegg for renovasjon skal plasserast og utformast slik at det ikkje medfører ulemper i form av lukt og støy for eige bygg og nabobygg.

4.1.4 Universell utforming og tilgjengeleg bueining

Minimum 20% av bueiningane innafør planområdet skal vera utforma som tilgjengelege bueiningar. Tilgjengelege bueiningar skal ha universelt utforma tilkomst til bygning, parkering, felles leike- og uteopphaldsareal og felles renovasjonsanlegg.

Felles leike- og uteopphaldsareal skal vera universelt utforma og tilgjengeleg for alle.

Krav til utforming vert fastsett ved behandling av utomhusplan(ar).

4.1.5 Leike- og uteopphaldsareal

På eige areal eller som del av fellesareal skal det innan B1b, B1c og B2b setjast av minimum 25 m² uteopphaldsareal pr. bueining, og innan B2a setjast av minimum 10 m² uteopphaldsareal pr. bueining.

For kvart av felt B1b og B2a skal det i tillegg etablerast felles leikeområde, jamfør § 4.3.

Leike- og uteopphaldsarealet skal ha trafikksikker tilkomst og tilfredsstillande kvalitet i forhold til sol, lys, støy og luftforureining. Uteopphaldsarealet på sjøterrasse skal sikrast med rekkverk og andre tiltak som reduserer risikoen for uønska hendingar.

Detaljregulering for Sørholmen, Kristiansund kommune.

4.1.6 Parkering og tilkomst

Parkering skal skje på eiga tomt eller i fellesareal. Innan B1b, B1c og B2a skal det setjast av minimum 1,2 biloppstillingsplass pr. bueining, inklusive gjesteparkering. Innan B2b skal det setjast av maksimum 1,2 biloppstillingsplass pr. bueining.

På felles oppstillingsplass skal minimum 1 biloppstillingsplass vera tilpassa personar med rørslehemming.

Det skal opparbeidast minimum 2 sykkelplassar pr. bueining på eiga tomt eller i fellesareal.

Avkøyrse synt på plankartet er retningsgjevande. Endeleg avkøyrse skal vera synt i utomhusplan eller ved søknad om tiltak.

4.1.7 Støy

Ved etablering av nye bygg og utviding av eksisterande bygg skal lydnivå på minimum 75 % av felles utandørs opphaldsareal tilfredsstillende støygrenser gitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021, tabell 2), eller seinare reviderte utgåve, i tillegg til at alle bueiningar skal ha tilgang til privat uteopphaldsareal der støygrensene i tabell 2 er ivareteke. Grenseverdiane i tabell 2 (Lden 55 dB) skal innfris for heile leikearealet jf. § 4.3.

Det vert tillete nye bueiningar og vesentleg ombygging av eksisterande bueiningar i gul støysone (55-65 dBA), dersom bueiningane har ei stille side, der støygrensene i tabell 2 vert ivareteke, er gjennomgåande og minimum 50 % av opphaldsrom inkludert minimum eitt soverom har vindaug mot stille side. Naudsynlege støytiltak skal gå fram av søknad om løyve til tiltak.

For eksisterande bustad i Sørholmsveien 7 skal det gis tilbod om fasadetilting i samband med gjennomføring av planen, dersom dette er naudsynt for å tilfredsstillende krav til innandørs støynivå 30 dB (Leq24h). Konkret utforming og utføring av lokale støytiltak vert avklart etter samråd med grunneigar. Naudsynte isoleringstilting skal byggemeldast.

4.2 Renovasjonsanlegg

4.2.1 Arealbruk

Området, synt som f_R på plankartet, skal nyttast til renovasjonsanlegg for bebuarane innan B2a. Anlegg for renovasjon skal plasserast og utformast slik at det ikkje medfører ulemper i form av lukt og støy for eige bygg og nabobygg.

4.2.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting innanfor f_R er 100 % BYA, men slik at siktforhold i samband med inn- og utkjøring til parkeringsetasje i B2a vert ivareteke.

4.3 Leikeplass

Leikeplass f_LK1 skal vera felles for bebuarane innan B1b og leikeplass f_LK2 skal vera felles for bebuarane innan B2a. Det er tillete etablert bustadformål (1 etasje) under arealet som vert nytta til leikeplass f_LK1. For maksimal byggehøgde, tryggleik, byggegrense mot sjø mv. gjeld §§ 3.3 og 4.1.3.

Innan kvart av felte f_LK1 og f_LK2 skal det opparbeidast eit samla felles leikeareal på minimum 125 m². Felt f_LK2 skal etablerast på sjøterrasse bygd på pålar. Denne skal sikrast med rekkverk og andre tiltak som reduserer risikoen for uønska hendingar. Det skal i felt B1b og f_LK1 etablerast ca. 11 meter lang støyskjerm med plassering som synt i plankartet, jf. § 4.1.7. Høgde på skjermen skal vera 1,8 meter over dekket på leike- og uteopphaldsarealet. Minimum 50 % av støyskjermen skal ha transparente flater.

Detaljregulering for Sørholmen, Kristiansund kommune.

Leikearealet skal ha hensiktsmessig form og plassering med sikte på best mogleg utnytting av solforhold og lokalklima. Det skal skjermast mot vanleg vindretning og minst halvparten av arealet skal vera solbelyst kl. 15 ved vårjamndøgn. Areal som er smalare enn 9 meter skal ikkje tas med i arealutrekninga. Arealet skal opparbeidast i samanheng med tilgrensande fellesareal, slik at ein oppnår ei god heilheit i utearealene. Leikearealet skal opparbeidast og utstyrt med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat.

Felles leike- og uteopphaldsareal skal sikrast opparbeiding med god og varig kvalitet. Areala skal utformast slik at dei gir høve til sosial samhandling mellom barn, unge og vaksne.

Det skal utarbeidast utomhusplan i målestokk 1:100 for opparbeiding av felles leike- og uteopphaldsareal jf. § 3.1. Planen skal syne at utomhusarealet oppfyller fastsette krav til storleik og kvalitet samt ivaretek prinsipp for universell utforming. Fagansvarleg for park og barnas representant skal høyrast ved detaljprosjektering.

4.4 Industri / lager

4.4.1 Arealbruk

Området skal nyttast til industri- og lagerbygningar.

4.4.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting innanfor planområdet skal vera minimum 20 %-BYA og maksimum 40 %-BYA. Naudsynleg parkeringsareal inngår i utrekningsgrunnlaget for grad av utnytting.

4.4.3 Høgde, plassering og utforming.

Nye bygningar skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er synt på plankartet. Byggegrensa mot ferdselsområdet i sjø følgjer formåls grensa for bygningar og anlegg. For sjøutfylling innan IL gjelder § 3.3.

Maksimum byggehøgde er synt på plankartet som h1-h3 med følgjande kotehøgde (NN2000):

h1: Mønehøgde kote +18,0 og gesimshøgde kote +17,0

h2: Mønehøgde kote +24,1

h3: Mønehøgde kote +18,0

For annan bebyggelse i industriområdet gjelder maksimum gesimshøgde 8 meter og mønehøgde 9 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Nye byggverk skal plasserast, dimensjonerast og sikrast slik at krava til tryggleik mot stormflo i teknisk forskrift er oppfylt. Naudsynlege sikringstiltak skal dokumenterast i samband med byggesak. Det skal etablerast naudsynte innretningar for fortøying, vatn- og elektrisk forsyning og liknande.

Nye bygg skal, når det gjeld retning, volum, materialbruk og farge, utformast på ein slik måte at området samla får ei framtoning som syner eit godt heilskapt preg. Bygningar skal utformast med saltak. Takflater og fasader skal ha mørk, ikkje reflekterande farge.

Lagring skal skje ryddig og kontrollert. Beholdere og containere for renovasjon og oppbevaring av annet midlertidig innhald skal byggas inn med god, estetisk utforming. Utandørs lagring og lignende, som etter kommunens skjønn er skjemmaende eller til ulempe for omgivelsene, kan forbys.

Det kan etablerast kai i området. Kaiene skal utførast og merkast slik at dei er godt synleg ved alle vêrforhold, både på natt- og dagtid.

4.4.4 Parkering og tilkomst

Industri- og lagerområdet skal ha tilkomst frå Sørholmsveien.

Detaljregulering for Sørholmen, Kristiansund kommune.

Parkering for tilsette og kundar skal skje på eiga tomt. Det skal opparbeidast minimum 8 parkeringsplassar innan planområdet, inkludert minimum 1 oppstillingsplass tilpassa personar med rørslehemming.

4.4.5 Støy

Støy frå området skal tilfredsstillast støygrenser gitt i retningslinjer T-1442/2021, tabell 2.

I forhold til omkringliggjande bustadområde er det ikkje tillete etablert verksemder som medfører støy over følgjande støygrenser:

Støykjelde	Støynivå på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utanfor soverom, natt 23 – 07	Støynivå på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsom bruksformål, laurdagar	Støynivå på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsom bruksformål, søn- og heilag dagar
Industri med heil-kontinuerleg drift	Utan impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB		
Anna industri	Utan impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	Utan impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Utan impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB

4.4.6 Støv

Tilrådde øvre grenser for luftforureining gitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal leggest til grunn ved etablering av verksemder innan området.

4.4.7 Handtering av kjemikaliar.

Ved etablering av verksemd som handterer miljøskadelege stoff eller som kan ha utslepp av olje eller kjemikaliar, skal det etablerast eit område for oppsamling og handtering av avfall som kan medføre utslepp av miljøskadelege stoff. Spyleplass for båtar og maskiner skal ha fast dekke (betong) med fall mot drenerande grøft. I grøfta skal det etablerast oppsamlings- og reinsesystem for å skilje ut miljøgift frå spylevatnet, før det vert sleppt ut i resipienten.

Ved utslepp til sjø skal det nyttast sandfangar, oljeutskiljar og sedimentbasseng før utslepp til sjøen. Det skal setjast i verk tiltak for å kontrollere sediment- og oljeutslepp. All lagring av kjemikaliar, olje og drivstoff skal vera kontrollert og skal skje anten i oppsamlingskar eller lekkasjesikre tankar. Farleg avfall skal lagrast i eigna behaldarar som skal vera merka med type innhald. Behaldarane skal kunne låsast når de ikkje er i bruk, skal stå under tak og vera sikra mot avsig og lekkasje.

Lagring av kjemikaliar som utgjer spesiell brann- eller eksplosjonsfare må vera sikra og avstengd.

4.4.8 Lukt

Ved etablering av nye verksemder skal ventilasjonsanlegg og vifter i bygningar plasserast bort frå nærmaste bustadbygningar for å minske luktulemper.

Detaljregulering for Sørholmen, Kristiansund kommune.

Ved sjenerande lukt er verksemda pliktig til å setja i verk tiltak for å hindra luktproblematikk til dømes gjennom utbetring av reinseanlegg, installering av luftfilter eller liknande.

4.4.9 Skilt

Skilt, reklameinnretningar og liknande skal ikkje setjast opp utan samtykke frå kommune, med unntak av mindre skilt og mindre reklameinnretningar samla inntil 1,0 m² som vert montert flatt på vegg for eigen verksemd.

Ved søknad om tiltak skal det leverast skiltplan.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Område for veg, fortau, gatetun og annan veggrunn

Gatetun, synt som f_GT i plankartet, skal utformast på ein robust måte tilrettelagt for ferdsel, med breidde 3,5 meter. Det skal sikrast tilgjenge for utrykningskøyretøy. Gatetunområdet skal vera felles tilkomst frå Konsul Knudtzons gate til: gnr. 3, bnr. 180, 312, 502 og 530 og eigedomar som seinare vert utskilt frå desse.

Felles tilkomstveg frå f_GT for bebuarar innan gnr. 3, bnr. 502, synt som f_KV1 i plankartet, skal utformast for både ferdsel og parkering. Det skal sikrast tilgjenge for utrykningskøyretøy.

Områda som på plankartet er synt som f_KV2 og f_FT skal vera felles tilkomst og fortau til gnr. 3, bnr. 3, 54, 121, 123, 145, 229, 295, 574, 579, 584 og eigedomar som seinare vert utskilt frå desse. f_KV2 skal opparbeidast med minimum vegbreidde 3,5 meter pluss 0,25 meter kantsteinsavklaring/skulder på kvar side. Fortau (f_FT) skal opparbeidast som vist på plankartet.¹ Anna veggrunn (f_AVT) er felles veggrunn for gnr. 3, bnr. 3, 54, 121, 123, 145, 229, 295, 574, 579, 584 og eigedomar som seinare vert utskilt frå desse og skal nyttast til skjæringar, rekkverk, tryggleikssoner mv. langs Sørholmsveien. Avbøtande trafikktryggleikstiltak gitt av COWI AS i Veiutredning, datert 18.04.2014, sist revidert 06.07.2021, skal innarbeidast i dei tekniske planane.¹For fortau, delstrekning f_FT2 ved Storgata 45, er opparbeiding av alternativ B som vist i vegutgreiing et minimumskrav.

Anna veggrunn (o_AVT) skal nyttast til brufundament for Sørsundbrua. Området synt som o_KV er offentleg køyreveg (Sørsundbrua). Brupilarane må sikrast fysisk mot påkøyrrel.

Parkeringsplass P skal være gjesteparkering for gnr. 3, bnr. 123.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

6.1 Ferdsel

o_FE1-2 synt på plankartet kan nyttast til ferdsel. Innan område o_FE2 kan det etablerast flytebrygger knytt til verksemd i industri- og lagerområdet og til bustadområda B2a og B2b. Flytande og forankra anlegg i sjøen er ikkje tillete plassert slik at dei kan vera til skade for ledningar og røyr i sjøen.

Det kan etablerast fylling mellom linje for fyllingsfot og formål Industri/lager (IL).

Før tiltak i sjø kan gjennomførast er det krav om løyve etter Lov om havner og farvann i tillegg til andre relevante lover og forskrifter.

§7 OMSYNSSONER

7.1 Sikringssone H140 - frisikt.

Frisiktssona er synt som H140 på plankartet.

Innan området skal det være fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over køyrebana.

Detaljregulering for Sørholmen, Kristiansund kommune.

7.2 Sone med særleg omsyn – bevaring kulturmiljø H570

Det er ikkje tillete å rive eksisterande bygning i B2b, synt som H570-1 i plankartet, med unntak av eit mindre uthus samt nyare tilbygg og påbygg.

Clausenbrygga, synt som H570-2 på plankartet, er ikkje tillete revet. Clausenbrygga har saltak med maksimum mønehøgde kote +15,1.

Bygningar kan berre ombyggast eller utbetrast under forutsetning av at eksteriøret vert behalde uendra når det gjeld hovudutforming, fasadekomposisjon, fargesetting, materialbruk og detaljering. Alle søknadspliktige tiltak skal sendast regional kulturminneforvaltning før det vert fatta vedtak.

§8 BESTEMMELSESOMRÅDER

8.1 Bestemmelsesområder #1 og #2

Bestemmelsesområde #1 angir maksimal utstrekning av fyllingsfot, jf. § 6.1.

Bestemmelsesområde #2 angir maksimal utstrekning av brygge/flytebrygge og fortøyning/anker i sjøen, jf. § 6.1.

§9 REKKEFØLGJEBESTEMMELSAR

9.1 Tekniske planar

Tekniske planar for veg, vatn, avlaup og avfallshandtering skal vera utarbeidde og godkjente av Kristiansund kommune før det vert gitt løyve til igangsetjing av tiltak.

9.2 Samferdselsanlegg

Felles fortau (f_FT) og køyreveg (f_KV2 og f_AVT) synt i plankartet inklusive naudsynlege trafikktryggingstiltak, jf. § 5.1, skal være ferdig opparbeidd før bruksløyve kan gis for nye bygg innan område IL og B2a og det gis løyve til sjøutfylling i område IL. Utviding for dekke for avfallsdunkar til Storgata 45 skal opparbeidast samtidig med nytt fortau.

Før det gis løyve til nytt bygg innan område B1b skal felles køyreveg (f_KV1) og gatetun (f_GT) med naudsynte trafikktryggleikstiltak, inkl. frisikt, vera ferdig opparbeidd.

9.3 Utomhusareal og parkering

Utomhusplanen skal godkjennast av kommunen før igangsetjingsløyve for byggetiltak vert gitt.

Utearealet innan eit arealformål, inklusive leike- og uteopphaldsareal jf. § 4.1.5, vegareal og parkeringsplassar, skal vera ferdig opparbeida i samsvar med godkjent utomhusplan før nye byggetiltak kan takast i bruk. Leikearealet skal vera ferdigstilt med funksjonskrav innan første bustad får bruksløyve.

9.4 Geoteknikk / geologi

Før det gis igangsetjingsløyve for byggetiltak skal det gjøres rede for utførte geotekniske undersøkingar, herunder fare for kvikkskred og behov for risikoreduserande tiltak. I søknad om igangsetjingsløyve for tiltak i områda IL, B2a, B2b, f_LK2 og Sørholmsveien (f_KV2, f_FT og f_AVT) skal innarbeidast tilrådingar gitt av Multiconsult AS i notat 416249-Rigberg-NOT-001.

9.5 Miljøteknisk undersøking

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltak etter plan- og bygningslova, må tiltaksplan for handtering av forureina grunn være godkjent av Kristiansund kommune. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikkje er forureina vera lagt fram for kommunen.

Detaljregulering for Sørholmen, Kristiansund kommune.

9.6 Støytiltak

Før det gis bruksløyve for nye bustader eller verksemd innanfor planområdet skal det vera utført/opparbeida eller sikra gjennomført støytiltak for å tilfredsstille krav i § 4.1.7 og 4.4.5. Ved behov for støytiltak på eksisterande bustad i Sørholmsveien 7, jamfør § 4.1.7, skal desse være ferdigstilt før det vert gitt byggeløyve for nye industribygg innan sjøutfyllingsområdet i IL.

9.7 Bygge- og anleggsperioden

Før det kan igangsettast tiltak innanfor området, skal det ligge føre godkjent plan for bygge- og anleggsperioden, jf. § 3.5.

9.8 Krav om vidare utgreiingar

Innan det kan gis igangsetjingsløyve for inngrep i sjøbotnen i samband med etablering av sjøterrasse ved Sørholmsveien 5, skal det vera gjennomført marinbiologiske registreringar i tillegg til registrering av forureining i grunnen der sjøterrassen skal vera.

Notat med faglege tilrådingar referert til i bestemmelsane:

- Notat Flomsikringshøyder – Sørholmen, datert 20.12.2018
- Notat Multiconsult AS 416249-Rigberg-NOT-001, datert 26.09.2014
- COWI AS, Trondheim, Veiutredning, datert 18.04.2014, revidert 06.07.2021