

planID 1222_201701

arkivID 2017/126

Ordfører



Fitjar kommune
Detaljregulering for
Årskog Industriområde gnr/bnr 69/15 m.fl.

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

FØRESEGNER PR. 8.11.2017

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
	1.6.2017				
PMU		54/17	16.6.2017		2017/126
PMU	12.10.2017	93/17	24.10.2017		2017/126
KS		47/17	22.11.2017		2017/126

Denne planen erstatter reguleringsplanane 1222_198201 og 1222_198401

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

1.1 Det regulerte området er i reguleringsplanen (plankart M=1:2000) vist med plangrenser.

1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

Område for bygningar og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)

- BOP Offentleg eller privat tenesteyting (1160) 6,2 daa
- BN Næringsbygningar (1300) 275,2 daa
- BKB Kombinert byggje- og anleggsformål (1800),
som i denne planen kombinerer:
Bustader (1110)/Offentleg eller privat tenesteyting (1160) 1,6 daa
- BAA Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte
hovudformål (1900), som i denne planen kombinerer:
Næringsbygningar (1300)/Hamn (2040)/Hamneområde i sjø (6220) 93,4 daa

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

- SV Veg (2010) 4,0 daa
- SKV Køyreveg (2011) 14 daa
- SGS Gang- og sykkelveg (2015) 1,8 daa
- SGG Gangveg/gangareal (2016) 0,3 daa
- SVG Annan veggrunn - grøntareal (2019) 13,5 daa
- SP Leskur/plattformtak (2026) 0,0 daa
- SPP Parkeringsplassar (2082) 0,3 daa

Grønstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)

- GV Vegetasjonsskjerm (3060) 0,5 daa

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

- VHS Hamneområde i sjø (6220) 11,2 daa
- VAA Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone
kombinert med andre angitte hovudformål (6900),
som i denne planen kombinerer:
Hamneområde i sjø (6220)/Næringsbygningar (1300)/Hamn (2040) 40,7 daa

Omsynssoner i reguleringsplan jf. pbl. § 12-6

- H 140-Frisiktssone - Frisikt(H140)

Bestemmelsesområde jf. pbl. § 12- 7

- Utforming#1_1
- Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg#2_1
- Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg#2_2
- Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg#2_3

§ 2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Allment

- 2.1.1 Desse føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og gjeldande føresegner for Fitjar kommune.
- 2.1.2 Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å oppretta privatrettslege avtalar som strir mot detaljreguleringsplanen og desse føresegnene.
- 2.1.3 Området skal primært nyttast til næring og industri, i tillegg til kommunalteknisk verksemd, inkludert brannstasjon og kommunale bustadar for gruppa med dårlegast buevne, som i dag. Tiltak kan òg romme andre føremål i medhald av desse føresegnene. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegransar.
- 2.1.4 Innanfor planområdet er det tillate å etablere parkeringsplassar, vegar, avkøyrslar og andre tekniske installasjonar som høyrer verksemdene til, samt leggst leidningar i sjø for vatn, avlaup, straum, telenett og liknande. Avkøyrslar skal synast i situasjons-/byggjeplan. Leidningar i sjø skal leggst/festast slik at dei ikkje heftar fiskeutstyr eller er til hinder for ankring eller ferdsle.

Det er vidare høve til å etablere kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som nettstasjon, transformator kioskar, kabelskap, leidningsnett for straum, brannhydrantar, pumpestasjonar o.l., vassførande leidningar i grøft, og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift, uavhengig av arealføremål. Straum-, telefon og ev. TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekt av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

2.2 Krav til søknad

- 2.2.1 Ved søknad om *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*, medrekna VVA-anlegg, kollektivhaldeplass, parkeringsplassar, sløkkjevatn, miljøstasjon, veglys, andre samordna tekniske installasjonar m.m. (straum, breiband, TV, telefon), skal fylgjande vera vedlagt:

Godkjent rammeplan for VA, dokumentasjon for sløkkjevatn, teknisk plan for offentlege vegar, lengdeprofil for veg, normalprofil, plan for etablering av veglys, nødvendige detaljteikningar for kryss, rundkøyringar, murar etc. Ved behov kan kommunen også krevje detaljerte snittteikningar og tverrprofil. Krav til søknad gjeld likeins for teknisk infrastruktur innanfor dei 3 delareala jf. § 9.1.1.

- 2.2.2 Ved søknad om løyve til *bygningar og anlegg* skal det i målsett situasjonsplan i høveleg målestokk, på eintydig måte, vise tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgde for eksisterande og opparbeidd terreng. Det skal i tillegg leggjast ved utomhusplan som syner ev. sykkelparkering, interne vegar, avkøyring, eksisterande og framtidig terreng med høgdeplasseringar, vegetasjon, eventuelle murar, trapper, rampar, gjerder, møblering, lyssetting, skilting, tilplantning, ledelinjer, samt opparbeiding av uteopphaldsareal. Søknaden skal elles vise:

- a) Tiltaket si art, utforming og tilpassing med nødvendige snittteikningar
- b) Opplysning om byggjehøgder og m² BRA og BYA

- c) Tilkøyst, avkøyrslar og parkering
- d) Anlegg for renovasjon, belysning og tilkoplingspunkt til tekniske anlegg/leidningsnett, kablar, overvasshandtering
- e) Dokumentasjon på korleis krav til universell utforming er løyst
- f) Energiløysing
- g) Ved utvikling av areal innanfor bestemmelsesområde Utforming#1_1 skal prosjekterande grunnarbeid/fundamentering være ansvarsbelagt (PRO) ved oppføring av bygningar
- h) Ved utvikling av areal innanfor bestemmelsesområde Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg #2_2 skal teikningar syne arkitektonisk utforming og materialbruk

2.2.3 For større tiltak i sjø, som utfylling, mudring, fundamentering av kai etc., lyt ein i tillegg dokumentere miljø- og grunntilhøva på sjøbotn.

2.2.4 Dersom hamna vert omfatta av ISPS-koden (International Ship and Port Facility Security Code), skal sårbarheitsanalyse og sikringsplan for hamneanlegget ev. utarbeidast gjennom ordninga.

2.2.5 **Teknisk plan**

Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av Fitjar kommune i samband med byggjemeldinga av dei tekniske anlegga. Der det er relevant skal teknisk plan syne avlaupsleidningar til sjø og inntaksleidningar for sjøvatt, og løysing for bekken som renn gjennom området. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet, og røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Ved lukking av bekk i planområdet skal det nyttast røyr med minimum innvendig dimensjon på 1200 mm.

2.3 **Renovasjon**

Det skal etablerast renovasjonsløysingar tilpassa verksemdene i områda, med tilstrekkeleg rom for sortering av avfall. Løysing for renovasjon skal synast i situasjons-/byggjeplan for dei ulike delareala og i samband med byggjeløyve.

2.4 **Universell utforming**

Prinsipp om universell utforming skal leggest til grunn for utforming av uteareal og tilkomstsoner, jf. gjeldande teknisk forskrift. Dette gjeld likevel ikkje køyreveg o_SKV7 og gangveg/-gangareal o_SGG2.

2.5 **Vegetasjon**

Ved tilplanting av utbyggingsområde skal det ikkje nyttast giftige planter, eller framande artar i medhald av gjeldande Norsk svarteliste (*Fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste*).

2.6 **Parkering**

Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering og utforming/plassering av denne, jf. krav sett i gjeldande byggtknisk forskrift. Ved søknad om løyve til bygningar og anlegg skal det dokumenterast etablering av minimum:

Forretning og kontor: Per 50 m² BRA min. 0,5 plassar for bil, og 0,2 plassar for sykkel.

Industri og lager: Per 100 m² BRA min. 0,5 plassar for bil, og 0,2 plassar for sykkel.

2.7 **Skilt**

Skilt og reklameinnretning over 0,5 m² er søknadspliktig. Skilt og innretningar på laus fot skal ikkje vere til hinder for ferdsle eller til fare for fotgjengarar, syklistar, synshemma, rørslehemma eller andre.

2.8 Sikring mot radon

I bygningar med rom for varig opphald skal grunn sikrast mot radon jf. krav sett i gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk.

2.9 Hamne- og farvasslova

Tiltak i sjø som kjem inn under hamne- og farvasslova skal i tillegg til ev. godkjenning etter plan- og bygningslova, godkjennast av hamnemynde.

2.10 Kulturminne

Steingard som går langs planens nordre grense skal ikkje fjernast eller øydeleggast på noko vis. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne, som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Fylkeskonservatoren i Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltingsstyresmakt har vurdert funnet. Slik gransking vil bli utført mindre enn tre dagar etter melding om moglege funn, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Dersom det under arbeid i sjøområda vert funne skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne må tiltakshavar melde frå til Bergen sjøfartsmuseum. Dersom kulturminne på sjøbotn kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må ikkje takast opp att før museet har undersøkt og ev. frigjeve området. Ev. brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i kulturminnelova.

2.11 Støy

Verksemd innanfor planområdet skal stette krav til støy i byggteknisk forskrift, og være i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

2.12 Skjeringar

2.12.1 Skjeringar over 5 meter skal tilplantast med klatreplanter for å minske landskapsverknadane av skjeringa.

2.12.2 Nye skjeringar må undersøkast i høve til behov for sikring (bolting og nett). Sikringstiltaka må dokumenterast og godkjennast. Farlege skrentar må sikrast med gjerde på toppen, samt sikrast for steinsprang.

2.12.3 Skjering mot plangrensa i sør skal avtrappast og tilpassast eksisterande terreng.

2.13 Definisjonar

2.13.1 Målt byggjehøgde

Maks byggjehøgde skal målast frå gjennomsnittleg nivå frå planert terreng ved veggliv og til gesims eller møne.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Område for offentleg eller privat tenesteyting, o_BOP

3.1.1 Området skal nyttast til kommunalteknisk verksemd, inkludert brannstasjon, med tilhøyrande funksjonar, tekniske installasjonar og innretningar.

3.1.2 Innanfor o_BOP skal bygningar ha ei maks byggjehøgde på 10 meter i frå støypt plate. Maksimal byggjehøgde er kote +50. Tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera 2 meter høgare enn maksimal byggjehøgde.

3.1.3 BYA er sett til maks 75 % der areal til tilkomst og parkering er del av grunnlaget for BYA. Ubygd del av tomte skal gjevast ei tiltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon, og området ved BKB skal til ei kvar tid haldast ryddig og fritt for lagerverksemd og etablisement.

3.2 **Område for næringsbygningar, BN**

3.2.1 Området skal nyttast til næringsbygningar, som omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd, i tillegg til kontor, hotell og bevertning. Industri- og næringsrelaterte aktivitetar går føre moglegheita for overnatting på areal avsett til BN, jf. § 3.2.7.

3.2.2 Innanfor BN1, og areal innanfor BN2 som vert planert til kote +25 eller meir, skal bygningar ha ei maks byggjehøgde på 15 meter målt i frå gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal byggjehøgde er kote +56.

Innanfor BN3, og areal innanfor BN5 som vert planert til kote +25 eller meir, skal bygningar ha ei maks byggjehøgde på 10 meter målt i frå gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal byggjehøgde er kote +50.

Innanfor BN4, og areal innanfor BN2 og BN5 som vert planert til kote +24 eller mindre, skal ha maksimalt 20 meter høge bygg målt i frå gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal byggjehøgde i BN4 er kote +22,5.

Tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon, og andre installasjonar kan vera høgare enn maksimal byggjehøgde.

3.2.3 Utnytingsgrad BYA er sett til maks 75% der areal til tilkomst og parkering er del av grunnlaget for BYA. Arealet langs fylkesveg 545 som ligg utanfor byggjegrensa, skal til ei kvar tid haldast ryddig og fritt for all type lagerverksemd og etablisement.

3.2.4 Byggjehøgda for overkant golv i 1. etg. skal ikkje vere lågare enn kote +2,5.

3.2.5 Areal innanfor BN4, bestemmelsesområdet #1_1, og høvelege delar av BN2 kan planerast på kote +2,5.

3.2.6 Det er tillate med lagring og handsaming av slam innanfor del av arealføremålet – på areal som ikkje er omfatta av bestemmelsesområda Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg #2_1 og 2. Oppbevaringa må gjerast på ein slik måte at det vert minst mogleg lukt til omgjevnadane, og uttransport og levering av avfall skal gjerast etter krav sett i regelverk regulert av Mattilsynet.

3.2.7 Planen opnar for at det i areal avsett til næringsbygningar BN kan leggjast til rette for mellombels overnatting for tilreisande arbeidarar samt kvilerom for sovande vakt. Bygningar med slike rom skal ha ein konstruksjon som gjer at ein stettar krav sett i byggtknisk forskrift, og innvendig støynivå vert i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

3.3 **Område for kombinert byggje- og anleggsformål, o_BKB**

3.3.1 Planen kombinerer her bustadar (1110) og offentleg eller privat tenesteyting (1160). Området skal nyttast til kommunale bustadar for grupper med dårlegast buevne.

Området kan nyttast til kommunalteknisk verksemd, inkludert brannstasjon, som ei utviding av området o_BOP like sør for o_BKB, dersom ein i framtida ikkje skal nytte arealet til kommunale bustader for dei med dårlegast buevne. Innanfor arealføremålet er det dermed òg tillate å opparbeide funksjonar, tekniske installasjonar og innretningar som høyrer til den kommunalteknisk verksemda, inkludert brannstasjon.

- 3.3.2 Innanfor o_BKB skal bygningar ha ei maks byggjehøgde på 10 meter i frå gjennomsnittleg terrenghøgde. Maksimal byggjehøgde er kote +50.
- 3.3.3 Utnyttingsgrad BYA er sett til maks 45 % der areal til tilkomst og parkering er del av grunnlaget for BYA. Bustadane skal være flyttbare modular, og det er høve til å setje opp maks tre slike modular innanfor o_BKB. Det skal gjevast god plass til uterom og den ubygde delen av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.
- 3.4 **Område for angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål, BAA**
 - 3.4.1 Område for angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål, BAA1, kombinerer arealføremåla næringsbygningar (1300), hamn (2040) og hamneområde i sjø (6220). Innanfor arealet kan det etablerast næring, inkludert sjøhall, dokk, lager, verkstad o.l., med tilhøyrande verksemd i sjø. Industri- og næringsrelaterte aktivitetar går føre moglegheita for overnatting på areal avsett til BAA, jf. § 3.4.11.
 - 3.4.1.1 Innanfor BAA1 skal bygningar ha ei maks byggjehøgde på kote +22,5. Kranar o.l., samt tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera høgare enn maksimal byggjehøgde. Ved særskilte behov kan byggjehøgde fråvikast.
 - 3.4.2 Område for angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål, BAA2 og BAA3, kombinerer arealføremåla næringsbygningar (1300), hamn (2040) og hamneområde i sjø (6220). Innanfor arealet kan det etablerast næring, med tilhøyrande verksemd i sjø.
 - 3.4.2.1 Innanfor BAA2 og BAA3 skal bygningar ha ei maks byggjehøgde på kote +17,5. Kranar o.l., samt tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera høgare enn maksimal byggjehøgde.
 - 3.4.2.2 Eksisterande kommunal kai innanfor BAA3 kan utvidast og oppgraderast. Fortøyingpunkt på gbnr. 69/48 kan ikkje flyttast eller fjernast utan avtale med hamnemynde.
 - 3.4.3 Sjøarealet kan nyttast til testing av utstyr, ankring, opplag o.l. Nye tiltak, som kaiar, dokkar etc. skal dimensjonast for å tole ytre miljøkrefter, jf. byggeteknisk forskrift.
 - 3.4.4 BYA er sett til maks 75 % der areal til tilkomst og parkering er del av grunnlaget for BYA.
 - 3.4.5 Areal i sjø kan fyllast ut, med tilhøyrande sikring. Fyllingsfot og/eller kaifront skal ikkje gå ut over arealføremålsgrensa. Areal i sjø som ikkje vert fylt ut og nytta som næringsbygningar-/hamn, eller nytta til kai/molo og liknande, skal nyttast som hamneområde i sjø. Det kan etablerast kai, molo, bølgevern, flytebrygger, dykdalb og utriggarar, og det kan leggast leidningar i sjø og på land for vatn, avlaup, straum, telenett og liknande.
 - 3.4.6 Ved utfylling må ein sørge for å nytte reine massar, og det skal nyttast siltgardin som dekker heile vassjiktet frå sjøbotnen til overflate.

- 3.4.7 Kaiar skal ha ei minimum høgde på kt. +1,5. Farlege skrentar/kai/fyllingsfront etc. skal sikrast. Kaiområde bør òg forsynast med livredningsutstyr, leider og god belysning.
- 3.4.8 Byggjehøgda for overkant golv i 1. etg. skal ikkje vere lågare enn kote +2,5.
- 3.4.9 Areal avsett til BAA kan planerast på kote +2,5.
- 3.4.10 Det er tillate med lagring og handsaming av slam innanfor arealføremålet – på areal som ikkje er omfatta av bestemmelsesområda Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg#2_2. Oppbevaringa må gjerast på ein slik måte at det vert minst mogleg lukt til omgjevnadane, og uttransport og levering av avfall skal gjerast etter krav sett i regelverk regulert av Mattilsynet.
- 3.4.11 Planen opnar for at det i areal avsett til BAA kan leggjast til rette for mellombels overnatting for tilreisande arbeidarar samt kvilerom for sovande vakt. Bygningar med slike rom skal ha ein konstruksjon som gjer at ein stettar krav sett i byggtknisk forskrift, og innvendig støynivå vert i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§ 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Vegnettet er fastsett i planen og kan opparbeidast i samsvar med denne. Asfaltert vegbreidde går fram av plankartet.
 - 4.1.1 **Veg, o_SV**
Omfattar eksisterande fv. 545.
 - 4.1.2 **Køyreveg, SKV**
 - 4.1.2.1 o_SKV omfattar eksisterande interne vegar i planområdet i kommunalt eige. Før igangsetjing av tiltak skal det utarbeidast tekniske planar for vegar i samsvar med gjeldande kommunale krav.
 - 4.1.2.2 SKV8 omfattar eksisterande avkøyrsløse til Fitjar Kraftlag, som skal flyttast lenger sør, jf. gjeldande reguleringsplan Industriområde Årskog, del III.
- 4.3 **Gang-/sykkelveg, o_SGS**
Gang-/sykkelveg skal opparbeidast i breidd 3,0 m, asfalterast og være offentleg. Det skal førast opp rekkverk som trafikkdelar mellom gang-/sykkelvegen og fv. 545, som synt i plankartet. Plankartet syner vidare kvar det skal etablerast sikring av kant med rekkverk mellom gang-/sykkelveg og areal mot vest. Gang-/sykkelveg skal vera universelt utforma.
- 4.4 **Gangveg/gangareal, o_SGG**
Gangveg/gangareal kan opparbeidast i breidd 3,0 m, grusast (ev. asfalterast) og være offentleg.
 - 4.4.1 o_SGG1 omfattar eksisterande sti/traktorveg, og veglinja kan tilpassast denne. Slik omlegging skal ikkje føre til ringare kvalitet på veglinja. Gangveg/gangareal skal vera universelt utforma.
- 4.5 **Anna veggrunn – grøntareal, o_SVG**
Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrsløse, skråningar og skjeringar. Innretningane skal ikkje vere i strid med siktkrav i frisisiktsonea.

Terrenginngrep som følgje av veganlegg skal utførast skånsamt. Rabattar i trafikkarealet skal gjevast ei tiltalende utforming. Områda avsett til anna veggrunn skal vere ordna/tilplanta for slik å handtere avrenning i frå veg og overvatn i planområdet. Farlege skrentar skal sikrast.

4.6 **Leskur/plattformtak, o_SP**

Innanfor arealføremålet er det høve til å etablere busskur i samanheng med busshaldeplassen.

4.7 **Parkeringsplassar, o_SPP**

Innanfor arealføremålet kan det opparbeidast offentleg parkeringsplass der asfaltert område går fram av plankartet, med 9 parkeringsplassar, der éin av desse er dimensjonert for rørsle-hemma.

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

5.1 **Hamneområde i sjø, VHS**

5.1.1 Området skal haldast ope og fritt for ferdsle i hamna og i kringliggande sjøområde.

5.1.2 Arealet kan nyttast til testing av utstyr, ankring, opplag, så langt det ikkje hindrar ferdsle til kringliggande kaiar.

5.2 **Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone kombinert med andre angitte hovudformål, VAA**

5.2.1 Område for angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone kombinert med andre angitte hovudformål kombinerer arealføremåla hamneområde i sjø (6220), næringsbygningar (1300) og hamn (2040). Innanfor arealet kan det etablerast næring med tilhøyrande verksemd i sjø. Sjøarealet kan nyttast til testing av utstyr, ankring, opplag o.l. Nye tiltak, som kaiar, dokkar etc. skal dimensjonast for å tole ytre miljøkrefter, jf. byggtknisk forskrift. Industri- og næringsrelaterte aktivitetar går føre moglegheita for overnatting på areal avsett til VAA, jf. § 5.2.9.

5.2.2 Innanfor VAA1, 2 og 3 skal bygningar ha ei maks byggjehøgde på kote +17,5. Kranar o.l., samt tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera høgare enn maksimal byggjehøgde.

5.2.3 BYA er sett til maks 75 % der areal til tilkomst og parkering er del av grunnlaget for BYA.

5.2.4 Arealet i sjø kan fyllast ut, med tilhøyrande sikring. Fyllingsfot og/eller kaifront skal ikkje gå ut over arealføremålsgrensa. Areal i sjø om ikkje vert fylt ut og nytta som næringsbygningar/-hamn, eller nytta til kai/molo og liknande, skal nyttast som hamneområde i sjø. Det kan etablerast kai, molo, bølgevern, flytebrygger, dykdalb og utriggarar, og det kan leggest leidningar i sjø og på land for vatn, avlaup, straum, telenett og liknande.

5.2.5 Ved utfylling må ein sørge for å nytte reine massar, og det skal nyttast siltgardin som dekker heile vassjiktet frå sjøbotnen til overflate.

5.2.6 Kaiar skal ha ei minimum høgde på kt. +1,5. Farlege skrentar/kai/fyllingsfront etc. skal sikrast. Kaiområde bør òg forsynast med livredningsutstyr, leider og god belysning.

5.2.7 Byggjehøgda for overkant golv i 1. etg. skal ikkje vere lågare enn kote +2,5.

5.2.8 Areal avsett til VAA kan planerast på kote +2,5.

- 5.2.8 Det er tillate med lagring og handsaming av slam som innanfor arealføremålet – på areal som ikkje er omfatta av bestemmelsesområda Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg #2_2. Oppbevaringa må gjerast på ein slik måte at det vert minst mogleg lukt til omgjevnadane, og uttransport og levering av avfall skal gjerast etter krav sett i regelverk regulert av Mattilsynet.
- 5.2.9 Planen opnar for at det i areal avsett til VAA kan leggjast til rette for mellombels overnatting for tilreisande arbeidarar samt kvilerom for sovande vakt. Bygningar med slike rom skal ha ein konstruksjon som gjer at ein stettar krav sett i byggteknisk forskrift, og innvendig støynivå vert i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§ 6 GRØNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm, GV

Dette arealet skal ikkje byggjast på eller nyttast til etablering i tilknytning til næringsverksemd. Det kan ikkje nyttast planter eller trær som er vanleg allergiframkallande, som t.d. bjørk.

- 6.1.1 Areal avsett til GV1 skal plantast til slik at det vert ei klar avgrensing til o_BOP.

§ 7 OMSYNSSONER

7.1 Frisiktsoner H140

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan.

§ 8 BESTEMMELSEOMRÅDER

- 8.1 Innanfor bestemmelsesområdet Utforming #1_1 kan arealet planerast til kote +2,5. Skjeringa skal tilplantast med klatreplanter for å minske landskapsverknadane av skjeringa, jf. 2.12.
- 8.2 Innanfor bestemmelsesområdet Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg (Støv, lukt, støv) #2_1 er det ikkje tillate å etablere støyande, illeluktande eller støvande verksemdar.
- 8.3 Innanfor bestemmelsesområdet Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg (Støv, lukt, støv) #2_2 er det ikkje tillate å etablere støyande, illeluktande eller støvande verksemdar. Bygningar skal gjevast eit tiltalende arkitektonisk uttrykk, og uteområde tilplantast og gjevast eit grønt uttrykk.
- 8.4 Bestemmelsesområdet Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg (ferdsel) #2_3 skal sikre tilkomst sjøvegen til eksisterande naust på gbnr. 69/7. Området skal til ei kvar tid haldast ope og fritt for ferdsle så lenge naustet eksisterer. Elles gjeld føresegnene § 5.2 for VAA.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen

Før søknad om tiltak innanfor nye byggjeområde for bygningar og anlegg kan behandlast, skal det liggja føre detaljert og godkjent situasjons-/byggjeplan for naturleg del av det aktuelle delarealet. Kommunen avgjer naudsynt avgrensing av planen og delareal. Planen skal syne tomtedeling med byggjegranser, planeringshøgder for næringsareal og kombinerte areal, samt heilskapleg teknisk infrastruktur med VVA-plan inkludert avkøyrsløp, løysing for bekk der det er relevant, overvatn og areal for anna vegggrunn, renovasjon, eventuell lyssetting, samt straum/-breiband mm. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd nødvendige detaljteikningar, snittteikningar, lengdeprofil og tverrprofil som vedlegg til desse situasjons-/byggjeplanane.

- 9.1.1 Dei 3 delareala er grupperte slik:
Delareal 1: BN2, VAA1
Delareal 2: BN5, BAA3, VAA3
Delareal 3: BN4, BAA1, BAA2, VAA2
- 9.2 Bygningar og tilhøyrande anlegg innanfor planområdet kan ikkje igangsetjast før tomter er frådelte og teknisk infrastruktur fram til respektive tomter er omsøkt og godkjent av kommunen, og med tilstrekkeleg sløkkjevavn.
- 9.3 Det kan ikkje gjevast bruksløyve/ferdigattest for bygningar innanfor planområdet før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattestar for tiltak innanfor planområdet, skal nye skjeringar/kaiar/fyllingsfrontar vera dokumentert sikra og godkjente, og skjeringar over 5 meter være tilplanta med klatreplanter.
- 9.4 Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget som er godkjent av kommunen.

ABO Plan & arkitektur Stord AS 16.05.2017, justert AOLS mai 2017

Revidert etter offentlig ettersyn, ABO Plan & arkitektur Stord AS, 12.10.2017,
tekn. justert AOLS nov. 2017