

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. 13.6.2017**

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
	1.6.2017				
PMU		54/17	13.6.2017		2017/126
KS		Xx/xx	xx.xx.xxxx		Xxxx/xx

## 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)  | 275,6 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  |

#### Grønstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)

- |                               |         |
|-------------------------------|---------|
| - GV Vegetasjonsskjerm (3060) | 0,3 daa |
|-------------------------------|---------|

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

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

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

- |   |          |
|---|----------|
| - VFE Ferdsel (6100)  | 1,3 daa  |
| - 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) | 39,4 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 |  |

## § 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. Plassering av piler som syner avkøyrslar i plankartet er ikkje juridisk bindande, og avkøyrslar skal synast i situasjons-/byggeplan.

Det er vidare høve til å etablere kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som nettstasjon, transformatorbioskar, 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 liktydande 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, beplantning, ledelinjer, samt opparbeiding av uteopphaldsareal. Søknaden skal elles vise:

- a) Tiltaket si art, utforming og tilpassing med nødvendige snittteikningar
- b) Opplysning om byggehøgder og m<sup>2</sup> BRA og BYA
- c) Tilkomst, 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 det være prosjekterande grunnarbeid/fundamentering 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 meterialbruk.

2.2.3 For tiltak i sjø, lyt ein i tillegg dokumentere grundig tilhøva på sjøbotn.

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

### 2.2.5 **Teknisk plan**

Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av Fitjar kommune i samband med byggemeldinga av dei tekniske anlegga. Der relevant skal teknisk plan syne avlaupsleidningar til sjø og inntaksleidningar for sjøvatn. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet, og røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida.

### 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-/byggeplan for dei ulike delareala og i samband med byggeløype.

### 2.4 **Universell utforming**

Prinsipp om universell utforming skal leggest til grunn for utforming av uteareal og tilkomstsoner, jf. gjeldande teknisk forskrift.

### 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. den til ei kvar til gjeldande byggteknisk forskrift. Ved søknad om løype til bygningar og anlegg skal det dokumenterast etablering av minimum:

Forretning & kontor: Per 50 m<sup>2</sup> BRA min. 0,5 plassar for bil, og 0,2 plassar for sykkel.

Industri og lager: Per 100 m<sup>2</sup> BRA min. 0,5 plassar for bil, og 0,2 plassar for sykkel.

### 2.7 **Skilt**

Skilt og reklameinnretning over 0,5 m<sup>2</sup> 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 i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

## 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 kulturminner 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 byggtknisk forskrift, og være i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

## 2.12 Definisjonar

### 2.12.1 Målt byggehøgde

Maks byggehøgde skal målast frå gjennomsnittleg nivå frå planert terreng ved veggliiv 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 byggehøgde på 10 meter i frå støypt plate. Tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera 2 meter høgare enn maksimal byggehøgde.

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

3.2.2 Innanfor BN1, BN3 og areal innanfor BN2 som vert planert til kote +20 eller meir, skal bygningar ha ei maks byggehøgde på 10 meter målt i frå gjennomsnittleg planert terreng. Innanfor BN4, BN5 og areal innanfor BN2 som vert planert til kote +19 eller mindre, skal ha ei maks byggehøgde på kote +22,5, som gir maksimalt 20 meter høge bygg. Tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon, og andre installasjonar kan vera høgare enn maksimal byggehøgde.

- 3.2.3 Utnyttingsgrad 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 byggegrensa, skal til ei kvar tid haldast ryddig og fritt for all type lagerverksemd og etablissement.
- 3.2.4 Byggjehøgda for overkant golv i 1. etg. skal ikkje vere lågare enn kote +2,5.
- 3.2.5 Det er tillate med lagring og handsaming av slam innanfor del av arealføremålet – på areal som ikkje er omfatta av bestemmelsesområdene 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.
- 3.2.6 Innanfor BN1, øvre delar av BN2 og i BN3 er det tillate å etablere overnattingstilbod for tilreisande arbeidrarar – på areal som er innanfor bestemmelsesområde Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg (Støv, lukt, støv) #2\_1.
- 3.2.7 Innanfor nedre delar av BN2, innanfor BN4 og 5 er det tillate med kvilerom for sovande vakt. Bygningar med slike rom skal ha ein konstruksjon som gjer at ein stettar krav sett i byggt teknisk 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 gruppa 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. Bygningar skal vere tilbaketrekt mot bakre byggelinje.
- 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 byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål, BAA**

- 3.4.1 Område for angitt byggje- 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.
- 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 byggehøgde. Ved særskilte behov kan byggjehøgde fråvikast.
- 3.4.2 Område for angitt byggje- 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 byggehøgde.
- 3.4.2.2 Eksisterande kommunal kai innanfor BAA3 kan utvidast og oppgraderast. Fortøyingspunkt 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 dimensjonerast 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 arealgrensa. 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, dykkdalb og utriggarar, og det kan leggest 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. Ev. sikringsplan for hamneanlegget etter ev. ISPS-kode lyt fylgjast.
- 3.4.8 Byggjehøgda for overkant golv i 1. etg. skal ikkje vere lågare enn kote +2,5.
- 3.4.9 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.

#### **§ 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 avkøyrsløp 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 er universelt utforma.

#### 4.4 **Gangveg/gangareal, o\_SGG**

Gangveg/gangareal skal opparbeidast i breidd 3,0 m, grusast (ev. asfalterast) og være offentleg. Veglinja kan tilpassast eksisterande sti/traktorveg. Slik omlegging skal ikkje føre til ringare kvalitet på veglinja. Gangveg/gangareal er 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, avkøyrslar, skråningar og skjeringar. Innretningane skal ikkje vere i strid med siktkrav i frisisiktsona.

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 buskskur i samanheng med busshaldeplassen.

#### 4.7 **Parkeringsplassar, o\_SPP1**

Innanfor arealføremålet skal det opparbeidast offentleg parkeringsplass der asfaltert område går fram av plankartet, med 9 parkeringsplassar, der éin av desse er dimensjonert for rørslehemma.

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

#### 5.1 **Ferdsel, VFE**

Arealet skal sikre tilkomst sjøvegen til eksisterande naust på gbnr 69/7. Området skal til ei kvar tid haldast ope og fritt for ferdsle.

#### 5.2 **Hamneområde i sjø, VHS**

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

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

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

5.3.1 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.

5.3.2 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 byggehøgde.



- 5.3.3 BYA er sett til maks 75 % der areal til tilkomst og parkering er del av grunnlaget for BYA.
- 5.3.4 Arealet i sjø kan fyllast ut, med tilhøyrande sikring. Fyllingsfot og/eller kaifront skal ikkje gå ut over arealgrensa. 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.
- 5.3.5 Ved utfylling må ein sørge for å nytte reine massar, og det skal nyttast siltgardin som dekker heile vassjiktet frå sjøbotnen til overflate.
- 5.3.6 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. Ev. sikringsplan for hamneanlegget etter ev. ISPS-kode lyt fylgjast.
- 5.3.7 Byggjehøgda for overkant golv i 1. etg. skal ikkje vere lågare enn kote +2,5.
- 5.3.8 Det er tillate med lagring og handsaming av slam som innanfor arealføremålet – på areal som ikkje er omfatta av bestemmelsesområdene Vilkår for bruk av arealer, bygninger 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 Mattil-synet.

## **§ 6 GRØNSTRUKTUR**

### **6.1 Vegetasjonsskjerm, GV**

Dette arealet skal ikkje byggjast på eller nyttast til etablering i tilknytning til næringsverksemd. Arealet skal plantast til slik at det vert ei klar avgrensing til o\_BOP. Det kan ikkje nyttast planter eller trer som er vanleg allergiframkallande, som t.d. bjørk.

## **§ 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 beplantast med klatreplanter for å minske landskapsverknadane av skjeringa. 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.
- 8.2 Innanfor bestemmelsesområde Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (Støv, lukt, støv) #2\_1 er det ikkje tillate å etablere støyande, illeluktande eller støvande verksemdar. Innanfor bestemmelsesområdet i BN1, øvre delar av BN2 og i BN3 er det tillate å etablere overnattings-tilbod for tilreisande arbeidarar.
- 8.3 Innanfor bestemmelsesområde Vilkår for bruk av arealer, bygninger 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 beplantast og gjevast eit grønt uttrykk.

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

### 9.1 **Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen**

Før søknad om tiltak innanfor nye byggeområde for bygningar og anlegg kan behandlast, skal det liggja føre detaljert og godkjent situasjons-/byggeplan for 3 ulike delareal. Situasjons-/byggeplan skal syne tomtedeling med byggegrenser, planeringshøgder for næringsareal og kombinerte areal, samt heilskapleg teknisk infrastruktur med VVA-plan inkludert avkøyrsløp, overvatn og areal for anna veggrunn, renovasjon, eventuell lyssetting, samt straum/breiband mm. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd nødvendige detaljteikningar, snitt-teikningar, lengdeprofil og tverrprofil som vedlegg til desse situasjons-/byggeplanane.

#### 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 sløkkjevatn.

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.

9.4 Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget som er godkjent av kommunen.