

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Osterøy kommune. Holmane næring - Fotlandsvåg detaljregulering Nasjonal arealplan-ID 46302013004

Saksnummer

Siste revisjonsdato føresegner

12.08.2022

Vedtatt av heradsstyret

Det bekreftast at føresegna er i samsvar med heradsstyrets vedtak _____
seksjonsleiar

PLANFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Leggja til rette for utviding av næringsverksemda i planområdet, då det er trong for dette blant eksisterande verksemdar. For utfyllande opplysningar vises det til planskildringa, datert 12.08.2022.

§ 1. **FELLES FØRESEGNER**

(pbl § 12-7 nr. 2, 4, 6 og 7)

1.1 Tilgjenge

- 1.1.1 Prinsippa om universell utforming skal liggja til grunn ved prosjektering og planlegging i planområdet.
- 1.1.2 Utrykkings-køyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.
- 1.1.3 Gangveg / «aveny» mellom f_SKV4 og parkeringsplass som vist i illustrasjonsplan skal haldast open for ålmenta.

1.2 Nettstasjon

- 1.2.1 Nettstasjon kan etablerast innanfor byggjeformål næring. Nettstasjon må plasserast minimum 1 meter frå vegkant og utanfor vegar si friskt-sone, og med ledig plass ein meter ut frå alle sider i tillegg til ei tryggleikssone på 5 meter til brennbart materiale. Alternativt kan nettstasjon plasserast inne i eit av bygga i felta BN1 – BN3 i samråd med BKK.

1.3 Parkering

- 1.3.1 Følgjande parkeringsdekning skal leggjast til grunn for BN1 – BN4:

Felt	Ordinære bilparkeringsplassar	Bilparkering med universell utforming	Sykkel
BN1	37	2	24
BN2	11	1	13
BN3	11	1	8
BN4	Eksisterande	Eksisterande	Eksisterande

- 1.3.2 Bilparkering for felta BN1 – BN3 skal plasserast som vist i retningsgjevande illustrasjonsplan, datert 12.08.2022.
(jf. §§ 2.1 og vedlegg B1).
- 1.3.3 Krava til bilparkering er maks. krav, og krava til sykkel er minimumskrav.
- 1.3.4 Av talet på berekna plasser skal minimum 5% (avrunda oppover til næraste heile plass) vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ei hensiktsmessig utforma gangtrasé.
- 1.3.5 Ved etablering av bygg med meir enn 15 arbeidsplasser skal sykkelparkering vere overdekka, sikra mot tjuveri og ha ladepunkt for el.-syklar. I tilknytning til sykkelparkeringa skal det etablerast eller dokumenterast tilgang til garderobe-tilbod som skal inkludere dusj, garderobeskap og plass for å tørke klede og utstyr.
- 1.3.6 Minst 75% av bil-parkeringsplassar skal etablerast med ladepunkter (dimensjonering av elektrisk anlegg, trekkerør, etc.).

1.4 Automatisk freda kulturminne

- 1.4.1 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdagast i høve gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemynda underrettast, jf. Lov om kulturminne §8, 2.ledd.

1.5 Avfallshandtering

- 1.5.1 Alt avfall skal oppbevarast i innelukka containerar eller i særskilde bygningar. Avfall som lagrast i containerar ute, skal skjulast med tett og tilstrekkeleg høgt gjerde.

§ 2. UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

(pbl § 12-7 nr.12)

2.1 Illustrasjonsplan

- 2.1.1 Illustrasjonsplan datert 12.08.2022 viser intensjonen i planframlegget og er retningsgjevande for utbygging i området. Illustrasjonsplanen ligg som vedlegg B1 til reguleringsføresegna, sjå siste side.

2.2 VA-rammeplan

- 2.2.1 Godkjend VA-rammeplan (vedlegg B2) for vassforsynings-, /overvass- og spillvass-systemet, samt uttak for brannsløkking skal leggjast til grunn for prosjekteringa og utbygging av området. Godkjend VA-rammeplan ligg som vedlegg B2 til reguleringsføresegna, sjå siste side.

2.3 Vegplanar

- 2.3.1 Før det kan gjevast løyve for igangsetting for tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav a og d innafor planområdet skal det utarbeidast og godkjennast detaljerte tekniske planar for nye avkøyrslar, tilpassa regulert vegløyving. Vegplanane skal godkjennast av rette vegmynde.

2.4 Utomhusplan

- 2.4.1 Saman med søknad om løyve til tiltak for bygningar skal det sendes inn ein utomhusplan i målestokk 1:500 for det aktuelle feltet og det aktuelle byggjetrinnet, samt skriftleg skildring som viser korleis føresegnas krav er tenkt oppfylt og korleis omsyn til tilstøytande areal skal ivaretakast. Utomhusplan og skriftleg skildring skal visa:

- Detaljert plassering av bygg
- Terreng med eksisterande og nye koter. Planen skal vise korleis forskjellar i høgdenivå tas opp ved terrengtilpassing
- VA-anlegg og handtering av overvatn i tråd med godkjend VA-rammeplan.
- Tilkomstvegar og gangvegar med høgdesetting
- Plassering av gjerder, porter og eventuelle andre innretningar for sikring av området.
- Utandørs belysning
- Universell tilgjenge
- Vegetasjon og planteplan
- Skilting
- Snuplassar for store køyretøy
- Anvise plassering for avfalls-containerar

- Korleis internt trafikk-areal stettar kommunal vegnorm(prosjekterte løysingar).

2.5 Energibruk

- 2.5.1 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassbåren varme og biovarme.
- 2.5.2 Ved prosjektering av tiltak skal det leggjast vekt på miljømessige og energieffektive eigenskapar i val av material, vegetasjon og lyssetting i høve til gjeldande teknisk forskrift. Solenergi bør nyttast. Infrastruktur for vassboren varme skal nyttast til 90% av oppvarmingsbehovet og same infrastruktur skal vurderast til eventuelt behov for nedkjøling. Dersom det kan dokumenterast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like god eller betre, kan vassboren infrastruktur erstattast.

2.6 Risiko- og sårbarheitstilhøve – avbøtande tiltak

- 2.6.1 Miljøtekniske grunnundersøkingar: Saman med søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre miljøtekniske grunnundersøkingar innanfor planområdet som må avklare kva som eventuelt finnast av forureining i grunnen, og kva tiltak som må treffast ved bygging i høve dette. Dei utførte KU-rapportane *Innleiande miljøundersøkingar* datert 02.10.15 og *Konsekvensutgreiing for naturmiljø og naturressursar* datert 06.02.15 skal vera retningsgjevande for den miljøtekniske grunnundersøkinga. Rapportane ligg som vedlegg B3 og B4 til føresegna. Miljøtekniske grunnundersøkingar skal utarbeidast av personar med relevant fagkompetanse.
- 2.6.2 Tiltaksplan for handtering av forureina massar: Før ein kan søke om løyve til tiltak skal det ligge føre godkjent tiltaksplan etter forureiningslova(forskrift). Saman med søknad om løyve til tiltak tiltaksplan for handtering av forureina masser på land og i sjø samt deponering av massane. Tiltaksplan skal i tillegg dokumentera at overskuddsmassar vert levert til godkjente mottak, det skal gjerast i ein sluttrapport. Forureining i sjø skal handterast i tråd med dei anbefalingar som går fram av KU-rapporten *Konsekvensutgreiing for naturmiljø og naturressursar* datert 06.02.15 (jf. vedlegg B4 til føresegna) må handterast i høve til tiltaksplanen som er godkjend av rette myndighet, fylkesmannen. Tiltaksplan for handtering av forureina massar skal utarbeidast av personar med relevant fagkompetanse.
- 2.6.3 Miljøkartlegging: Saman med søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre ei miljøkartlegging av bygg som skal rivast og/ eller rehabiliterast. Miljøkartlegginga skal utførast tidlegast 2 år før sjølve arbeidet tek til. Miljøkartlegginga skal utarbeidast av personar med relevant fagkompetanse.
- 2.6.4 Miljøsaneringsplan: Saman med søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre ei miljøsaneringsplan for rivingstiltak som tek utgangspunkt i funna i miljøkartlegginga (jf. § 2.6.3) og utførast iht. forureiningslova m/ forskrift. Miljøsaneringsplan skal utarbeidast av personar med relevant fagkompetanse.
- 2.6.5 Avfallsplan: Før det kan gjevast igangsettingsløyve for tiltak iht. pbl § 20-1 nr. a og d innafor planområdet skal det utarbeidast ein avfallsplan for byggje- og anleggstiltak, jf. forureiningslova m/forskrift.
- 2.6.6 Støymålingar: Det må utførast støymålingar både i anleggs- og driftsfasen for å sikra at gjeldande støykrav for omkringliggande bustader og eksisterande bustad i BN2 vert overhalde. Dersom grensene vert overskriden skal kompensierende tiltak gjennomførast. Støymålingar skal utarbeidast av personar med relevant fagkompetanse.
- 2.6.7 Støykrav i anleggsfasen: Støy i anleggsfasen frå byggje- og anleggsverksemd skal tilfredsstille krav gitt i den til kvar til gjeldande støyretningsline og støykrav. Maksimal støy L_{pAeq} ved bustader skal vere:
- 65 dB på dagtid (7-19)
 - 60 dB på kveldstid (19-23)
 - 60 db hele dagen på søn- og heilagdagar
 - 45 dB på nattetid (23-7)
- Støykravet omfattar også anleggstrafikk. Impulslyd er ikkje omfatta av lyd-kravet.
- 2.6.8 Støykrav i driftsfasen: Støy i driftsfasen frå byggje- og anleggsverksemd på bustader skal tilfredsstilla krav gitt i den til kvar til gjeldande støyretningsline og støykrav. Maksimalt støynivå L_{den} på uteopphaldsareal og utanfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal være:
- 55 dB utan impulslyd, og $L_{evening}$ 50dB utan impulslyd
 - 50 dB med impulslyd, og $L_{evening}$ 45dB med impulslyd
- Maksimalt støynivå utanfor soverom, natt kl. 23-07 skal være:
- L_{night} 45 dB utan impulslyd
 - L_{AFmax} 60dB med impulslyd
- 2.6.9 Arbeidstider: Drift, planering og uttak av masser tillatast på vekedagar mellom kl 07 - 19. Boring, sprenging og knusing tillatast mellom kl 07 - 16. På laurdagar kan lasting og transport skje mellom kl. 08.00 og kl

13.00. For opparbeiding av kai er det tillat spunting og djup-komprimering av masser mellom kl 07-18.00 vekedagar. Det skal ikkje vere utandørs verksemd i området på heilagdagar og i høgtider. Sprenging og anna støyande aktivitet skal ikkje utførast i periodar som er til særlig ulempe for naboar. Sprengingsarbeid i anleggsfasen bør, så langt det er praktisk mogleg, avgrensast i yngleperioden for fugl og pattedyr(i perioden mars/april-juli) og sprengningsarbeid bør ikkje skje i gyteperioden til kysttorsken(fra starten av februar og ut april). Ved utfylling i gyteperioden for kysttorsk må det nyttast anbefalte avbøtande tiltak. Rutinar for utføring av spesielt støyande arbeider skal utarbeidast i samråd med kommunehelsetenesta og byggjesaksavdelinga i kommunen. Varslingsrutinar skal følgje anbefalte reglar for dette i den til ei kvar tid gjeldande støy-retningsline (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)).

2.6.10 Havnivåstigning og flom:

Opphalds-, arbeids- og publikumsrom i nye byggjeområde skal ikkje ha golv lågare enn kote +3,1 m.o.h, målt frå kote 0 (Normalnull – NN2000) i sjø. Bygningar og tekniske installasjonar vert dermed etablert over høgaste risikonivå 213 cm (sikkerheitsklasse 3/TEK 17) med klimapåslag.

2.6.11 Sikringsplan for bygge og anleggsperioden: Før det kan gjevast igangsettingsløyve for tiltak iht. pbl § 20-1 nr. a og d innafor planområdet skal det utarbeidast ein sikringsplan for byggje- og anleggsperioden.

2.6.12 Spreiing av sediment

Sediment i utfyllingsområdet skal dekkast til for å hindre spreiiing av miljøgifter og for å redusere skadeverknader for marint biologisk mangfald og naturressursar.

§ 3. **REKKEFØLGJEKRAV**

(pbl § 12-7 nr.10)

3.1 **Før bygning blir teken i bruk innan felt BN1**

3.1.1 Før det vert gjeve ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve for bygning innan felt BN1, skal følgjande tiltak vere opparbeida og godkjend:

- Riving av eksisterande bygg (jf. plankart, vedlegg A1).
- Offentleg veg o_SKV01.
- Vatn- og avlaupsnett i samsvar med godkjend VA-rammeplan, jf. § 2.1 og vedlegg B2. Ferdigstilling kan tilpassast den enkelte utbyggingsetappe.
- Før det kan gjevast løyve til tiltak som føreset flytting av vassleidning skal det ligge føre ein plan for flytting av vassleidningen. Planen skal godkjennast av VA-ansvarleg i Osterøy kommune.
- Utløyste parkeringsplassar for feltet i høve § 1.3.1 og vedlegg B1. Ferdigstilling kan tilpassast etablering av kvart einskild bygg.
- Eventuelle støytiltak, jf. § 2.6.6
- Grønt-drag ved parkeringsplass og langs tilkomsten til sjøen for å vektlegge/understreka siktlinjer mot fjorden, jamfør illustrasjonsplan.

3.2 **Før bygning blir teken i bruk innan felt BN2**

3.2.1 Før det vert gjeve ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve for bygning innan felt BN2, skal følgjande tiltak vere opparbeida og godkjend:

- Offentleg veg o_SKV01.
- Felles tilkomstveg f_SKV4.
- Stenging av eksisterande avkøyrse til 96/15, 96/49 og 96/53.
- Etablere ny tilkomst til eksisterande bustad på 96/49.
- Vatn- og avlaupsnett i samsvar med godkjend VA-rammeplan, jf. § 2.1 og vedlegg B2 samt godkjent plan for flytting av vassleidning. Ferdigstilling kan tilpassast den einskilde utbyggingsetappe.
- Utløyste parkeringsplassar for feltet i høve § 1.3.1 samt vedlegg B1. Ferdigstilling kan tilpassast etablering av kvart einskild bygg. Sanering av eksisterande avkøyring til tomta gnr. / bnr. 96/49 og etablering av ny avkøyring, jf. §§ 3.5 og 9.1.
- Eventuelle støytiltak, jf. § 2.6.6.

3.3 **Før bygning blir teken i bruk innan felt BN3**

3.3.1 Før det vert gjeve ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve for bygning innan felt BN3, skal følgjande tiltak vere opparbeida og godkjend:

- Offentleg veg o_SKV01.

- Felles tilkomstveg f_SKV4.
- Stenging av eksisterande avkøyrser til 96/15, 96/49 og 96/53.
- Stenging av eksisterande avkøyrser til 96/32 og 96/89.
- Etablere ny tilkomst til 96/49.
- Vatn- og avlaupsnett i samsvar med godkjend VA-rammeplan, jf. § 2.1 og vedlegg B2 samt godkjent plan for flytting av vassleidning. Ferdigstilling kan tilpassast den einskilde utbyggingsetappe.
- Utløyste parkeringsplassar for feltet i høve § 1.3.1 samt vedlegg B1. Ferdigstilling kan tilpassast etablering av kvart enkelt bygg.
- Eventuelle støytiltak, jf. § 2.6.6.

3.4 Før nytt volum på bygning blir teken i bruk innan felt BN4

3.4.1 Før det vert gjeve ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve for nytt volum på bygning innan felt BN4, skal følgjande tiltak vere opparbeida og godkjend:

- Offentleg veg o_SKV01.
- Vatn- og avlaupsnett i samsvar med godkjend VA-rammeplan, jf. § 2.1 og vedlegg B2 samt godkjent plan for flytting av vassleidning. Ferdigstilling kan tilpassast den einskilde utbyggingsetappe.
- Eventuelle støytiltak, jf. § 2.6.6.

3.5 Rekkefølgjekrav for eksisterande bustad på gnr./bnr. 96/49 i BN2

3.5.1 Før eksisterande avkøyring til bustaden på gnr. / bnr. 96/49 vert sanert, skal ny tilkomstveg innan føresegningsområde #1 ha ferdigattest og/eller ha mellombels bruksløyve.

3.6 Krav til ferdigstilling av offentleg veg o_SKV01

3.6.1 Før o_SKV01 ferdigstilles, skal følgjande tiltak vere opparbeida og godkjend:

- Felles avkøyringar f_SKV07, f_SKV08 og f_SKV10.
- Privat avkøyring SKV09.
- Offentlege avkøyringar o_SKV02, o_SKV03, o_SKV05 og o_SKV06.
- Offentleg anna veggrunn – grøntareal o_SVG.
- Offentleg anna veggrunn – teknisk anlegg o_SVT.
- Privat anna veggrunn – grøntareal SVG.
- Offentleg fortau o_SF1 – o_SF6.
- Sanering av 3 eksisterande avkøyringar til tomtane gnr/bnr; 96/24, 96/49 og 96/89.
- Busslommer langs o_SKV01.

Naudsynt skredsikring av fjell langs vegen og sikring mot nedfall av stein i høve til ny busslomme på sørsida av vegen, ihht krav frå veghaldar.

3.7 Krav til utfylling i sjø

3.7.1 Ein kan ikkje starte utfylling i sjø, som er til hinder for eksisterande småbåthamn, før småbåthamna er flytta eller når det er gått minimum 3 år frå vedtak av detaljregulering med prosjektering av område VS2 i KPA med tilhøyrande parkering (S_01).

3.7.2 Utfyllinga i sjø vil krevje løyve etter forureiningslova då det er påvist miljøgifter. Løyve må hentast inn frå ansvarleg mynde før oppstart av utfylling.

§ 4. EIGARFORM

(pbl § 12-7 nr.14)

4.1 Offentlege arealformål

4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- o_SKV01
- o_SKV02
- o_SKV03
- o_SKV05
- o_SKV06
- o_SVT
- o_SF1

- o_SF2
- o_SF3
- o_SF4
- o_SF5
- o_SF6
- o_SVG

4.2 Felles arealformål

- 4.2.1 Følgjande areal skal vere felles for BN1 – BN4:
- f_SKV04
- 4.2.2 Følgjande areal skal vere felles for 96/2, 96/17 og 96/21:
- f_SKV07
- 4.2.3 Følgjande areal skal vere felles for 96/2, 96/15, 96/20 og 96/24:
- f_SKV08
- 4.2.4 Følgjande areal skal vere felles for 96/46, 96/70, 96/76 og 96/81:
- f_SKV10

§ 5. BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Næringsbygningar (BN1 – BN4)

- 5.1.1 Innan BN1 – BN4 kan det oppførast bygningar/anlegg for kontor/industri/lager med tilhøyrande parkering, kai-areal, trafikkareal, lagringsareal mv. Det kan plasserast transformator kioskar, privat avlaupsanlegg og anna nødvendig teknisk infrastruktur innafør området.
- 5.1.2 BN1 – BN3 kan maksimalt tillatast bygd med den grad av utnytting (% -BYA) og maksimal byggjehøgde BH som er angjeve på plankartet (jf. vedlegg A1). Eksisterande bustad på tomt gnr./bnr. 96/49 vert regulert til eksisterande utnytting og byggehøgde. Byggegrense går i eksisterande byggeliv for BN3, for BN1 og BN2 er byggegrense for nye bygg satt til 15 meter frå senterline veg.
- 5.1.3 BN4 regulerast til eksisterande utnyttingsgrad, 25% BYA. Byggegrense går i eksisterande byggeliv. Det tillatast å heva takhøgda på sørlege del av eksisterande bygg til maks kotehøgde 9,5 meter (jf. føresegnsområde # 4 – sjå § 10.4). Nordlege del av bygget regulerast til gjeldande høgde.
- 5.1.4 Takvinkel på nye bygg innan feltet BN1-BN3 skal ha minimum 0, maksimum 35 graders takvinkel.
- 5.1.5 Innan BN1, BN2 og BN3 tillatast etablering av fylling og kai ut til formålsgrense Hamneområde i sjø. Byggegrense for fylling fell saman med formålsgrensa for VHS1(plangrensa) og byggegrensa for kai fell saman med formålsgrensa til næringsområdet.
- 5.1.6 Tekniske installasjonar som trafokioskar, heishus, ventilasjon m.m. skal stå fram i bygningsvolum på ein arkitektonisk god måte. Det kan tillatast mindre tak-oppbygg inn til 3 meter over dei angjevne maksimale byggjehøgden, med ei tilbaketrekt plassering og på maksimalt 20 % av takarealet.
- 5.1.7 Bygningar skal plasserast innan byggegrensene der desse er angjeve i plankartet (jf. vedlegg A1). Innafør dei byggegrensene der det i plankartet er vist regulert møneretning skal møne (dersom møne, jf. § 5.1.4) på nye bygg følgje desse. Trafo kan innpassast utanfor byggegrensene, min 15 meter frå senterline fylkesveg.
- 5.1.8 Utfylling og etablering av ny sjøfront / kai kan skje i etappar men total anleggsperiode skal være maksimalt 60 månader.
- 5.1.9 Følgjande punkt skal vektleggast i samband med utforminga av området:
- Sjøfronten skal vera variert med vegetasjon, steinsette plastringar og kai-anlegg. Det skal leggest vekt på å ta vare på naturleg strandsone med berg og fjellknausar.
 - Det skal vera ei vegetert overgangssone mellom FV 567 og næringsområdet.
 - Det skal skapast gløtt av utsyn frå FV 567 mot sjøflata; i samband med ny avkøyring.
 - Fargar og materialbruk skal vera slik at det skaper eit heilskapleg visuelt uttrykk.
 - Det skal vera indre sameint infrastruktur og grønstruktur.
 - Utvendig uttrykk innafør bygg i BN1-4 skal harmonera med kvarandre.
 - Utvendige bygningsflatar skal ha uttrykk i jordfargeskala fargar. Lange fasadar og store volum skal brytast opp for å motverke monotoni og for å skapa variasjon
 - Bygg skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader.

- Hovudinngang skal vere retta mot publikum med tydeleg inngangsparti.
- Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad. Bruk av solcellepanel kan likevel tillatast.
- Det skal ikkje gjevast løyve til oppsetting av telt, type plasthall og liknande konstruksjonar.

§ 6. **SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 **Veg, køyreveg og fortau**

- 6.1.1 Alt offentlig vegareal (o_SKV01, o_SKV02, o_SKV03, o_SKV05, o_SKV06, o_SVT og o_SF1-o_SF6) skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur vist i plankartet (jf. vedlegg A1). Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmynde. Tilpassing jf. §6.1.2 er tillate.
- 6.1.2 Innanfor plangrensa i nord skal fortau sluttast av og tofeltsveg snevrast inn og tilpassast til dagens veg, i samråd med aktuell vegmynde.
- 6.1.3 f_SKV4, f_SKV07, f_SKV08, f_SKV10 og SKV09 skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur vist i plankartet (jf. vedlegg A1).

6.2 **Avkøyringspilar**

- 6.2.1 For nye bygningar er plassering av symbol for avkøyringar i plankartet veiledande. Endeleg plassering skal avklarast i samband med søknad om rammeløyve og detaljplanar for veg.

6.3 **Anna veggrunn – grøntareal**

- 6.3.1 o_SVG omfattar areal til offentlig veggrunn – grøntareal, og inkluderer områder som skal opparbeidast med beplanting, samt støttemurar.
- 6.3.2 I formålet o_SVG skal det etablerast grøn buffer med stadeigen vegetasjon.
- 6.3.3 Der det vert lagt opp til nytt terreng skal formgjeving og vegetasjon visast på utomhusplanen (jf. § 2.4.1).
- 6.3.4 Området mellom FV567 og næringsområdet skal opparbeidast med gras og frodig tre-plantning.

6.4 **Anna veggrunn – teknisk anlegg**

- 6.4.1 o_SVT er eksisterande offentlig møteplass.

§ 7. **GRØNTSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 **Naturområde**

- 7.1.1 GN1 – GN3 er naturområde.

§ 8. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

(pbl § 12-5 nr. 6)

8.1 **Hamneområde i sjø – VHS1**

- 8.1.1 VHS 1 skal vere manøvreringsareal for båtar med anløp til kai i felta BN1, BN2 og BN3. Båtar kan liggja til kai i VHS 1.

8.2 **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone**

- 8.2.1 VNV skal vere naturområde og ikkje nyttast til båt-anløp.

§ 9. **OMSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

9.1 **Sikringsone – frisikt H140**

- 9.1.1 I frisiktssona skal det til ein kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegars plan.

9.2 **Omsynssone kulturmiljø H570**

- 9.2.1 Nausta i LSF med tilhøyrande omgjevnader skal bevarast.

9.3 Omsynssone ras- og skredfare H310

9.3.1 Omsynssone H310 viser områder med fare for skred med sannsynlighet over 1:100, 1:1000 og 1:5000. Omsyn til dette må ivareta kast ved prosjektering av vegen.

§ 10. FØRESEGNSSOMRÅDER

(Kartforskriften)

10.1 Føresegnssområde # 1

10.1.1 Innan føresegnssområde # 1 er det tillate etablert tilkomstveg til gnr. / bnr. 96 / 46.

10.2 Føresegnssområde # 2

10.2.1 Innan føresegnssområde # 2 er det tillate etablering av skråningsutslag under vann ut til føremålsgrensa.

10.3 Føresegnssområde # 3

10.3.1 Vest i # 3 er det tillate utsettingsrampe for mindre båtar, tilsvarande som i eksisterande båthamn inkludert naudsynt fylling. I # 3 tillatast også etablert opplegg for opptak og utsetjing av båtar. Tiltaka er mellombels og alle inngrep må vera reversible.

10.4 Føresegnssområde # 4

10.4.1 Innan føresegnssområde # 4 er det tillate å heva takhøgda på sørlege del av eksisterande bygg til 5,5 meter.

VEDLEGG

(Oversikt over illustrasjonar, rapporter o.l. som det vert referert til i føresegnene)

A. JURIDISK BINDANDE

1. Plankart datert 12.08.2022
2. VA rammeplan datert 18.03.19

B. RETNINGSGJEVANDE

1. Illustrasjonsplan LB 002, datert 12.08.2022
2. Innleiande miljøundersøkingar datert 02.10.15
3. Konsekvensutgreiing for naturmiljø og naturressursar datert 06.02.15