

FITJAR KOMMUNE

Detaljregulering for Fitjar Mekaniske Verksted 65/156 mfl.
Reguleringsføresegner

**Detaljregulering for Fitjar Mekaniske Verksted 65/156 mfl.,
Fitjar kommune
Plan-id: 201206**

Reguleringsføresegner

**Revidert av Ing Øyvind Jørgensen as,
på oppdrag av Fitjar Mekaniske Verksted as**

1 GENERELT

Areala innafor planområdet avgrensa av strek for skal nyttast til følgjande føremål jf. PBL 2008:

PBL § 12-5 Nr. 1 Byggje- og anleggsområde

- Industri (I), kode 1340
- Uthus/naust/badehus (UNB), Kode 1589

PBL § 12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kai (K), Kode 2041
- Parkeringsplassar (P), Kode 2082

PBL § 12-5 Nr. 3 Grøntstruktur

- Grøntstruktur (G), Kode 3001

PBL § 12-5, Nr. 6 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone

- Hamneområde i sjø (VHS), Kode 6220

PBL § 12-6 Omsynssoner

- Område for frisikt ved veg (H140), Kode 140

2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Tiltak i sjø som krev løyve etter forureiningslova

Søknader om utfylling i sjø og kaiar i planområdet skal sendast Statsforvaltaren i Vestland. Utfyllingsplan med plassering av fyllingsfot og opplysningar om miljøtilhøva i utfyllingsområda skal leggjast ved søknaden. Ved utbygging ved sjø skal det nyttast reine massar, og det skal vurderast behov for avbøtande tiltak for å hindre ev. ureining til sjø i byggefasen.

Godkjenning etter forureiningslova skal føreliggje før løyve etter plan- og bygningslova kan bli gitt.

2.2 Tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova

Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde i Fitjar kommune. Fitjar kommune skal handsame søknaden etter §14. i hamne- og farvasslova.

2.3 Kulturminne

Det kan vera ukjente fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jamfør kulturminnelova § 8,2. ledd. Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom det under arbeid vert påvist skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne.

FITJAR KOMMUNE

Detaljregulering for Fitjar Mekaniske Verksted 65/156 mfl.
Reguleringsføresegner

2.4 Byggegrense

Byggegrense er synt i plankartet og gjeld søknadspliktige tiltak over bakken. Der byggegrense ikkje er synleg i plankartet er den plassert i formålsgrense. Dette gjeld følgande byggeområder; I, UNB og K1-K4.

Tiltak under bakken, som VA-anlegg og el. anlegg kan krysse byggegrenser.

2.5 Opning for små bygg/små konstruksjonar.

Pumpestasjonar, transformator kioskar, kabelskap, fiberskap, lyktestolpar, kraner og liknande, kan oppførast i areala satt av til følgande formål; I, K1-K4.

2.6 Tekniske anlegg

- 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.
- Tekniske anlegg (veg, vatn inkl. sløkkevatn, avløp, renovasjonsplass og tele og el-forsyning) skal opparbeidast i samsvar med teknisk plan godkjent av Fitjar kommune i samband med handsaming av byggesøknad for anlegga.
- Det skal vere mest mogleg felles løysingar for tekniske anlegg (vatn og avløp).
- Kloakk skal førast til offentleg anlegg, anna avlaup kan førast til resipient. Dersom avlaupsvatnet vert ført til resipient, skal ein ha vasskvalitet som ikkje medfører fare for forureining.
- Ved utbygging med sprenging i nærleik må kommunale leidningar for avlaup, må leidningane sikrast mot setningar og utglidingar.

2.7 Privatrettslege avtalar

Privatrettslege avtalar skal vera i samsvar med formål satt i plan dersom dei skal kunne vera gjeldande. Dersom det ikkje er slik, må fråviket vera vist i avtalen.

2.8 Føresegn i kommuneplan i Fitjar kommune

Føresegner satt i Fitjar kommune sin gjeldande kommuneplan skal gjelde innafor planområdet.

3 BYGG- OG ANLEGG.

3.1 Industri og lager (I)

Området er satt av til industriformål med tilhøyrande funksjonar for skipsverk

3.1.1 Krav til søknad om løyve

Ved søknad om tiltak på eiendommen skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Denne skal vise bebygd areal og utnytting av den ubebygde delen av tomta. I tillegg skal planen vise avkjørsler, areal for parkering, snuplasser, gjerder, av- og pålessing og lagerareal.

FITJAR KOMMUNE

Detaljregulering for Fitjar Mekaniske Verksted 65/156 mfl. Reguleringsføresegner

Vedlagt søknad om løyve skal det vera to typiske tverrsnitt av tomten i to retningar. Snitt skal dekke tiltaket, samt minst 5 meter inn på naboeigedom. Bygningars høgder og eksisterande og nye terrenghøgder skal gå fram av snitt-teikningane.

Bygningane skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon, og skal alle sider av fasadane skal vera vist i søknaden. Fargeval skal vera tilpassa omgjevningar, og skal gje eit dempa inntrykk visuelt.

Bygningar skal plasserast innfor byggegrense som er vist i plankartet. Det er også satt byggegrenser ved formålstrek der det er opning for bygging som krev søknad om løyve.

Bygningar skal plasserast innfor byggegrenser som vist i formålet Industri (I). Høgane er satt som maks kotehøgde (m.o.h.)

Maksimal byggjehøgde for verkstadshall setter til kote +29,5. Området nord for verkstadhall inntil kote +22. Areal for administrasjonsbygning kote+18. For lager og utrustningsbygg kote+10/+17. Mot nordaust er maksimal byggjehøgde kote +8. I nytt fyllingsområde er maks høgde på bygning satt til kote +22. Byggegrenser og byggehøgder er markert i plankartet.

Oppbygg på tak for tekniske installasjonar kan tillatast. Dette med maks 2 meter over maks kote høgde satt i plankartet, og maks 25% av takflata.

Maks bebyggd areal av tomtearealet er %BYA =60%.

Ved søknad om løyve for bygningar skal ein vurdere grunnen, for å kunne sette rett tiltaksklasse på faget PRO geoteknikk. Jf. PBL§28-1.

3.1.2 Parkeringsplassar i industriområdet

Innafor industriområdet skal ein dokumentere at det er bygd nok parkeringsplassar, i samband med søknad om løyve.

Følgande normar for parkering skal følgast:

Type bygning	Bilparkering	Sykkelparering
Kontor	0,75 plassar per 100m ² BRA golvflate	2 plassar per 100m ² BRA golvflate
Industri	0,75 plassar per 100 m ² BRA produksjonslokale og per 200 m ² BRA lager	per 100m ² BRA golvflate

Plassering og fordeling mellom plassar for biler og sykklar skal vasast på ein eigen parkeringsplan som skal følgje søknad om løyve. Dersom det vert søkt om fråvik frå parkeringskravet, skal det i parkeringsplan bli gjort red for konsekvensane for området og oppgje kva avbøtande tiltak som må gjerast.

I nærleik av tiltaket ein søker om skal det vera satt av ein p- plass i storleik 4,5x6 meter.

3.1.3 Krav om lagring innafor industriområdet.

I industriområdet skal all av- og pålessing av vara skje på eigen grunn. Utandørs lagring skal plasserast på området slik at den visuelle verknaden for omkring liggjande bygningar vert dempa.

3.1.4 Krav til inngjerding og grøntareal

Kommunen kan krevje at industriområdet vert inngjerda, og kommunen skal ha murar og innhegning mot veg som søknad om løyve.

På eigna ledige areal skal det etablerast grøntareal for beplantning. Dette fortrinnsvis mot offentleg veg i aust og mot Fitjar sentrum i sør.

3.1.5 Krav i forhold til støy og energi

Gjeldande forskrifter og veileddarar for berekning av støy i anleggsperioden skal følgast.

Gjeldande teknisk forskrift som gjeld energiforsyning i industriområder skal følgast.

3.1.6 Krav til murar innafor industriområdet

Natursteinsmurar og andre tørrmurskonstruksjonar skal førast opp i samsvar med krav og tilrådingar i Statens vegvesen sine handbøker.

3.1.7 Opning for brakkeriggjar for kontor og overnatting

På eigedom 65/47 er det løyve til å ha brakkeriggjar for kontor og overnatting dersom denne eigdommen ikkje vert nytta til industri.

3.2 Uthus/naust/badepus (UNB)

Naust kan nyttast til oppbevaring av mindre båtar med tilhøyrande utstyr og anna utstyr for bruk av sjø til rekreasjonsføremål. Nausta skal følgje dei føresegn som gjeld for naust i gjeldande kommuneplan i Fitjar kommune.

Eksisterande SEFRAK registrert naust skal ikkje endrast utan samtykke frå Fylkeskonservatoren i Vestland Fylkeskommune.

4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felles føresegn for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

I alle areal innafor PBL § 12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kan ein leggje offentleg og privat VA-anlegg og- el. anlegg.

FITJAR KOMMUNE

Detaljregulering for Fitjar Mekaniske Verksted 65/156 mfl.
Reguleringsføresegner

4.2 Kai (K1-K4)

1. I område for kai (K1) kan ein ha kraner opp til kote +57, innafor byggegrense vist i plankartet.
2. I alle områder for kai kan ein bygge kai enten som pela kai, eller som eit utfylt område.
3. Minimum høgd på nye kaiar skal vera +2 m.o.h.

4.3 Parkering (P)

Område for parkeringsplass (P) i parkeringsplass for tilgrensande industriområde (I). Området regulert til P skal vera opparbeida med asfalt, og skal ha oppmerka parkeringsfelt. Det skal vera min.1 stykk perkingsslass som er for rørslehemma, med min. mål 6x4,5.

5 GRØNTSTRUKTUR

5.1 Grøntstruktur- generelt (G)

Område for grønstruktur skal takast vare på med det landskap og den vegetasjon som er i området. Ein kan ha privat og offentleg VA- anlegg i området. Viss ein legg VA-anlegg i dette området eller anna inngrep under terrenget, skal terrenget tilordnast med stadlege massar.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

6.1 Hamneområde i sjø (VHS)

Arealet skal betene kaiområdet og skal brukast til manøvreringsareal og fortøyning av båtar. Ein kan ha ankerfeste på sjøbotn. Innafor byggegrense kan ein gjera søknadspliktige tiltak som å mudre og ha fyllingsfot for utfylling. Då gjeld 2.1.og 2.2 for å få godkjent søknaden.

7 OMSYNSSONER § 12-6

7.1 Frisiktssoner ved veg (H140)

Innanfor frisiktsonråde (H140) skal det vera fri sikt mellom 0,5 meter og 3 meter over nivået på tilstøytane vegar. Areala kan bli brukt til dei formål som er vist på kartet, og føresegner for desse formåla gjeld. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna i omsynssona H140. Høgstamma trer, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.

8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Løyve frå Statsforvaltar i Vestland og plan for massehandtering

I samband med søknad om løyve for utfylling i sjø skal det føreligge;

- godkjent løyve etter forureiningslova jf. 2.1 Tiltak i sjø som krev løyve etter forureiningslova
- Plan for masshandtering

Vedtatt føresegner: Vatne Arktekter as, Molde 19.12.2014

Revisjon av føresegner: Ing. Øyvind Jørgensen as , Stord, 17.11.23