



FITJAR KOMMUNE - gnr/bnr 65/156, 65/120, 65/100, 65/71, og deler av 65/47

DETALJREGULERING FOR FITJAR MEKANISKE VERKSTED

REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL 2010)

PlanID	Utarbeidet av	
Plan dato:	Dato siste revisjon	Dato vedtak

§ 01 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

- 1.1 Å avklare nye områdegrenser for eksisterende industriområde med tilhørende funksjoner, og rammer for høyde på nye bygg og anlegg som verftet har ønske om å føre opp i tida fremover.

§ 02 GENERELT

Reguleringsplanen utarbeides etter Pbl. § 12-3, om detaljregulering.
Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er delt inn i arealformål og hensynssoner, etter Pbl. §§ 12-5 og 12-6. Bestemmelsene gjelder for hele planområdet.

Bebyggelse og anlegg

- 2.1 Næringsbebyggelse - industri
Andre typer bebyggelse og anlegg – naust
- 2.2 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
Kai

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- 2.3 Farleder – havneområde i sjø

Hensynssoner

- 2.4 Sikringssone – friskt

§ 03 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Industri /lager

- 3.1 Området er satt av til industriformål med tilhørende funksjoner for skipsverft.
- 3.2 I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Kommunen kan godkjenne vaktmesterleilighet og boligbrakker for midlertidig arbeidskraft dersom helserådet samtykker.



- 3.3 Ved søknad om tiltak på eiendommen skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Denne skal vise bebygd areal og utnyttelse av den ubebygde delen av tomta med snøopplag. I tillegg skal planen vise avkjørsler, areal for parkering, snuplasser, gjerder, av- og pålessing og lagerareal.
- 3.4 Vedlagt byggesøknaden skal det være to typiske tverrsnitt av tomten i to retninger. Profilene skal dekke hele tomten samt minst 5 meter inn på naboeiendom. Bygningers høyder og eksisterende og nye terrenghøyder skal framgå av profilene.
- 3.5 Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Fargevalg tilpasses omgivelser og skal gi et dempet inntrykk visuelt.
- 3.6 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. For øvrig kan det bygges innenfor formåls grensen.
- 3.7 Maksimal byggehøyde for verkstedhall settes til 27,5 meter. Området nord for verkstedhall intill 20m. Areal for administrasjonsbygg 16m, For lager og utrustningsbygg intill 8m/15m i henhold til plankart. Mot nordøst er maksimal byggehøyde 6m. Alle høyder regnes fra laveste tillatte kote for bygging. Byggelinjer og høyder er markert i plankartet.
- 3.8 Oppbygg på tak for tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 2 meter over maks gesimshøyde og areal på maks 25 % av takflaten.
- 3.9 Maks bebygd areal av tomtearealet for området er % BYA = 60 %.
- 3.10 Antall parkeringsplasser som må anlegges skal beregnes etter følgende normer:
- Bil:
- | | |
|-----------|--|
| Kontorer: | 0,75 plasser per 100 m2 BRA gulvflate. |
| Industri: | 0,75 plasser per 100 m2 BRA produksjonslokale og per 200 m2 lager. |
- Sykkel:
- | | |
|-----------|---|
| Kontorer: | 2 plasser per 100 m2 BRA gulvflate. |
| Industri: | 2 plasser per 100 m2 BRA produksjonslokale og per 200 m2 lager. |
- Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge søknad om tiltak. Dersom det søkes fravik fra parkeringskravet, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres.
- 3.11 En andel av parkeringsplassene skal imøtekomme kravene til universell utforming. Jf. veileder "Bestemmelsen og anbefaling i skriv om tilgjengelige bygg og uteområder, kap. 3, parkering."
- 3.12 Med parkeringsplass for personbil beregnes 18 m² og tilsvarende for vogntog/lastebil 70 m².
- 3.13 I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn. Behov for utendørs lagring plasseres på området slik den visuelle virkningen for omkringliggende bebyggelse dempes.



- 3.14 Kommunen kan kreve at industriarealet inngjerdes. For øvrig gjelder forskriftens krav i pbl. om sikkerhet. Kommunen skal godkjenne murer og innhegning mot vei.
- 3.15 På egnet og ledig areal skal det etableres grøntareal for beplantning, fortrinnsvis mot offentlig vei i øst og Fitjar sentrum i sør.
- 3.16 Dersom det under arbeid i området kommer fram funn eller strukturer som viser eldre aktivitet i område, så skal arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene i fylkeskommunen kontaktes, jf. lov om kulturminner § 8.2.
- 3.17 Forurensingsforskriftens kapittel 29 skal følges.
- 3.18 Forskrifter og retningslinjer om begrensning av støy i anleggsperioden, skal følges.
- 3.19 Det vises til TEK10 §14-7 angående krav til energiforsyning.
- 3.20 Kloakk skal føres til offentlig anlegg, annet avløpsvann kan føres til resipient. Dersom avløpsvannet føres til resipient, skal det ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing.
- 3.21 Grunnen kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal jf. Pbl §28-1.
- 3.22 Areal for to kaipirer i vest er vist i plankartet.
- 3.23 Ved utbygging må kommunale ledninger for avløp sikrest mot setninger og utgliding ved graving og sprenging inntil disse.
- 3.24 Privatrettslige avtaler kan ikke gjennomføres i strid med planen.
- 3.25 Forøvrig gjelder bestemmelsene for arealdelen av kommuneplan 2011 – 2022 for Fitjar kommune.

Naust

- 3.26 Reguleringsbestemmelsene for Fitjar sentrum – nord – havn skal fremdeles gjelde.
- 3.27 Bygget er SEFRAK-registrert i strengeste kategori og Fylkeskonservatoren må varsles ved ev. tiltak på bygget.

§ 04 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Kraner kan føres opp innenfor byggegrense markert i plan.
- 4.2 Det tillates to kraner med høyde 55m og to med høyde 40m.



§ 05 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Havneområde i sjø

- 5.1 Arealet skal betjene kaiområdet og benyttes til manøvreringsareal og fortøyning av båter.

§ 06 HENSYNSSONER

Frisikt

- 6.1 Området er satt av til sikringszone av frisikt.
- 6.2 Innenfor frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på minimum 0,5 meter over nivået til de tilstøtende veiene. Det må ikke utnyttes; plantes, fylles eller plasseres noe på en slik måte at fri sikt blir hindret.
- 6.3 Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.
- 6.4 Høgstammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

VATNE ARKITEKTER AS, Molde 19.12.2014.