

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. Utfylling og ev. mudring skal berre bli utført frå juli månad og ut februar månad. Ein må sikre seg at fisk ikkje sitter i lås ved i nærleiken når ein skal sprengje/mudre. 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 følgende 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 følgende 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 av 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 innafør planområdet.

3 BYGG- OG ANLEGG.

3.1 Industri og lager

1. Området er satt av til industriformål med tilhøyrande funksjonar for skipsverk. Ein kan ha kaiar i regulert industriområde.
2. . Industriområdet tillates ikkje oppført boligbygg. Kommunen kan godkjenne vaktmesterleilighet og boligbrakker for midlertidig arbeidskraft dersom helserådet samtykker.

FITJAR KOMMUNE

Detaljregulering for Fitjar Mekaniske Verksted 65/156 mfl. Reguleringsføresegner

3. Ved søknad om tiltak på eiendommen skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Denne skal vise bebyggt areal og utnyttning av den ubebygde delen av tomten. I tillegg skal planen vise avkjørsler, areal for parkering, snuplasser, gjerder, av- og pålesing og lagerareal.
4. 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 snittteikningane.
5. -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.
6. Bygningar skal plasserast innfor byggegrense som er vist i plankartet. Bygningar skal plasserast innfor byggegrenser som vist i planen
7. Maksimal byggjehøgde for verkstedhall settes til 27,5 meter. Området nord for verkstadhall inntil 20m. Areal for administrasjonsbygning 16m. For lager og utrustribygg inntil 8m/15m i henhold til plankart. Mot nordøst er maksimal byggjehøgde 6m. Alle høgder regnes frå laveste tillate kote for bygging. -Byggegrenser og byggehøgder er markert i plankartet. Kran kan føres opp innanfor byggegrense markert i plan. Det er opning for kran opp til 40 meter.
- 8 Oppbygg på tak for tekniske installasjonar kan tillatast. Dette med maks 2 meter over maks høgde satt i plankartet, og maks 25% av takflata.
9. Maks bebyggt areal av tomtearealet for området er %BYA =60%.
- 10 Antall parkeringsplassar som må anlegges skal beregnes etter følgende normer:

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.

11. En del av parkeringsplassane skal imøtekomme krava til universell utforming jf. Veileder «Bestemmelsen og anbefaling i skriv om tilgjengelege bygg- og uteområder kap. 3. Parkering

FITJAR KOMMUNE

Detaljregulering for Fitjar Mekaniske Verksted 65/156 mfl. Reguleringsføresegner

12 Med parkeringsplass for personbil beregnes 18m² og tilsvarende for vogntog/lastebil 70m²

13-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.

14. Kommunen kan krevje at industriområdet vert inngjerda. For øvrig gjelder forskriftens krav i pbl om sikkerheit. Kommunen skal godkjenne murer og inngjerding mot veg.

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

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

17. Gjeldande teknisk forskrift som gjeld energiforsyning i industriområder skal følgast.

18. 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 ikkje er tilstrekkeleg sikker, skal kommunen om nødvendig forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og utearealer jf. Pbl §28-1

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

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

3.2 Uthus/naust/badehus (UNB)

1. Naust kan nyttast til oppbevaring av mindre båtar med tilhøyrande utstyr og anna utstyr for bruk av sjø til rekreasjonsføresmål. Nausta skal følgje dei føresegn som gjeld for naust i gjeldande kommuneplan i Fitjar kommune. Reguleringsbestemmelse for Fitjar sentrum-nord-hamn skal gjelde.
2. 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.-Kraner kan føres opp innanfor byggegrense markert i plan.

4.2 Kai (K1-K4)

1. I område for kai (K1) kan ein ha kraner opp til 55m, innafor byggegrense vist i plankartet.
2. I alle områder for kai kan ein bygge kai enten som pela kai, eller som eit utfyllt 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 per kingsplass 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 Området er satt av til sikringsone av friskt (H140)

7.2 Innanfor frisiktsområde (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.

7.3 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, 03.11.23

Revisjon av føresegner

Ing. Øyvind Jørgensen as, Stord 13.06.24.