



Flora Kommune

Føresegner og retningslinjer

Plan: OMRÅDEREGULERING FLORELANDET NORD	Planid: 140120110106		
	Arkiv nr.: 11/897		
Utarbeidd av: Flora kommune	Dato: 17.02.14		
Revisjon i prosess:			
Vedtak/stadfesting: Bystyret saksnr 003/14, dato 28.01.14			
Avskrift:	Sign.kontroll: AE		
Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:
ME Justeringar tilkomstveg	Acos 14/2330	21.11.2014	KAU
ME Endra føresegn 2.7 og 9.1	Acos 15/2662	08.12.2015	KAU
ME Endra føresegn: 2.1, 2.2 og 2.3. Føresegn 4.1.12 er lagt til. Føresegn 3.2.2 er tatt ut.	Bystyret saknr 084/19	12.12.2019	HD
ME Endra føresegn 2.5, 4.1.3 og lagt til 9.4. F08-F09 er tatt ut. Plankart: nedra trase o_V9 og o_V10, samt o_F08-9 tatt ut.	ACOS 22/3088	07.07.2023	HD
ME endra føresegn: 3.1.11, 4.1, 4.1.2, 4.2.1 og 11.9. Føresegn 2.6, , 4.1.13, 4.2.2, 8.6 og 8.7 er lagt til. Plankart: Justert trase o_V5 og nye avkøyrslar o_V20A og B, samt justert avkøyrslar SKV2.	ACOS 22/4453	27.06.2024	HD

1.0 Avgrensing, arealføremål og omsynsoner

1.1 Avgrensing

- 1.1.1 Grense for området som inngår i områderegulering for Florelandet Nord er vist på plankart sist revidert 26.02.2013
- 1.2.2 Planen omfattar alle vertikalnivå. Arealføremål og føresegner for sjø gjeld havbotn, i vassøyla, på vassflata. Arealføremål på land gjeld bakkenivå, med unntak av bruer.
- 1.2.3 Planen erstattar og opphevar 4 gamle reguleringsplanar i området.

1.2 Arealføremål

Planen har følgande arealføremål med tilhøyrande underføremål. Feltnamn står i parentes. Føremål med offentleg eigarform er markert med o_ framfor.

1.2.1 Bygninger og anlegg (Pbl. § 12-5 nr.1)

- Industri (I1-I20)
- Småbåtanlegg (SB1)
- Golfbane (GB1)
- Næringsbygg (N1-N2)
- Uthus/naust/badephus (UNB1)

1.2.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr.2)

- Køyreveg (V1-V19a/b, SKV1 og SKV2), veg (V10)
- Gang- / sykkelveg (GS1-GS12)
- Fortau (FO7)
- Annan veggrunn – grøntareal
- Hamn (H1-H3)
- Hamnelager (HL1-HL2)
- Kai (K1)
- Vassforsyningsnett (VA1-VA2)
- Parkering (P1)
- Parkering (P2a-P2b)

1.2.3 Grønstruktur (Pbl. § 12-5 nr.3)

- Vegetasjonsskjerm (VE1-VE6)
- Naturområde (NA1-NA2)
- Badeplass/-område (BA1)

1.2.4 Landbruks-, natur-, og friluftsmål (Pbl §12-5 nr.5)

- Generelt (LNF1-LNF5)
- LNFR-areal for spreidd bustad, fritids eller næringsbusetnad (SPB1)
- Friluftsmål (F1-F4)

1.2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (BV1)
- Farlei (FA)
- Ferdsel (FE)
- Badeområde (BO1)
- Småbåthamn (SH1)
- Friluftsområde i sjø (FS)

1.3 Omsynssoner (Pbl. § 12-6 jfr. § 11-8)

Det er lagt inn følgende omsynssoner i planen

- Frisiktsoner
- Faresone skred (H310_1-H310_2)
- Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_1-H350_3)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Infrastruktursone (H410_1 – H410_2)
- Bandleggingssone etter lov om kulturminne (H730_1-H730_6). Foremålet med planen er i hovudsak å legge til rette for næring
- Bandlegging etter anna lovverk (H740)

1.4 Bestemmelsesområde (Pbl. § 12-7, nr. 6)

- Bestemmelsesområde #1-#7 (midlertidig)

2.0 Rekkefølgekrav

- 2.1 V1-V5 med GS1-GS5, med tilhørende anna veggrunn, skal opparbeidast samstundes som det vert gjeve byggjeløyve på Rota, og vegareala skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg på Rota.
- 2.2 Ved etablering av V1-V3 skal SKV1 ferdigstillast. Ved etablering av V5 skal SKV2 ferdigstillast.
- 2.3 Før det blir gitt bruksløyve for I17 og I19, skal V10 og tilhørende fortau FO7 vere ferdig opparbeidd med nødvendig teknisk infrastruktur.
- 2.4 Veg V9 skal vere ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve for austre del av hamn/kaiområdet H2.
- 2.5 Nytt rekkjefølgjekrav:
Ved utforming av V10 skal det etablerast utvida vegskulder som skal nyttast som gangsoner og utformast i samsvar med føresegningsområde #7.
- 2.6 Før det blir gitt bruksløyve for område I17, skal badeområde BA1 oppgraderast og parkeringsplass P2 vere ferdigstilt. Det skal utarbeidast plan for området BA1 som skal godkjennast av kommunen.
- 2.7 Før iverksetjing av tiltak i område VEST (I1 og I2) skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminna, id 161145 (#1). Før iverksetjing av tiltak i område SB1 og F1 og F2 skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatiske freda kulturminna id 170156 (#2), 170158 (#3) og 170160 (#4). Før iverksetjing av tiltak aust for SPB 1 i område BASIS skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna id 161163 (#5), 161199 (#6).
- 2.6 Før det blir gitt bruksløyve for Trafomatorstasjon innanfor I5, skal barriere mot veg innanfor AVT vere ferdigstilt.

3.0 Bygningar og anlegg (pbl § 12–5–1)

3.1 Generelt

- 3.1.1 Høge skjeringar/fyllingar i planområdet som kan vere til fare for trafikantar eller andre som ferdist i området, skal av utbygger sikrast med rekkverk eller sikringsgjerder. Gjerder høgre enn 2 m skal godkjennast av kommunen.
- 3.1.2 Det er ikkje høve til å etablere tiltak eller verksemd som kan kome i konflikt med dei kommunale hovudvassleidningane som er vist på plankartet. Sjå punkt 9.4.1.
- 3.1.3 Bygningane i planområdet skal gjevast funksjonell form og fasade, og skal plasserast i høve til kvarandre på ei slik måte at bygningsmassen på kvart delområde gir eit heilskapleg inntrykk.
- 3.1.4 Ubebygd areal på dei einskilde eigedomane skal gjevast ei heilskapleg utforming. Opplagsplassar/lagerareal vert tillate innanfor oppmerka område.
- 3.1.5 Trafokioskar eller andre mindre bygg for tekniske anlegg kan oppførast i byggeområda.
- 3.1.6 Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast at det på tomte er sikra plass til følgjande tal oppstillingsplassar for bil og sykkel pr. 100 m² BRA:
Industri og verkstad: 1 biloppstillingsplass, 0,2 sykkelplass
Lager: 0,5 biloppstillingsplass, 0,2 sykkelplass
- 3.1.7 Bygningsvoluma i byggeområda skal primært ha lineær retning mot sjøen. Ved oppføring av store bygningsvolum med samanhengande fasadeflater i byggeområda, skal desse fasadeflatene oppdelast i seksjonar som tek i vare dei prinsippa for målestokk og volum som er lagt til grunn i retningsliner for utbygging av området.

- 3.1.8 Alle bygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er vist på planen. Det kan tillatast at areal mellom byggegrenser og offentlig trafikkføremål vert nytta til parkeringsplass, mindre bygg for tekniske anlegg o.l. dersom dette ikkje medfører trafikkfarlege tilhøve. Der byggegrense ikkje er vist, ligg byggegrense i formålsgrense.
- 3.1.9 Alle utfyllingar i sjøen skal avsluttast som ordna steinmur eller plastra fylling.
- 3.1.10 All sprenging under vatn skal skje med tildekking av boblegardin for å redusere trykkbølger.
- 3.1.11 Ved utfylling i sjø skal enten brukast oppsamlingskjørt/lenser eller vaska steinmassar for å redusere spreining av finpartiklar. Behov for siltgardin skal vurderast.
- 3.1.12 I byggeområda skal støyproduksjon frå verksemd og aktivitetar ikkje medføre at grensene for utandørs støy etter retningslinjer i T-1442 frå Miljøverndepartementet i eksisterande og planlagte bustadområde vert overskridne.
Følgjande grenseverdier for utandørs støy i bustadområda vert lagt til grunn:
 - Gjennomsnittleg døgnaktivitet dag, $L_{den} = 55$ dB på dagtid kl. 07-19
 - Gjennomsnittleg døgnaktivitet natt, $L_{night} = 45$ dB på natt kl. 19-07
- 3.1.13 Lysmaster skal plasserast slik at dei gjev minst mogleg blendingseffekt for omkringliggande bustadområder.
- 3.1.14 Omfattande sprengingsarbeid i randsonene skal ikkje skje i perioden mars-juli, av omsyn til yngletid for raudlista fugleartar.

3.2 Industri (I1 – I20)

- 3.2.1 For område I1-I2 og I5-I20 kan det oppførast bygningar for industri-, lager- og/ eller handverksverksemdar med tilhøyrande anlegg. Kontorbygningar med tilknytning til verksemda i området kan tillatast. Tillate tomteutnytting er fastsett i prosent bebygd areal, slik: $BYA=60\%$.
- 3.2.2 I område I5 skal det ikkje oppførast bygningar sør for byggegrense.
- 3.2.3 Bygningar kan oppførast med maksimal gesimshøgde over ferdig planert terreng slik:
 - For område I1-I2, I6, I19, I20: 15 meter
 - For område I7, I8, I11 og I13 : 9 meter
 - For område I5, I9 og I10: 12 meter
 - For område I12, I14-I18: 17,5 meter
- 3.2.4 For områda I13, I14 og I18 er det tillate med uttak av stein. For I13 skal planeringsnivå etter ferdig masseuttak ikkje vere lågare enn kote +19. For I14 og I18 skal planeringsnivå etter ferdig masseuttak ikkje vere lågare enn kote + 22 meter (same nivå som Rv5). Etter avslutta masseuttak, kan det oppførast bygningar for industri-, lager- eller handverksverksemd. Kontorbygningar med tilknytning til verksemda i området kan tillatast. Tillate tomteutnytting, fastsett i prosent bebygd areal, er $BYA=40\%$. Bygningar kan oppførast med maksimal gesimshøgde kote + 28 for område I13 og + 34 for I14 og I18. Takform skal tilpassast bygningsvolum, og skal sjåast i samanheng med nabobygningar.
- 3.2.5 I områda er det ikkje tillate å føre opp bustadbygg. Kommunen kan gjere unntak for vaktmesterbustad o.l med tilknytning til verksemdar i området.
- 3.2.6 Innanfor områda kan areala delast etter samla plan for kvart delområde, tilpassa behovet til den einskilde verksemd. Parsellane skal ha mest mogleg regelmessig form. Det vert i denne samanheng vist til prinsippa for tomtedeling/-seksjonering i retningslinjene til planen. Kommunen skal godkjenne planane for deling av delområda..
- 3.2.7 I byggeområda som vender mot sjø, kan areala mot sjøen nyttast til private kaier under

- føresetnad av at dette vert godkjent av lokale hamnestyresmakter/ kommunen. Mindre justeringar utanom formålsgrrensa kan tillatast for bygging av kaiar.
- 3.2.8 Tillate planeringsnivå for kvart delområde er slik:
For område I1-I2, I17, I19, I20: Minimum kote + 3,0
For område I5, I15- I16: Minimum kote + 2,22.
For område I6-I12: Mellom kote +2,22 og + 20
Planeringsnivå skal tilpassast toppdekke for regulert offentleg køyreveg, slik at gode overgangar og tilstrekkeleg fall sikrast. Mot veg skal planeringsnivå ikkje vere høgare enn toppdekke for køyrevegen.
- 3.2.9 For område I1, I17, I19 og I20 skal det kunne byggast kai mot nord.
- 3.2.10 Fylling i sjø og bygging av kaianlegg krev løyve frå kommunen.
- 3.2.11 Alle nye kaiar skal tilpassast planeringsnivå på tilstøytande areal, jfr punkt 4.2.10
- 3.2.12 For område I14 og I18 skal det utarbeidast samla plan for kvart delområde. Områda ligg skredutsett til. Omsynssoner for skredfare er utarbeidd på bakgrunn av NGI-rapportar 2006 og 2009, samt vurdering av Russenes geologi 2012, jfr Omsynsone Ras og skred, punkt 9.2. Før det kan gjevast løyve til tiltak, skal det dokumenterast at skred- og rasproblematikk er ivaretatt, og korleis sikringstiltak er tenkt løyst. Dokumentasjon skal utførast av fagkunnig geolog. Byggegrensa på 25 meter mot riksvegen markerer også inngrepsfri sone, jfr kap 10 Byggegrense.
- 3.2.13 I område I14 skal det sikrast tilfredstillande vegtilkomst for traktor og hengar for grunneigar av gbnr. 26/2 opp til område F4. Grunneigaren skal kunne ta ut virke av eigen skog i F4.
- 3.2.14 For område I1-I4, skal det ved søknad om tiltak framleggast dokumentasjon på lyssetting som gir minst mogeleg konsekvensar for Florø sentrum og andre omkringliggande bustadområder, jfr lysrapport Sweco 2013. Det skal primært brukast asymmetrisk lys, lyskastarar skal ikkje vinklast opp frå horisontalplanet eller retta mot sør, og lysmaster skal ikkje overstige kote 35 meter.
- 3.2.15 Bygningar i I1-I2 som ikkje har direkte kaitilknytta funksjon skal plasserast mot byggelinje mot veg. Det skal stillast høge estetiske krav til utforming av fasader synlege frå sentrum.
- 3.2.16 For område I1 og I2 skal det føreligge ei heilskapleg skisse for utnytting av heile området før første bruksløyve og byggeløyve blir gitt. Denne skissa skal vise siluett og fjernverknad frå minst 3 aktuelle utsiktspunkt.
- 3.2.17 Før det blir gitt bruksløyve for område I1,I2 og I20 krevast opparbeidd tilstrekkeleg infrastruktur til å levere landstrøm.
- 3.2.18 For areala I1-I2 skal det stillast krav om gjenbruksplan for alle nye tiltak før bruksløyve og byggeløyve blir gitt.
- 3.2.19 I område I 17, I 19 og I20 skal sprenging og fylling foregå i periodane november-januar og mai pga omsyn til gytande torsk og sild, jfr KU (2013).
- 3.2.20 I området I19 kan det ikkje etablerast industri så lenge hestesportsenteret ligg der.
- 3.2.21 I tilknytning til område I17, I19 og I20 kan det disponerast areal til forsknings- og utviklingsprosjekt med flytande, lukka oppdrettsverksemd i sjø. Nødvendige løyve frå Fylkesmannen og Kystverket må foreligge før tiltak kan iverksettast.

3.3 Småbåtanlegg(SB1)

- 3.3.1 I område SB1 skal det etablerast småbåtanlegg. Detaljert utforming av anlegget på land og i sjø (SH1) vert fastsett ved søknad om tiltak.
- 3.3.2 Det er krav om 0,3 parkeringsplassar per båtplass. Desse kan også nyttast til sesonglagring av båt.

3.4 Golfbane (GB1)

- 3.4.1 Område GB1 skal brukast til golfbane og tilhøyrande aktivitet.
- 3.4.2 Det skal ikkje gjerast terrenginngrep/tiltak i omsynssone H730_2 som markerer Brandsøy kyrkjestad.
- 3.4.3 Det skal bevarast/etablerast ei buffersone med skog i ytterkant av golfbana mot nord og vest.

3.5 Næringsbygg (N1-N2)

- 3.5.1 Område N1 skal brukast til lettare lager, verkstad- og kontorbygg med tilhøyrande utandørs lagerområde. Verksemd som genererer støyande aktivitet om natta skal avvisast.
- 3.5.2 Område N2a og N2b skal brukast til planteskule med tilhøyrande aktivitet.

3.6 Uthus/naust/badehus (UNB1)

- 3.6.1 Område UNB1 skal brukast, som i dag, til naust for fritidsbåtar.

4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12–5-2)

4.1 Køyreveg (V1 – V20 og SKV1-SKV2), veg (V10)

- 4.1.1 Veg V1-V5 skal opparbeidast trinnvis slik skissert i kap 3: Rekkefølgekrav.
- 4.1.2 Detaljert utforming av vegareal for nye vegar V1-V6, V9-V11, V13-V14, V16-V19 V20 vert fastsett ved detaljprosjektering av vegsystemet. Mindre forskyving av formålsgrænse mellom køyreveg og anna veggrunn er tillate. Dersom det ved opparbeiding av køyreveg viser seg naudsynt med mindre vegareal enn regulert, kan formålsgrænse mot utbyggingsareal forskyvast etter avtale med kommunen.
- 4.1.3 a) V10 utformast med prioritering for syklande og med utvida vegskulder med prioritering for gåande.

V10 malast med *sharrows* (delesymbol for sykkel) på asfalt i tillegg til skilting for syklande kvar 50 meter.

b) Veg V10 kan leggest nærare riksvegen enn plankartet viser, dersom det ved detaljprosjektering kan dokumenterast at dette gir tilfredsstillande løysing i høve til riksvegen. Formålsgrænse mellom veg V10 og utbyggingsareala I16-I17 vert då forskyve tilsvarande mot sør.

- 4.1.4 Veg V4 skal brukast til å etablere bru. Den skal vere minimum 50 meter lang og ha fri seglingshøgde på minimum 7 meter. For brukryssing skal søkast løyve av Kystverket etter Hamne- og farvasslova.
- 4.1.5 I område veg V18 skal etablerast bru. Det skal vere minimum opning på 200 m for å sikre vassgjennomstrøyming i sundet, jfr rapport naturmiljø sjø 2013, og minimum seglingshøgde 7 meter. For brukryssing skal søkast løyve av Kystverket etter Hamne- og farvasslova.
- 4.1.6 Terrenginngrepa i samband med veganlegga skal skje slik at vegareal forhold seg til planert utbyggingsareal på mest mogeleg heilskapeleg måte. Vegfyllingar/-skjæringar i det regulerte trafikkområdet skal tilsåast. Murar i naturstein kan tillatast der tilhøva ligg til rette for dette.
- 4.1.7 Der veg V6 kryssar kommunale vassleidningar, skal minimumshøgde for overdekning over leidningane godkjennast av kommunen, jfr omsynsone H410_1.
- 4.1.8 Alle skjæringar/fyllingar med ei høgde som kan vere farleg for trafikkantar eller andre

som ferdast i området, skal av utbygger sikrast med nødvendige trafikkrekkverk og sikringsgjerde. Utforming skal godkjennast av vegstyresmaktene.

- 4.1.9 For alle nye vegar skal avklarast med kommunen og SFE om etablering av nødvending infrastruktur; vatn, avløp, høgspenning, lågspenning, fiber.
- 4.1.10 Mellom V5 og GS5 i båthamna SB1 si utstrekning skal etablerast eit skjermingsgjerde.
- 4.1.11 Vegar V7, V8 (Rv 5) og V15 er etablerte.
- 4.1.12 Køyreveg SKV1 og SKV2 skal utformast som kryss frå offentleg veg til Industriområda I1 og I5. Detaljert utforming av køyreveg-/kryssløysing vert fastsett i detaljprosjektering. Dersom det skal nyttast uregistrerte køyretøy i området så må det utformast trafikkregulering mellom kryssa og over bru, med trafikklys/bom. Lokalisering av kryss/veg SKV1 og SKV2 kan justerast, dersom ein ved detaljprosjektering finn at dette gir betre trafikal løysing. SKV1 kan maksimalt justerast 5 meter kvar veg.
- 4.1.13 Avkøyrslene V20A-B skal ved etablering av offentleg gang-/sykkelveg, GS5, utformast for normaltrafikk med kantstein, med kantvis tilpassa overkøyning, slik at det er mogleg for modulvogntog å køyre over ved behov.

4.2 Anna veggrunn (AVG/AVT)

- 4.2.1 Anna veggrunn – grøntareal (AVG) omfattar grøfter, skjæringar og fyllingar tilknytt veganlegga. Areal skal gjevast ei tiltalende utforming som skal godkjennast av kommunen.
- 4.2.2 Anna veggrunn – teknisk (AVT) omfattar barriere i tilknytning til transformatorstasjon. Barrieren detaljprosjekteres og utformast i henhold til Statens Vegvesen handbok N101.

4.3 Gang- /sykkelveg(GS1-GS11 og fortau (FO7))

- 4.3.1 Gang- og sykkelveg GS1-GS5 og fortau FO7 skal opparbeidast trinnvis slik skissert i kap 3: Rekkefølgekrav.

4.4 Hamn (H1-H3)

- 4.4.1 Hamneareal og planert areal i hamneområdet, skal ligge på min. kote +2,22.
- 4.4.2 I område H1 kan det byggast ro-ro-anlegg. Formålsgrense mellom H1 og I15 kan justerast i høve til endeleg prosjektering av ro-ro-anlegget.
- 4.4.3 I område H2 og H3 skal det byggast kaier med tilhøyrande anlegg. Bygningar og anlegg som er naudsynt for drift av kai og hamneområde og anlegg for lagring i tilknytning til dette føremålet kan tillatast.

4.5 Hamnelager (HL1-HL2)

- 4.5.1 I område HL1 og HL2 kan det oppførast anlegg og bygningar for offentleg hamneområde, industri-, lager- eller handverksverksemd. Kontorbygningar med tilknytning til verksemda i området kan tillatast. Tillate tomteutnytting, fastsett i prosent bebygd areal, er BYA=40%.
- 4.5.2 Bygningar kan oppførast med maksimal gesimshøgde på 15 meter over ferdig planert terreng. Takform skal tilpassast bygningsvolum, og skal sjåast i samanheng med nabobygningar.
- 4.5.3 Tillate planeringsnivå for området er min kote + 2,22. Planeringsnivå skal tilpassast tilgrensande hamneområde H1-H2 og toppdekke for køyreveg V9.

4.6 Kai (K1)

4.6.1 Område K1 skal brukast til kai for fritidsbåtar.

4.7 Vassforsyningsnett (VA1-VA2)

4.7.1 Område VA1 og VA2 skal nyttast til pumpestasjon/behandlingsanlegg og vassleidningar for hovudvassforsyninga. Det kan oppførast bygningar/anlegg i område VA1, samt at det kan oppførast mindre kai på området med tilknytning til dette føremålet.

4.7.2 I område VA2 ligg eksisterande vassleidningar. Ved vegkryssing over dette området, skal det takast særskilde omsyn til vassleidningane, og det må sikrast tilstrekkeleg overdekning over leidningane. Tiltak skal avklarast og godkjennast av kommunen

4.7.3 Flora kommune skal sikrast tenleg køyretilkomst til område VA1 og VA2.

4.8 Parkering (P1- P2a/b)

4.8.1 Område P1 skal nyttast til ventesone for tunge køyretøy som skal levere last inn i baseområdet.

4.8.2 Område P2a og P2b skal vere offentleg og ålment tilgjengeleg parkeringsplassar. Dei er primært tenkt som parkeringsplass for gjestar til friområdet/badeområdet BA1.

5.0 Grøntstruktur (pbl § 12–5-3)

5.1 Vegetasjonsskjerm (VE1-VE6)

5.1.1 I område VE1 skal det oppførast skjermingsvoll med minimum høgde på 5 m over tilstøytande planert nivå for industriareal I1. Øvre deler av skjermingsvoll skal vere jordslått og det skal tilplantast med furuskog for å reetablere eksisterande miljø. Eksisterande terreng/svaberg i strandsona skal i størst mogeleg grad takast i vare. Der tiltaket krev utfylling i sjø skal det kunne etablerast ordna steinmur med tiltalande utsjånad og tilpassa tilstøytande strandsona. Skjermingsvoll skal detaljplanleggast av fagkunnig, fortrinnsvis landskapsarkitekt. Tiltaket skal meldast til og godkjennast av kommunen.

5.1.2 I område VE2 og VE3 skal skjermingsvoll med minimum høgde på 5.0 m over tilstøytande planert nivå for industriareal I5 behaldast.

5.1.3 I område VE5, skal naturleg vegetasjon i størst mogeleg grad bevarast for å fungere som ein grøn skjerm mot innmark/tun på eigedomen gbnr. 26/2.

5.1.4 I område VE6 skal terrenget takast vare på der det gir ein naturleg skjerming. For resten av området skal det etablerast ein skjermingsvoll med ei høgde på mellom 2,5 og 4 meter over vegbana og best mogeleg tilpassa terreng. Vollen skal tilsåast på den delen som vender bort frå køyrebana. Ved tiltak i område VE6 skal terrenghøgde mot søraust i størst mogeleg grad behaldast. Det skal søkast om byggeløyve samstundes med veganlegget for alle tiltak og terrengingrep i områda VE5 og VE6.

5.2 Naturområde (NA1-NA3)

5.2.1 I område NA2 Langholmen skal kunne etablerast fortøyningspunkt til maritime konstruksjonar og/eller oppgraderast gamle fortøyningspunkt. For slike tiltak skal søkast løyve av Kystverket etter Hamne- og farvasslova og av kommunen etter Plan- og bygningslova.

5.3 *Badeplass/-område (BA1)*

- 5.3.1 Område BA1 skal nyttast som bade- og friluftsområde. Det skal i området gjennomførast tiltak som gjer området meir brukarvennleg og attraktivt. Det skal utarbeidast ein handlingsplan for området som skal godkjennast av kommunen, jfr kap 2 Rekkefølgekrav. Ein må sjå utvikling av dette området i samanheng med opparbeiding av parkeringsplass P2. Automatisk freda arkeologisk kulturminne merka med omsynssone H730_5 skal ikkje bli berørt av tiltak.

6.0 Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (pbl § 12-5-5)

6.1 *Generelt (LNF1- LNF5)*

- 6.1.1 For områda LNF1-LNF2 skal vidareførast/ikkje endrast den bruken som er der i dag
- 6.1.2 I LNF1 i området mellom golfbana og I19 skal bevarast skog som skjerming.
- 6.1.3 I område LNF3 ligg 3 synlege gravrøyser. Desse skal bevarast, og ligg under bandleggingssone H70_1. Sjå føresegner for bandleggingssoner under punkt 9.0
- 6.1.4 Eigar av gbnr. 26/2, skal sikrast tilkomst frå land til områda LNF4 og LNF5. Kvaliteten på tilkomstvegen skal vere tilfredstillande for tilkomst med traktor med hengar. Flora kommune skal sikrast tilkomst til Område for kommunalteknisk anlegg VA1.
- 6.1.5 I område LNF5 kan kommunen tillate at det vert oppført båthus/naust for gbnr. 26/2.
- 6.1.6 Område LNF4 kan omdisponerast til område for kommunalteknisk anlegg, dersom naudsynt utbygging ikkje kan løysast innafor regulert areal til kommunalteknisk anlegg.

6.2 *LNFR-areal for spreidd bustad, fritids eller næringsbusetnad (SPB1)*

- 6.2.1 Område SPB1 er eit område som inneheld både dyrka jordbruksland og bustader.

6.3 *Friluftsmål (F1-F4)*

- 6.3.1 Områda F1-F4 skal bevarast som grønne friområder.
- 6.3.2 I område F4 skal det kunne etablerast sikringstiltak mot skred for å sikre industriområda I14 og I18. Det er skissert i rapportane til Russenes (2012) og NGI (2009) kva slike sikringstiltak kan vere. Desse må imidlertid dokumenterast av fagkunnig geolog ved planlegging og søknad om tiltak i område I14 og I18.
- 6.3.3 Område F4 skal vere tilgjengeleg for grunneigar av gbnr 26/2 frå område I14 for uttak av skog.

7.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 12-5-6)

7.1 *Generelt*

- 7.1.1 Planen gjeld i heile vertikalsnittet, og alle føresegner gjeld både botn, vassøyle og vassflata.
- 7.1.2 Områda skal vere tilgjengeleg for ålmenn ferdsel.

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BV1)

- 7.2.1 I område BV1 skal kunne etablerast kryssande førtøyningar for maritime konstruksjonar. For slike tiltak skal søkast løyve av Kystverket etter Hamne- og farvasslova.
- 7.2.2 Område BV1 skal kunne brukast til midlertidig oppankring av maritime konstruksjonar.
- 7.2.3 Tiltaka i punkta over skal ikkje hindre fri ferdsel gjennom området.

7.3 Farlei (FA)

- 7.3.1 Område for farlei er hovudlei og bilei der tiltak krev løyve frå Kystverket i henhold til farledsforskriften og hamne- og farvasslova § 28. Dette er viktig areal for sjøtrafikken til og frå hamna på Botnaneset, og bruken av området må ikkje vere i konflikt med sikker og effektiv trafikk i farleia”

7.4 Ferdsel (FE1-FE2)

- 7.4.1 Område FE2 skal kunne disponerast til forsknings- og utviklingsprosjekt med flytande, lukka oppdrettsverksemd i sjø. Oppankring av flytande konstruksjonar i tilknytning til denne verksemda skal kunne tillatast. Nødvendige løyve frå Fylkesmannen og Kystverket må foreligge før tiltak kan iverksettast.

7.5 Småbåthamn (SH1)

- 7.5.1 Område SH1 er sjøområde forbeholdt småbåthamn. Innanfor dette området er det ikkje tillatt med andre tiltak enn flytande konstruksjonar for småbåthamn.
- 7.5.2 Detaljert utforming av anlegg på land (SA1) og i sjø (SH1) skal godkjennast av kommunen.

7.6 Friluftsområde i sjø (FS)

- 7.6.1 Området skal vere tilgjengeleg for allmenn ferdsel

8.0 Omsynssoner (pbl § 12 – 6 jmf. §11 - 8)

8.1 Frisikt

- 8.1.1 Frisiktsoner er markert i plankartet i vegkryssingar. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

8.2 Ras- og skredfare (H310_1-H310_2)

- 8.2.1 Omsynssoner for skred framgår av plankartet. Det kan innanfor omsynsone H310_1-H310_2 ikkje gjevast løyve til bygningsmessige tiltak, med unntak for skredsikring, før området er tilstrekkeleg sikra i tråd med geologirapportar av Russenes (2012) og NGI (2006 og 2009).
- 8.2.2 Sone H310_1 angir faresone S2, jfr Tek 10 og Russenes 2012. Sone H310_2 angir faresone S1.

8.3 Brann- og eksplosjonsfare (H350_1-H350_3)

- 8.3.1 H350_1 markerer restriksjonsområde på 30 m rundt LNG-anlegg. Innanfor sona gjeld strenge restriksjonar på type aktivitet, arbeid og oppbevaring av gods og materiell. Trafikk- og hastighetsbegrensing.
- 8.3.2 H350_2 markerer restriksjonssone på 18 m rundt oljetankar, der nye bygg ikkje kan etablerast innanfor sona. Innanfor ein radius på 50 m skal tålast brann på 5 kW/m.
- 8.3.3 H350_3 markerer restriksjonssoner på 2 x 19 m og sikringssone på 2 x 40 m rundt kjemikalieanlegg. Området er fysisk avstengt. Omsynssona omfattar dei to sikringssonene på 40 m.

8.4 Særlege krav til infrastruktur (H410_1 - H410_2)

- 8.4.1 I sone H410_1 ligg hovedvassleidingsnett til kommunen. Det skal takast særleg omsyn til dette når det gjeld all aktivitet og trafikk i området. Planlagde tiltak må avklarast med kommunen først.
- 8.4.2 I sone H410_2 ligg el-trasè med 22kV-linje. Desse må takast omsyn til ved all planlegging av tiltak. Planlagde tiltak må avklarast med kommunen og SFE først.

8.5 Bandlegging etter lov om kulturminner (H730_1-H730_6)

- 8.5.1 I sonene H730_1-H730_6 er automatisk freda kulturminner som skal takast vare på. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillete utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.
- 8.5.2 I sone H730_1 skal det settast opp sikringsgjerde i samråd med kulturminneavdelinga hos Sogn og Fjordane Fylkeskommune.
- 8.5.3 Eventuell søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne innanfor bandleggingssonene skal sendast rette antikvariske myndigheit, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnadar knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

8.6 Høyspenningsanlegg (H370)

- 8.6.1 H370 omfattar omsynssone for transformatorstasjon og 25 m rundt anlegget. Ved etablering av transformatorstasjon skal denne etablerast på min kote +4. Tiltak er ikkje tillat innafor område utan avklaring med Linja AS.

8.7 Bandlegging etter andre lover (H740)

- 8.7.1 H740 omfattar areal for transformatorstasjon. Energianlegg som har fått eller har søkt om konsesjon (til NVE) etter energilova, er unnateke handsaming etter pbl.

9.0 Bestemmelsesområde (Pbl. § 12-7, nr. 6)

- 9.1 Før iverksetjing av tiltak i område VEST (I1 og I2) i medhald av områdereguleringsplanen skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminna, id 161145 (#1). Før iverksetjing av tiltak i område SB1 og F1 og F2 skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna id 170156 (#2), 170158 (#3) og 170160 (#4). Før iverksetjing av tiltak aust for SPB 1 i område BASIS i medhald av områdereguleringsplanen skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna id 161163 (#5), 161199 (#6).
Tala i parantes viser til bestemmelsessoner i plankartet.

Dei automatisk freda kulturminna, id 170082, 170155, 170157, 170159, 170161 og 171932, som blir råka av tiltak i planen, kan bli fjerna utan vilkår om arkeologisk gransking.

- 9.2 Tiltakshavar skal ta kontakt med Sogn og Fjordane fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.
- 9.3 Når kulturminnene er gravd ut skal bestemmelsesområdene fjernast frå plankartet.
- 9.4 #7 Utformast med 1,5 meter bredde kun for gåande. Gangsone skal merkast tydeleg for å skilje det frå køyrefeltet, ved t.d. markering i asfalt og rumlefelt (merksemds signal i dekke).

10.0 Byggegrense

Byggegrense på 25 meter på sørsida av veg V8 (Rv 5) markerer og tiltaksfri sone.

11.0 Felles retningslinjer

- 11.1 Det er ikkje tillate å inngå privatrettslege avtaler i strid med planen og føresegnene.
- 11.2 Ved innsending av rammesøknad for bygg skal det leggest ved detaljerte etasjeplanar, snitt, fasadar og perspektiv som illustrerer byggas form og volum, høgder, materialbruk, detaljar og samanheng med omgjevnadane. Det skal leggest ved ein situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsel, renovasjonsløyising, ev. utandørs møblering, planting og belysning.
- 11.3 Det skal utarbeidast detaljerte planar for opparbeiding av offentleg veggrunn/plassar. Planane skal m.a. vise materialbruk, planting og møblering. Universell utforming skal leggest til grunn for utforming av offentleg veggrunn. Detaljplan skal godkjennast av Flora kommune.
- 11.4 Ved søknad om tiltak skal det lagast prognosar for bygge- og anleggsstøy som gjer greie for naudsynte avgrensingar i driftstid. Grenser for bygge- og anleggsstøy, gitt i støyretningslinje T-1442 frå Miljøverndepartementet (2005), skal overhaldast fullt ut på natt/kveld og på dag i den grad det er praktisk mulig. I anleggsperiode kan støytilhøva vurderast særskilt. Kommunen kan nekte å tillate etablering av verksemder når det kan dokumentarast at dette vil kunne medføre særlege ulemper i form av støv- eller støyplager for omgjevnadane, i og utanfor planområdet.
- 11.5 Verksemdtype og plassering skal kunne godkjennast av kommunen, som kan fastsette at spesielle verksemder som kan medføre ulemper for omgjevnadane, skal visast til særskilte deler av industriområdet. Kommunen kan dessutan nekte å tillate etablering av verksemder som vil kunne medføre særlege ulemper for omgjevnadane i og utanfor planområdet.
- 11.6 Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast heilskaplege løysingar for tomta. Det skal utarbeidast prinsippskisse som viser løysingar for utbygging av det aktuelle delområdet. Prinsippskissa skal vise terrengmessig handsaming med høgdefastsetting, områder der det kan vere aktuelt med forstøtningmurar og gjerde, tilkomstpunkt for delområdet/tomta, areal for av- og pålessing, lagerareal på tomtane, og plassering av bygningar i høve til kvarandre med høgder, type takform og evt. oppdeling. Prinsippskissa skal forhalde seg til både utbygd og ikkje utbygd del av delområdet.
- 11.7 For alle nye tiltak i sjø skal avklarast med Fylkesmannens miljøvernavdeling om der er forureina grunn, og kva tiltak som skal iverksettast.

- 11.8 Før nyetablering av bedrifter/tiltak som handterer farleg gods og farleg avfall i området skal det foreligge ein risikoanalyse, der det er vurdert risiko for enkelttiltaket og samla risiko. Særleg må dette vurderast i/ved faresoner for eksplosjonsfare, sjå 9.3 Brann- og eksplosjonsfare.
- 11.9 Krav for tryggleiksklassar i gjeldande teknisk forskrift må følgjast ved nye tiltak. Tryggleikskrava kan ein oppnå anten ved å:
- plassere byggverk utanfor flaumutsett område (over gitt kotehøgde)
 - sikre byggverk mot overfløyning
 - dimensjonere og konstruere byggverket slik at det det toler belastningane og ein unngår skadar.

Ved planvedtak gjeld følgjande kotehøgder for flaum (med bølgepåverknad) i høve TEK17

Tryggleiksklasse F1 (garasje, naust, lager osv.)	20-års flaum	Kote +2,8
Tryggleiksklasse F2 (kontor, industribygg, bustad osv.)	200-års flaum	Kote +2,9
Tryggleiksklasse F3 (sårbare samfunnsfunksjonar)	1000-års flaum	Kote +3,0

Dersom det blir utført konkret analyse for bølge- og stormflopåverknad for konkrete område/tiltak kan høgden vist til i tabellen ovanfor fråvikast, dersom analysa viser det. Analyse må utførast av fagkunnige.

Byggverk som i kraft av sin funksjonen må liggje i flaumutsette område, til dømes kaiar, må konstruerast og oppførast slik at dei er i stand til å tole belastningane under flaum. Installasjonar som ikkje vil tole høg vasstand og bølgepåverknad, må plasserast utanfor flaumutsett område. Planerte flater/golv bør etablerast på ein slik måte at toppnivå kan hevast i takt med nivå for havstigning.

- 11.10 Før det blir gitt bruksløyve for nye næringsareal, skal det framleggast ein arealoversikt over dagens baseområde og tenkt situasjon for ein framtidig større base.
- 11.11 Før iverksetting av tiltak i I17, I19 og I20 skal det lagast eit overvakingsprogram for omfang av spreing av suspenderte stoff og nitrogenstoff frå sprengstoffrestar, for å sjå at dei avbøtande tiltaka (pkt 3.2.20) har ønska effekt.