

FØRESEGNER

Detaljregulering for Moldestad næringsområde

Stad kommune

Plan-ID 201904

Detaljregulering

Føresegner dagsett: 20.01.2023

Plankart dagsett: 20.01.2023

GRØN SKRIFT ER NY REVIDERT TEKST.

1 Generelt

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

Føresegnene gjeld i tillegg til reglane i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Stad kommune. Ved avvik, gjeld det som er fastsett i føresegnene.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

1.1 Føremål i reguleringsplanen

1.1.1 Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5. Nr. 1)

- 1300 – Næringsbygningar (5), NÆ
- 1500 – Andre typar bygningar og anlegg, ABA
- 1587 – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SMB

1.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. Nr. 2)

- 2011 – Køyreveg (4), KV
- 2019 – Annan veggrunn – grøntareal (5), AVG
- 2044 – Molo, MO

1.1.3 Grøntstruktur (pbl. § 12-5. Nr. 3)

- 3060 – Vegetasjonsskjerm (2), VS
- 3030 – Turdrag, TD

1.1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 12-5. Nr. 6)

- 6100 – Ferdsl (2), FE

1.1.5 Omsynssoner (pbl. § 12-6)

- 140 – Frisiktsone (6)
- 570 – Bevaring kulturmiljø, H570

1.1.6 Føresegnsområder (pbl. § 12-7)

- 4 – Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal (2)
- 6 – Sikre verneverdiar i bygningar, andre kulturminne og kulturmiljø (2)
- 12 – Krav om nærare undersøking, overvaking og klargjering av verknader

2 Felles føresegner

2.1 Byggesøknad

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningane får ei god form, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Det skal leggest ved 3D-illustrasjon eller perspektiv som viser tiltaket i samanheng med kringliggande bebyggelse. I samband med byggesøknad skal ein legge fram situasjonsplan, plan, snitt og fasade som viser husplassering, eksisterande og framtidig terrengform, terrengmurar, biloppstillingsplass m.v., i samsvar med SAK10 Kapittel 5; Søknad og dokumentasjon § 5-4. Opplysningar som skal gis ved søknad om løyve til tiltak.

2.2 Byggjegranser

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegranser. Byggjegransene er vist i plankart. **Målelinjer i plankart viser avstanden til nærmaste formålsgrænse eller vegsenterlinje.** Om ikkje anna går fram av føresegner eller plankart gjeld normale krav til byggverk om avstand frå nabogrense jf. pbl §29-4.

2.3 Gesims- og mønehøg

Gesimshøg og mønehøg skal målast som definert i KMD sin rettleiar «*Grad av utnytting – bereknings- og målereglar (2014)*», frå gjennomsnittleg planert terreng.

2.4 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad skal målast som definert i KMD sin rettleiar «*Grad av utnytting - bereknings- og målereglar (2014)*». Utnyttingsgrad er sett som BYA-% etter reglane i teknisk forskrift (TEK17). Utnyttingsgrad er påført plankartet for alle byggjeområde. Eit vilkår for å utnytte tomte med maksimal utnyttingsgrad, er at krav til gesims-/mønehøg og byggjegrænse er innfridd. Parkeringsbehov som tiltaket utløyser vert rekna med i utnyttinga.

2.5 Estetiske krav

Bygningar skal prosjekterast og utførast slik at dei får god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og slik at dei etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv (form og materialbehandling) og i forhold til sin funksjon og omgjevnad. Gode løysingar i forhold til tilpassing til eksisterande landskap/terreng, og utsikt for naboar skal vektleggast. Bygningar skal vere fullverdige og permanente. Område som ikkje vert bebyggt, skal opparbeidast enten med fortau mot veg, eller parkmessig, og beplantast.

2.6 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal leggest til grunn ved planlegging og søknad om løyve til tiltak.

2.7 Parkeringsplassar

Kvar utbyggar skal på eigen grunn legge til rette eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein også dokumentert del av fellesareal. Kommunen kan gjere unntak for einskildtomter ved at krav til parkeringsdekning vert gjort gjeldande for fleire eigedomar sett under eitt i eit kvartal eller i eit felt. Det er høve til frikjøp av biloppstillingsplassar der dette etter kommunen si vurdering er føremålstenleg.

2.8 Skilt- og reklametiltak

Utforming og oppsetting av skilt- og reklametiltak skal samsvare med dei til ei kvar tid gjeldande kommunale skiltvedtekter. Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre

reklameinnretningar kan ikkje settast opp før løyve frå kommunen ligg føre. Det skal leggst spesiell vekt på ei god estetisk utforming.

2.9 Tilstelling, drift og vedlikehald av bygningar og landskap/terreng (her har ein forenkla og slått saman 3 kapittel frå høyringsutkastet)

Bygningar, gjerde og andre konstruksjonar/anlegg skal haldast i slik stand at dei ikkje verkar skjemmande i seg sjølv eller i høve til omgjevningane. Likeins skal ubygde areal, også ubyggd del av tomt, ha ei tiltalende utforming og haldast ryddig og i ordentleg stand.

Kommunen kan krevje at utomhusplan for den ubygde delen av tomta, skal ligge ved søknad om byggeløyve. Utomhusplanen skal vise bygd areal, terrengbehandling og eksisterande og ev. ny vegetasjon. Store høgdeskilnader som følgje av denne planen skal sikrast mot fall i samsvar med TEK17.

Skjeringar som følgje av utgraving/ planering av tomt/ vegtilpassing, skal utførast så skånsamt som råd. Skjeringane og opne terrengsår skal såast i eller plantast til.

Der det er behov for støttemurar skal utforming, materiale, og høgde godkjennast av kommunen. Kommunen kan krevje at planeringshøgda vert senka eller heva for å redusere høgda på muren.

2.10 Avfall/renovasjon

Området skal haldast ryddig. Utelager og plass for avfallshandtering og konteinrar skal skjermast. Kommunen kan om naudsynt pålegge eigaren å rydde. Vert ikkje slikt pålegg etterkomme kan kommunen utføre opprydding for eigaren si rekning.

2.11 Offentlege OVA-anlegg

Ved detaljprosjektering av OVA-anlegg skal Rammeplan-VAO leggst til grunn, saman med gjeldande VA-norm for Stad kommune. Området må knytast til ny vassforsyning frå Berstadvatnet for å oppnå tilnærma tilstrekkeleg kapasitet. Det skal etablerast eit velutvikla dreneringssystem for planområdet slik at overflatevatn raskt vil drenere vekk frå dei nye bygga som skal oppførast. Offentlege anlegg for OVA skal ha minst 4m avstand til bygningar. Grøft på oppsida av fylkesvegen må oppdimensjonast, og overvatn skal i størst mogleg grad leiast i open grøft til sjø.

2.12 Kulturminne

Arkeologisk registrering skal leggst til grunn for alt areal på land ved handsaming av søknad om løyve til tiltak. Dersom det i anleggsfasen skulle framkome spor av kulturminne, er tiltakshavar pliktig til å vise varsemd og straks melde frå til Vestland Fylkeskommune v/Kulturavdelinga jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

2.13 Ureining

2.13.1 I grunnen

Eventuelle funn av avfall/sjøppel i grunnen under graving skal sorterast og leverast til eigna mottak. Fylling over ureina sjøbotn skal ha løyve frå Statsforvaltaren.

2.13.2 Støy

Grenseverdier gitt i rundskriv T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» kapittel 6, skal tilfredsstillast. Overskridingar av grenseverdiane skal varslast og avbøtande tiltak iverksettast.

Anleggsfase

T-1442:2021 med tabell 4 og 5 og tilhørende tekst skal leggest til grunn for anleggsarbeidet.

Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Tabell 5: Anbefalte innendørs støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå, i rom for støyfølsom bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, overnattingsbedrifter, sykehus og pleieinstitusjoner	40	35	30
Arbeidsplass med krav om lavt støynivå	45 i brukstid		

Driftsfase

T-1442:2021 med tabell 2 og tilhørende tekst legges til grunn for næringsdrifta.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål		Støynivå utenfor soverom natt kl. 23-07
	Mandag-fredag	Lørdager, Søn- og helligdag	
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} = 55$ dB $L_{evening} = 50$ dB	Uten impulslyd:	$L_{night} = 45$ dB $L_{AFmax} = 60$ dB
	Med impulslyd: $L_{den} = 50$ dB $L_{evening} = 45$ dB	Lørdag: $L_{den} = 50$ dB. Søndag: $L_{den} = 45$ dB Med impulslyd: Lørdag: $L_{den} = 45$ dB. Søndag: $L_{den} = 40$ dB	

2.13.3 Lys

Ved val og utforming av utandørs belysning skal det visast omsyn til naboar utanfor næringsareala slik at dei ikkje får utilbørlege verknader av dette. Dette gjeld også registrerte gravminne på Klubbeholmen i aust. Unødig lysbruk skal unngåast og ein skal legge vekt på å redusere mengda strølys så mykje som mogleg. Lyskjelder skal ikkje rettast opp i lufta, men rettast mot dei spesifikke områda eller objekt som skal opplyst. Der det er mulig skal lys kunne sløkkast automatisk når det ikke er behov for lyset. Dette gjeld også båtar som ligg til kai. Båtar som ligg til kai skal slukke unødig belysning utanfor sine driftstider.

2.14 Grunnforhold

I fyllingar og landområde innanfor reguleringsplangrensa, der det er dokumentert forureining i grunn eller sediment, kan det ikkje settast i verk utfylling, graving, sprenging, bygging eller anna terrenginngrep på land eller i sjø, utan samtykke frå ureiningsmyndigheitene.

For tiltak i sjø er dette fylkesmannen i Vestland, for tiltak på land er dette kommunen. Nødvendige sikrings- og ev. oppryddingstiltak i tråd med krav frå ureiningsmyndigheitene skal vere gjennomført, før det kan gjevast løyve til igangsetting av tiltak. Ved mudring/dumping i sjø frå leker/båt skal løyve frå fylkesmannen ligge føre, jf. Forureiningsforskrifta kap. 22.

Etablering av sjøfylling skal utførast ved eitt av to alternative framgangsmåtar:

- Alt. 1 – Etablering av omfatningsmolo og utfylling direkte på stadeigen sjøbotn.
- Alt. 2 – Mudring av blaute sjøbotnmassar før utfylling.

Før ein utfører fylling direkte på sjøbotn må ein dokumentere tilstrekkeleg stabilitet og trinnvis utfylling må detaljerast. Ein skal også utføre ei heilskapleg vurdering i forhold til framtidige setningar og framtidig utbygging på etablert fylling.

For å redusere uvisse skal det som grunnlag for vidare detaljprosjektering utførast supplerande geoteknisk grunnundersøking.

2.15 Havnivåstigning og stormflo

Ved søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova og hamne- og farvasslova, skal gjeldande rettleiar frå direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap leggest til grunn, «*Havnivåstigning og stormflo – samfunnstryggleik i kommunal planlegging*».

Bygg og anlegg skal lokaliserast og utførast slik at dei ikkje tek skade av høg vasstand (havnivåstigning/stormflo). Minimumshøgder for kaier, vegar og første etasjenivå i bygg nær sjøen må følgje den til ein kvar tid gjeldande rettleiarar frå DSB, og kartreferanse NN 2000.

Som grunnlag for fastsetting av endeleg høgde på byggegrunn og golvhøgde på bygg skal ein vurdere påverknad frå bølgeoppkylling.

Konstruksjonar som ligg lågare enn 1.etg. skal vere vassette eller tole å stå under vatn.

Bygningar som har naturleg tilknytning til sjøen og toler å stå under vatn, og som av omsyn til bruken bør etablerast nærare havoverflata, kan plasserast på lågare nivå. Naust er eksempel på slikt bygg.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5. Nr. 1)

3.1.1 1300 - Næringsbygningar (5), NÆ

Generelt

Innanfor føremålet er det tillate å fylle ut **massar** i sjø og etablere tomt, **internvegar** og bygningar til næringsformål. Arealformålet viser heile fyllinga inkludert **skråningsflate for fyllingsfot under sjø**. Skråningsflate for fyllingsfot skal leggest med eit fall på minst 1:1,5.

Internvegar i området skal knytast til dei regulerte avkøyrslane, men kan elles plasserast fritt og formålstenleg innanfor formåla. Vegane skal byggast i samsvar med SVV sine handbøker.

Det kan opprettast nettstasjon/trafo fritt innanfor formåla. Plasseringa må vere formålstenleg og avklart i samråd med kraftselskap og kommune.

Industrianlegga sin art skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av kommunen. **Verksemdar med brann og eksplosjonsfare som kan gi verknader utover sitt eige areal er ikkje tillate å etablere på næringsområda. I saker der det er tvil om i kva grad verksemda er brann-/eksplosjonsfarleg skal det gjerast ei fagkyndig vurdering av faren for omkringliggende område. Vurderinga skal leggest til grunn for kommunen si avgjerd i saken.**

Det kan etablerast kaifront for alle felt inntil formålsgrensa mellom næringsareala og ferdislearealet i sjø, FE. Kaifront kan utbyggast i etappar, men må prosjekterast under eitt. Kaifront skal utformast og dimensjonierast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande byggeforskrift og standard.

Matjord av god kvalitet skal gravast av og brukast til landbruksformål andre stader, fortrinnsvis i samband med nydyrking eller oppgradering av eksisterande landbruksareal. (Her skal det leggst til info om avtale som er gjort med mottakar av masser.)

Før det kan utførast tiltak i området skal matjorda takast vare på slik at den kan nyttast andre stadar.

Byggehøgder og utnyttingsgrad

Maks. tillaten møne-/gesimshøgde og utnyttingsgrad for kvart felt er:

- | | |
|------------------|-------------|
| • NÆ1 = 9 meter | BYA-% = 80% |
| • NÆ2 = 12 meter | BYA-% = 80% |
| • NÆ3 = 15 meter | BYA-% = 80% |
| • NÆ4 = 15 meter | BYA-% = 80% |
| • NÆ5 = 12 meter | BYA-% = 60% |

Det er tillate å bygge med både flatt tak og saltak. Bygning med saltak skal ha takvinkel på min. 22 grader, maks. 45 grader. Flate tak kan nyttast til takterrasse eller anna uteoppfallsareal/grøntareal. Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan tillatast i inntil 1,5 m over maks. møne-/gesimshøgde og i inntil 5 % av bygget si takflate.

Frådeling av tomter

Ved frådeling av nye tomter innanfor områda er det krav om illustrasjonsplan som viser tilkomst og tomtestruktur for aktuelle tomter isolert sett, og for området totalt sett. Dette for å sikre rasjonell tomtestruktur og gode tilkomstforhold for alle tomter innanfor området.

Ved søknad om frådeling av tilleggsareal til etablerte verksemder er det ikkje krav om illustrasjonsplan, med mindre det er aktuelt å endre tilkomst i forhold til etablert situasjon. Ein må vurdere om frådelinga i så fall vil vanskeleggjer tilkomst for ubygde restareal.

Parkering

Det skal etablerast 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² bruksareal (jf. NS3940) for kontorfunksjonar. For kombinertfunksjonar industri/lager minimum 1 plass pr 100 m² bruksareal (jf. NS3940) . Det skal i tillegg settast av 5% HC parkering, og minimum 2 nær hovudinngang. Det skal etablerast delvis overdekkta sykkelparkering nær inngangsparti til bygga.

3.1.2 1500 - Andre typar bygningar og anlegg - Naust, ABA

Arealet er regulert til formål for naust. Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap. Nausta skal ha tradisjonell utforming, og material- og fargebruk skal vere tilpassa omkringliggende bygningar. Det skal leggst særleg vekt på tilpassing inn mot SEFRAK-registrerte naust/bygg, og kulturlandskapet.

Det kan oppførast inntil 10 naust i området, inkludert eksisterande bygningar. Bygga skal primært vere enkeltvis, men 2-3 kan byggast i hop. Dei skal ha éin etasje og maks bebygd areal kan ikkje overstige 50 m². Ev. loftsetasje skal ikkje ha måleverdig areal og ikkje nyttast til anna enn lager. Dei skal ha saltak med 35-45 graders vinkel. Maks mønehøgde er 5,5 meter og maks gesimshøgde er 3,5 meter, målt frå normalt høgvatn (NN2000) eller eksisterande terrengnivå. Byggehøgder og bruksareal for nye naust skal tilpassast eksisterande naustmiljø. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt areal.

Balkong/veranda/utkraging er ikkje tillate, heller ikkje gjerde eller leveggar. Takutstikk skal ikkje overstige 0,5 meter.

Utbygging av naust skal ta omsyn til friluftinteressene. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggast ned. Det kan heller ikkje etablerast stengsler i eller rundt nausta. Området skal vere ope for fri ferdsel.

Byggegrensa går i formåls grensa rundt naustformålet.

3.1.3 1587 – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SMB

Innanfor formålet er det høve til etablering av småbåtanlegg med inntil 10 båtplassar. Flytebrygge med utriggarar skal ligge langs innsida av moloen. Gangsambindinga til båtplassane skal gå via turdrag-formålet og moloen. Plassering av eksisterande flytebrygge ved naustområdet og ny felles flytebrygge med båtplassar må tilpassast kvarandre på ein slik måte at dei ikkje kjem i konflikt. Det skal prioriterast å ha tilstrekkeleg manøvreringsareal i hamnebasenget mellom desse og at flytebryggene får fornuftige ankringspunkt i forhold til kvarandre. Ny flytebrygge og båtplassar kan strekke seg inn i molo-formålet på det arealet av moloen som ligg under sjøen, sjå § 3.2.3.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. Nr. 2)

Det er tillate å legge rør og kablar i bakken innanfor formåla i dette kapitlet. Målelinjer for breiddene til desse formåla er synte på plankartet. **Terreng, gjerde, hekker o.l. i formåls grensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivå, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar. Jf. også frisiktsonene.**

3.2.1 2011 - Køyreveg (4), KV

Arealet er avsett til eksisterande køyreveg FV618. Denne er regulert med eksisterande breidde og skal ikkje gjerast endringar i.

3.2.2 2019 - Annan veggrunn – grøntareal, AVG

Arealet kan nyttast til snøopplag, fyllingar, grøfter, rekkverk og murar. Areala er avsett til offentlig grøntareal langs fylkesvegen. Det er tillate å beplante og sette opp skilt innanfor desse så lenge det ikkje hindrar frisikt. Areala skal tilstellast før anleggsfasen avsluttast.

3.2.3 2044 – Molo, MO

Innanfor formålet kan ein etablere molo i sjøen. **Storleiken på moloen skal ikkje vere større enn det som er naudsynt for å sikre eigedomen mot vind, bølgepåverknad, stormflo og liknande. Tiltak i sjø er søknadspliktig. Skråningsflatene på moloen skal ha eit fall på minst 1:1,5.** Flytebrygge med båtplassar kan ligge innanfor dette formålet på det arealet som etter utfylling vert liggande under sjøen. Innsida av moloen kan utførast med mur ned til naudsynt djupne slik at flytebrygge med båtplassar kan vandre fritt med flo og fjøre utan å ta bort i moloen sine fyllmassar.

Sjå §3.6 Føresegningsområder for krav om geoteknisk- og miljøgeologisk utgreiing før det vert gjeve løyve til tiltak.

3.3 Grøntstruktur (pbl. § 12-5. Nr. 3)

3.3.1 3060 - Vegetasjonsskjerm (2), VS

Arealet skal vere felles vegetasjonsskjerm for aktørane på næringsområda. Funksjonen er å skjerme mot innsyn. Skjermene skal vere 6m breie og viser på plankart (sjå kap 3.6 Føresegnsområde for plassering av vegetasjonsskjerm på fylling). Det er høve til å etablere voll i formålet for at vegetasjonsskjerm skal bli så høg som mogleg. **Det skal leggest til rette for rask revegetering av stadeigne artar.**

Føresegnsområde #4 er forlenging av vegetasjonsskjerm utover fyllingane, sjå §3.6.1.

3.3.2 3030 – Turdrag, TD

Innanfor formålet skal det etablerast gangbar sambinding mellom moloen (MO) og naustområdet (ABA) som skal vere felles for naust- og båtplasserane. Sambindinga skal tilpassast terrenget og ha ei utforming som glir fint inn i landskapet. Sambindinga skal ikkje vere breiare enn 2m + ev. grøft. Sideareal vest for denne sambindinga kan av grunneigar disponerast fritt når det gjeld skoghogst og nydyrking i tilknytning til landbruksdrifta utanfor planområdet. Sideareal aust for tilknytninga skal prioriterast som strandsone utan synlege terrenngrep, men med høve til å hogge skog.

Det kan ikkje settast opp bygg innanfor formålet.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 12-5. Nr. 6)

3.4.1 6100 – Ferdsel, FE

Arealet er ope for fri ferdsel. Det kan ikkje plasserast ut innretningar, eller settast i verk tiltak som er til hinder for sjøgåande trafikk. Fyllingsfoten til tilgrensande sjøfyllingar kan strekke seg innanfor dette arealet, men ikkje på ein måte som vert til hinder for båtar som skal legge til kai ved næringsareala.

3.5 Omsynssoner (pbl. § 12-6)

3.5.1 140 - Frisiktzone (6), H140

Fri sikt skal sikrast i samsvar med *N100 Veg- og gateutforming (juni 2021)*, krav til sikt i gater og avkøyrsløse. Stoppsikt (L_s) skal vere 65m. L_2 skal for **alle avkøyrsløse** vere 4m inn i sideveg målt frå vegkant.

Innanfor frisiktsona skal eventuelle sikthindringar (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikkje vere høgare enn 0,5m over primærvegen sitt køyrebanenivå. Planet mellom augepunkt i sekundærvegen og køyrebana i primærvegen skal vere fritt for sikthindringar. Enkeltstående tre, stolpar og liknande kan stå i frisiktsona. Eventuelle tre i frisiktsona bør oppstammast slik at trekrona ikkje hindrar sikt. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.

3.5.2 570 - Bevaring kulturmiljø, H570

Før ombygging eller riving av eldre (SEFRAK-registrerte) bygningar vert avgjort, skal det innhentast fråsegn frå antikvarisk styresmakt (fylkeskommunen). I alle bygningar eldre enn 1940 skal fylkeskommunen som kulturstyresmakt få høve til å uttale seg med omsyn til restaurering av kledning, fasademateriale og vindauge. For bygningar som i seg sjølv eller som del av bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi som bør takast vare

på, kan kommunen krevje at det vert teke omsyn til desse verdiane ved endring av tak, fasadar, vindauge og dører, materialbruk og fargar vert vidareført eller tilbakeført.

3.6 Føresegnssområder (pbl. § 12-7)

3.6.1 #4 – Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal (2)

Innanfor området skal vegetasjonsskjerm etablerast i forlenging av VS1 og VS2. Her gjeld same utforming som ved VS1 og VS2.

3.6.2 #6 – Sikre verneverdiar i bygningar, andre kulturminne og kulturmiljø (2)

Innanfor området skal det utførast arkeologisk utgraving før det vert gjeve løyve til tiltak.

3.6.3 #12 – Krav om nærare undersøking, overvaking og klargjering av verknader

Innanfor området skal det gjerast fagkyndig undersøking av geoteknikk og miljøgeologi før det vert gjeve løyve til utfylling av molo i sjø.

3.7 Rekkefølgeføresegn

3.7.1 Før Rammeløyve

- a. Ved søknad om oppføring av bygg skal løysing for tilstrekkeleg tryggleik mot brann og spreining av brann mellom bygg føreligge.
- b. Ved søknad om oppføring av bygg skal løysing for vassforsyning føreligge.

3.7.2 Før igangsetjingsløyve

- a. KV2 og KV3 skal opparbeidast i tråd med reguleringsplanen.
- b. Løysingar for VAO og kraftforsyning skal detaljerast og etablerast. Dette må sjåast i samanheng med etablering av vegar og vegetasjonsskjerm.
- c. Det skal gjerast avtale med mottakar av brukande matjord i området. Matjorda skal brukast andre stadar til etablering av nytt landbruksareal eller for å auke kvaliteten av eksisterande landbruksareal.
- d. Utfylling over sjøbotn skal ha løyve frå Statsforvaltaren, jf. ureiningslova §11.
- e. Mudring i sediment skal ha løyve frå Statsforvaltaren, jf. ureiningsforskrifta kapittel 22.
- f. Det skal ligge føre støyprognose for anleggsarbeid med plan for avbøtande tiltak herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-2061.

3.7.3 Før midlertidig bruksløyve

- a. Løysing for tilstrekkeleg tryggleik mot brann og spreining av brann mellom bygg skal vere fullført og fungere.

3.7.4 Før ferdigattest

- a. Vegetasjonsskjerm skal vere ferdig etablert.
- b. Næringsareala skal sikrast mot åtkomst for uvedkommande. Gjerde, voll eller liknande er tilstrekkeleg.
- c. Fyllingar i sjø skal opparbeidast og ferdigstillast i samsvar med godkjende byggeplanar. Plastring på fylling skal vere etablert.
