

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl., Verftsområdet

Plan-id: 201704

Reguleringsføresegner

**Utforma av Ing Øyvind Jørgensen as,
på oppdrag av Kværner AS**

1 G E N E R E L T

Areala innafor planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

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

- Bustader- frittliggjande-småhus (BFS). Kode 1111
- Kontor (BK). Kode 1310
- Anna Næring (BAN). Kode 1390
- Vass- og avlaupsanlegg (BVA). Kode 1540
- Småbåtanlegg i sjø (BSB). Kode 1587
- Småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone (BBS). Kode 1588
- Uthus/Naust/badehus (BUN). Kode 1589
- Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB). Kode 1800
- Bustad/kontor (BKB). Kode 1804
- Forretning/ kontor (BKB). Kode 1810
- Kontor/industri (BKB). Kode 1830

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

- Veg (SV) Kode. 2010
- Køyreveg (SKV). Kode 2011
- Gang- og sykkelveg (SGS). Kode 2015
- Anna veggrunn- grøntareal (SVG). Kode 2019
- Tekniske bygningar/konstruksjonar (STB). Kode 2027
- Parkeringsplassar (SPA). Kode 2080

PBL § 12-5 Nr. 3 Grøntstruktur

- Naturområde- Grøntstruktur (GN) Kode 3020
- Badeområde (GB) Kode 3041

PBL § 12-5 Nr. 5 Landbruks, natur og friluftformål

- Landbruk (L). Kode 5100

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

- Ferdsl i sjø (VFE) Kode 6100
- Friområde i sjø (VFV) Kode 6710
- Badeområde i sjø (VB). Kode 6770
- Angitt føremål i sjø (VAA) Kode 6900

PBL § 12-6 Omsynssoner

- Område for frisikt ved veg (H140)
- Område for raud støysone etter rundskriv T-1441(H210)
- Område for gul støysone etter rundskriv T-1441 (H220)
- Område for fare høgspentanlegg (H370)
- Område for annan fare (H390)
- Område for kulturminne og kulturmiljø(H570)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

PBL §12-7 Føresegnområder #

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Støy

Gjeldande nasjonale retningsliner for handsaming av støy i arealplanlegginga (T-1442/2016 eller nyare) skal leggjast til grunn for realisering av planen/ all verksemd innanfor planområdet.

Samla bidrag frå verksemder/aktivitet innanfor planområdet til utandørs støy ved omkringliggjande bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, utdanningsinstitusjonar og barnehagar skal ikkje overskride grenser gitt i tabell 1 nedanfor. Grenseverdiane gjeld på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk. Grensa omfattar også støy frå skip/fartøy og andre flytande konstruksjonar ved kai. L_{den} -verdiane skal bereknast som døgnmiddelverdiar.

Tabell 1

<i>Måndag-fredag</i>	<i>Kveld måndag-fredag</i>	<i>Laurdag</i>	<i>Søn-/heilagdag</i>	<i>Natt</i>	<i>Natt</i>
07 -19	19 -23	07 -23	07 – 23	23- 07	23- 07
55 L_{den}	50 $L_{evening}$	50 L_{den}	45 L_{den}	45 L_{night}	60 L_{AFmax}

Dersom anlegget avgir impulslyd, jf. definisjon i T-1442, er grenseverdien 5 L_{den} lågare

Særleg støybelastande aktivitetar skal primært ikkje føregå på natt , søndagar eller heilagdag.

Sjølv om støynivået vert halde innanfor fastsette utsleppsgrenser, pliktar verksemdene å redusere støy så langt dette er mogleg utan urimelege kostnader.

Det vert føresett at nye støydempende tiltak vert vurdert kontinuerleg.

Innanfor planområdet Verftsområdet skal det haldast oversikt over samla støy frå alle verksemder. Dette inneber fylgjande:

- Det skal haldast oversikt over lyddata for støyande arbeidsprosessar, driftstider og lokalisering av støyande arbeidsprosessar for alle verksemder innanfor planområdet.
- Det skal innan 01.10.21 etablerast ein permanent støymålar på eigna stad i det mest støyutsette, nærliggjande bustadområdet vest for planområdet.
- Det skal etablerast ein akustisk berekningsmodell for området.
- Denne berekningsmodellen skal vedlikehaldast m.o.t. endringar i aktivitetar som kan medføre auka støy.
- Det skal årleg utarbeidast støyrapport med grunnlag i resultat frå støymålar i området og oppdatert akustisk støymodell som skal sendast til Stord kommune.
- Dersom støyrapporten viser at støygrensene vert overskridne, skal plan for tiltak for å overhalde støygrensene leggjast ved.
- Den første støyrapporten skal sendast Stord kommune før 01.03.22.
- Om støymålingane i bustadområdet syner at bustadane ligg i gul eller raud støysone, skal tiltaksplanen leggast fram som politisk sak for Hamnestyret.

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

- System for overvaking av støy og rapportering som nemnt over (krav om støymålar, oppdatert akustisk berekningsmodell og årleg rapportering til Stord kommune) kan samordnast med tilsvarande rapportering frå verksemdene innanfor planområdet til reguleringsplan for Eldøyane næringspark Sør, PlanID 4614_201309.
- Dersom det ikkje er mogleg å overhalde støygrensene som gitt i tabell 1, må ein vurdere å gjere tiltak på dei eksisterande bygningane med støyfølsamt bruksføresmål. Fylgjande grenseverdiar gjeld ved slik vurdering: Støynivået innandørs i opphalds- og soverom bør tilfredsstillende krava i byggtknisk forskrift/NS8175 klasse C. For bygningstypar som ikkje er omtalt i NS 8175, er det ikkje krav til innandørs støy. Der det vert gjort tiltak, skal støykrava innandørs vere tilfredsstillende med dei krav til ventilasjon/luftutskifting som fylgjer av byggtknisk forskrift.

Det er sett rekkefylgjekrav for å sikre gjennomføring av desse oppfylgingspunkta vedrørande støy, jf § 10.1.

Byggje- og anleggsarbeid skal innrettast slik at retningslinjer for avgrensing av støy frå byggje- og anleggsverksemd (jf. T-1442 kapittel 4) vert overhaldne.

I samband med søknadspliktig tiltak skal det dokumenterast tilfredsstillande støynivå i høve til gjeldande forskrifter. Retningslinjer i T-1442 for handsaming av støy i arealplanar skal leggjast til grunn for tiltak i planområdet. Grenseverdiene gitt i T-1442, tabell 3 er bindande ved planlegging av nye tiltak innanfor planområdet

Varslingsplikt

Ved mindre arbeid kan støykrava fråvikast. Som mindre arbeid vert rekna aktivitet som oppfyller kriteria gitt i T-1442 kap. 4.3. Varslinga skal utførast i samsvar med tilrådingane gitt i T-1442 kap. 4.4.

2.2 Parkering

I samband med byggesøknader må talet på parkeringsplassar bli vist.

Formål	Parkering for bil (p)	Sykkelparkering (sp)
Bustadar frittliggjande	2 p	2 sp
Sekundærbustad < 60 m ²	1 p	1
Kontor (BK1 og BK2)	1 p per 50 m ² BRA	0,2 sp. per 50 m ² BRA
Anna næring (BAN1, BAN2)	1 p. plass per 50 m ² BRA	0,2 sp. per 50 m ² BRA
Vass- og avlaupsanlegg (BVA)	2 p.	-
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS1)	0,2 p. plass per båtplass	0,1 sp. plass per båtplass

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

Uthus/naust/badehus (BUN)-generelt	0.2 p. plass per brukseining	0.2 sp. plass per brukseining
Kombinert formål (BKB1,BKB2,BKB3,BKB4 BKB6 ,BKB7 og BKB8)	0,3 p. plass per tilsett	0,7 sp. plass per tilsett

2.3 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.

2.4 Tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova

Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde i Stord kommune /Kystverket. Stord kommune skal handsame søknaden etter §27 1.ledd i havne- og farvannslova.

2.5 Inngjerding og port

Alle industri områder i planområdet kan inngjerast og ha portar for tilsette og besøkande.

2.6 Kulturminne

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.

2.7 Universell utforming

Nye bygg skal stetta krava til universell utforming etter gjeldande teknisk forskrift.

2.8 Byggegrense

Byggegrense er synt i plankartet. Der byggegrense ikkje er synleg i plankartet er den plassert i formålsgrense. Dette gjeld fylgjande områder BAN1, BAN2, BVA1, BVA2, BSB1- BSB5, BBS1, BKB3, BKB4, VAA1 og VAA2

2.9 Minimum høgd på topp golv

Bygningar innafor byggjeformål skal ha minimum kote +2 på topp golv. Bygningar for varig opphald skal ha på topp golv på minimum kote +2,5.

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

3 BYGG OG ANLEGG

3.1 Bustader- frittliggjande-småhus 1 (BFS1- BFS7)

Krav til bustader – frittliggjande- småhus (BFS) er følgende:

- Maks BYA % = 30%.
- Maks mønehøgd er 9 meter, og maks gesims 8m over gjennomsnittleg terreng.
- Bustaden skal vera innafor byggegrense satt i plan.
- Frittliggjande garasje og frittliggjande ytterboder kan plasserast 1 meter frå eigedomsgrænse, men skal ha minimum 5 meter framom innkøyring. Maks storleik på garasje med bod BYA = 50 m² og 2 etasjar. Maks storleik på frittliggjande bod BYA=30 m² i ein etasje.
- Ein kan ha ein sekundæreining på eigedommen. Denne skal ikkje overstige 60 m². Ved søknad om dette, skal det vera plass til ein ekstra parkeringsplass på tomta.
- Ein skal ha minimum MUA =150 m² per buening på kvar eining over 60 m² og minimum MUA= 50 m² for einingar under 60m²

3.2 Kontor (BK1) i Bleikjehaugen

- Område for kontor BK1 skal nyttast til kontorbygningar.
- Området kan ha parkeringsplassar for gjester, men del av parkeringsbehov for tilsette kan stettast i område SPA2.
- Maks høgd er satt til kote +56
- Maks utnytting er BYA= 50%, der formålstrek er avgrensing av området.
- Innafor området skal ein kunne ha, internveg, gangveg, parkering, uteopphaldsareal, murar og gjerde.

3.3 Kontor (BK2) i Bleikjehaugen

- Område for kontor BK2 skal nyttast til kontorbygningar.
- Området skal stette parkeringsbehov for område BK1 og BK2. Det skal vera parkeringsanlegg på første plan, og ein kan ha parkeringskjellar under dagens terreng.
- Maks høgd er kote +48
- Maks utnytting er BYA%= 80%, der formålstrek er avgrensing av området. Ev. parkeringskjellar under terrenget skal ikkje vera med i denne utrekninga. Parkeringskjellar kan vera utanfor byggegrense, men skal vera innanfor formålet BK2.
- Innafor området skal ein kunne ha, internveg, gangveg, parkering, uteopphaldsareal, murar og gjerde.
- Det er oppretta eit bestemmelseområde #5, som avgrensar kvar 2-4 etasje på bygget skal vera.

3.4 Anna næring 1 (BAN1)

Område for anna næring 1 (BAN1) skal nyttast til maritim industriverksemd. Ein kan ha både hallar og kontorbygg i området. Ein kan byggje kai, slipp, internvegar, gangvegar, parkering og båttopplag innafor formålsgrense. Der byggegrense ikkje er synleg i plankartet er den plassert i formålsgrense.

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

Ved ny kai skal minimum høgd vera +2.5 meter over havet. Kai skal ha synleg kaifrontlist som er minst 200mm høg. Ein kan ha fast kran nær sjø.

Maks høgd er kote +12,5, og bygning skal vera innafor bestemmelseområde # 8.

Maks BYA=45% der formålstrek er avgrensing.

Parkeringsbehov skal vera stetta innafor området.

3.5 Anna Næring 2 (BAN2)

Område for anna næring 2 (BAN2) skal nyttast til maritim næringsbygg utan stad for overnatting. Ein kan byggje kai, slipp, internvegar, gangvegar, parkering og båttopplag innafor formålsgrense. Der byggegrense ikkje er synleg i plankartet er den plassert i formålsgrense.

Ved ny kai skal ha minimum høgd +2.5 meter over havet. Kai skal ha synleg kaifrontlist som er minst 200mm høg. Ein kan ha fast kran nær sjø.

Maks høgd er kote +9,0.

Maks BYA=45% der formålstrek er avgrensing.

Parkeringsbehov skal vera stetta innafor området.

3.6 Vatn og avlaup (BVA1) ved Fv. 59 Eldøyane

I område for vatn og avlaup (BVA1) kan det oppførast eit kommunalteknisk anlegg. Der skal det bli satt opp eit servicebygg for ein vassmålestasjon. Det er satt byggegrense der formålstrek er. Maks høgd er satt til 4 meter over topp golv i bygget.

Ved søknad om løyve skal det vera lagt ved dokumentasjon på at det er gjort avtale med grunneigar for område BVA1

3.7 Vatn og avlaup (BVA2) ved Fv. 65 Kjøtteinsvegen i Naustvågen

I område for vatn og avlaup (BVA2) kan ein byggje eit kommunalt avlauspumpestasjon. Det er satt byggegrense der formålstrek er. Topp golv skal vera Min. +12, og ein kan ha hus over pumpestasjonen . Maks høgd på hus er 3,5 meter over topp golv. Terrenget rund bygget skal vera så flatt at ein kan parkera 2 bilar.

Ved søknad om løyve skal det vera lagt ved dokumentasjon på at det er gjort avtale med grunneigar for område BVA2

3.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1, BSB2, BSB3, BSB4 og BSB5)

Ein skal kunne ankre småbåt i dette området. Innanfor området kan det leggast ut flytebrygger for småbåtar, og andre innretningar som skal til for å drive småbåtanlegget. Ein skal kunne gjera endringar på sjøbotn, men må då følgje §2.3 og §2.4. Maks lengde på flytebrygge med landgang 7 meter for BSB1, BSB2, BSB3 og BSB5. For område BSB4 som grensar til anna næring kan ein ha flytebrygger ut til byggegrense. Byggegrense er satt ved formålstrek.

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

3.9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS1)

Innafor området kan ein ha privat småbåtanlegg på land. Det kan byggjast brygge, slipp og kai. Ein kan ha klubbhus, felles sjøbod bygg, stort felles naust, takoverbygg over båtopplag. Staden kan ha kran. Ein kan ha båt i båtopplag om vinteren innfor området. Maks BYA= 45% der formålstrekk er avgrensing. Byggegrense er satt same stad som formålsgrense og er ikkje synleg i plankartet. Det er oppretta 4 stykk føresegnområder innafor BBS1; #1, #2, #3 og #4. Der gjeld § 9.1.

3.10 Uthus/naust/badehus (BUN1, BUN2, BUN3, BUN 4)

- a. Nausta kan nyttast til oppbevaring av mindre båtar med tilhøyrande utstyr og anna utstyr for bruk av sjø til rekreasjonsføremål.
- b. Nausta skal ikkje nyttast til varig opphald.
- c. Bygningane kan ha ei grunnflate på inntil 40 m². Talet på, og plassering av vindauge, skal tilpassast bygget sin bruk som naust. Naust skal ha maks høgde på maks 5 meter, målt frå topp golv.
- d. Nausta skal ha saltak med takvinkel 35 – 45 grader, og skal gjevast ein enkel utforming utan arkar, kvister, andre takopplett, terrassar, karnappar, skorstein, le-veggar eller andre fasadeelement. Fargeval for nausta i planområde skal variere, og være i tråd med naust tradisjon.
- e. Nye naust skal tilpassast eksisterande naust der det er eksisterande naust. Ein skal ved første søknad om løyve vise heile naustgruppa den er i. Nausta skal i hovudsak utførast i tre. Brannskiljande konstruksjonar skal utførast i samsvar med krav gjeve i teknisk forskrift og plan- og bygningslova.
- f. Tal på naust ein kan ha i kvar naustgruppe er vist i denne tabell.

Naustgruppe	BUN1	BUN2	BUN3	BUN4
Ant. naust.	1	5	1	5

3.11 Felles krav for kombinert byggje og anleggsformål BKB1- BKB8

a. Plassering av offentlege element og felles element.

Lysmaster, skilt, gjerde, forstøtningsmurar, støyvollar, kraner, nettstasjonar, leidningar o.a. tekniske anlegg, lykter, båtfeste, pullertar og andre konstruksjonar, kan plasserast i alle byggeområde.

b. Internvegar og avkøyrslar

Ved etablering av internvegar og avkøyrslar skal vegane planleggjast og opparbeidast for dimensjonerande køyretøy ST, klasse S2. Dimensjonerande fart (Vdim) skal setjast til 30 km/t. Siktelinjer skal reknast før opparbeiding av veg. Vegbreidde på tilkomstvegar skal vera min. 5 meter. Vegbreidde for samlevegar skal vera min. 6 meter.

3.12 Kombinert byggje og anleggsformål (BKB1) Naustvågen

Område for kombinert byggje og anleggsformål 1 (BKB1) kan bli nytta til barnehage med område for leik og område for parkering, og/eller ein skal nytte arealet til kontor. Krav til bygget/bygga:

- a. Maks høgd er kote +19. Maks BYA= 40% ved permanente bygg. Ved brakkerigg bygg er maks høgd satt til 2 etasjar.
- b. Ved søknad om løyve skal det føreligge ein situasjonsplan, som visar opparbeidinga av uteoppholdsareal som også visar eksisterande tre og ev. tilplanting.
- c. Viss området skal nyttast til barnehage, skal heile området skal vera inngjerda, og ha port. Som barnehage skal uteområde skal vera minimum er 60% av arealet innafor formålet BKB1. Uteområdet skal ha leikeapparat og desse skal vera vist i situasjonsplanen ved søknad om endringar.
- d. Innafor BKB1 skal ein kunne ha, internveg, gangveg, parkering, uteopphaldsareal, murar og gjerde.
- e. Parkeringsplass, gjerde, skilt, lamper og lysmaster kan vera utanfor byggegrense.

3.13 Kombinert byggje og anleggsformål (BKB2) Akershus

Området kan nyttast til kombinasjon av bustad/kontor/serveringsstad.

- a. I dette området skal ein kunne ha brakkeriggjar både for kontor og til bustadar. Bustadbrakkeriggane skal kunne flyttast og bytast ut. Brannkrav må vera innfridd etter gjeldande teknisk forskrift. Ein skal kunne ha brakkeriggjar over 2 plan. Bustadane skal vera for tilreisande arbeidsfolk, og skal ikkje vera for permanent husvære.
- b. Kantine med serveringsstad og kontorbygningar kan ein ha både som riggløysing og som permanente bygningskroppar. Maks høgd ved permanent bygg er kote +27.
- c. Ein skal stette parkeringsbehov innafor området BKB3.
- d. Maks utnytting er satt til $BYA\% = 50\%$, der formålstrekk er avgrensing av området.
- e. Innafor området skal ein kunne ha, internveg, gangveg, parkering, uteopphaldsareal, utelager, grøntområde, murar, gjerde.
- f. Parkeringsplass, gjerde, skilt, lamper og lysmaster kan vera utanfor byggegrense. Ut mot sjø er byggegrensa på same stad som formålsgrense.
- g. Nye kaiar skal ha minimum høgd på kote +2,5.

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

3.14 Kombinert byggje og anleggsformål (BKB3) Verftsområdet Kjøtteinen

- a. Kombinert byggje og anleggsformål BKB3 Verftsområdet Kjøtteinen kan nyttast til; verftsindustri, industrihallar, industrihamn, kontor, kantine og lager. Området skal vera inngjerda.
- b. Byggjehøgde og utnytting
Største tillatne tomteutnytting BYA= 50 % der formålstrek er avgrensing av området.
- c. Maks 10% BYA kan ha største tillatne byggjehøgde er kote + 50, og dei resterande byggjeområde maks kote +35.
- d. Enkeltelement som kraner, piper, tårn og delar av bygningar kan ein tillata å bygga høgare.
- e. I lagerområdene der det ikkje er bygg, skal ein kunne ha verftsverksemd med bygging av store flyttbare konstruksjonar. Ingen grenser for storleik på konstruksjonane som kan byggjast.
- f. Ubygde delar av tomta kan ha bl.a. uteopphaldsareal, internvegar, gang- og sykkelvegar, kai, dokk, slipp, kraner og anna teknisk anlegg, parkering, tilplanting og utelager.
- g. Ein kan ha gjerde, murar, skilt, lamper og lysmaster utanfor byggegrense.
- h. Byggegrense er satt i plan, men er ikkje synleg i plankartet der området grensar til sjø. Byggegrense er der same stad som formålsgrense.
- i. Ein skal kunne endre terrenget på sjøbotn med mudring, på lik line som i område VAA.
- j. Eldsfarleg opplag. Oppbevaring av brannfarlege gassar og væsker kan lagrast og byggjast etter forskrifter for føremålet.
- k. Nye kaiar skal ha minimum høgde på kote +2,5.

3.15 Kombinert byggje og anleggsformål (BKB4) Verftsområdet Kjøtteinen

- a. Kombinert byggje og anleggsformål BKB4 Verftsområdet Kjøtteinen kan nyttast til; verftsindustri, industrihallar, industrihamn, kontor, kantine og lager. Området skal vera inngjerda og ha portar med kortlesar.
- b. Byggjehøgde og utnytting
Største tillatne tomteutnytting BYA= 40 % der formålstrek er avgrensing av området.
- c. Maks høgde på bygg kote +30.
- d. Enkeltelement som kraner, piper, tårn og delar av bygningar kan ein tillata å bygga høgare.
- e. I lagerområdene der det ikkje er bygg, skal ein kunne ha verftsverksemd med bygging av store flyttbare konstruksjonar. Ingen grenser for storleik på konstruksjonane som kan byggjast.
- f. Ubygde delar av tomta kan ha bl.a. uteopphaldsareal, internvegar, gang- og sykkelvegar, kai, dokk, slipp, kraner og anna teknisk anlegg, parkering, tilplanting og utelager.
- g. Ein kan ha gjerde, murar, skilt, lamper og lysmaster utanfor byggegrense.
- h. Byggegrense er satt innafor formålet. Der den ikkje er synleg i plankartet er der byggegrense er på same stad som formålsgrense.

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet Reguleringsføresegner

- i. Ein skal kunne endre terrenget på sjøbotn med mudring, på lik line som i område VAA.
- j. Eldsfarleg opplag. Oppbevaring av brannfarlege gassar og væsker kan lagrast og byggjast etter forskrifter for føremålet.
- k. Nye kaiar skal ha minimum høgd på kote +2,5.

3.16 Bustad/kontor (BKB5) Naustvågen

- a. Området skal nyttast til ein kombinasjon av brakkeriggjar for bustad og for kontor. Brakkeriggane skal kunne flyttast og bytast ut. Brannkrav må vera innfridd etter gjeldande teknisk forskrift. Ein skal kunne ha brakkeriggjar over 2 plan. Bustadane skal vera for tilreisande arbeidsfolk, og skal ikkje vera for permanent husvære.
- b. Maks høgd for kontorbygget er kote +30.
- c. Ein skal stette parkeringsbehov innafor området BKB5.
- d. Maks utnytting er satt til $BYA\% = 45\%$, der formålstrek er avgrensing av området.
- e. Innafor området skal ein kunne ha, internveg, gangveg, parkering, uteopphaldsareal, murar og gjerde.

3.17 Bustad/kontor (BKB6) Eldøyane

- a. Området skal nyttast til ein kombinasjon av brakkeriggjar for bustad og for kontor. Brakkeriggane skal kunne flyttast og bytast ut. Brannkrav må vera innfridd etter gjeldande teknisk forskrift. Ein skal kunne ha brakkeriggjar over 3 plan og maks høgd +30. Bustadane skal vera for tilreisande arbeidsfolk, og skal ikkje vera for permanent husvære.
- b. Parkeringsbehov skal stettast i tilgrensande område BKB8
Maks utnytting er satt til $BYA\% = 45\%$, der formålstrek er avgrensing av området.
- c. Innafor området skal ein kunne ha, internveg, gangveg, uteopphaldsareal, murar og gjerde.
- d. Regulert støygjerde eller tilsvarnde avbøtande tiltak, skal opparbeidast etter støyvurdering basert på faktiske støymålingar før ein kan gje bruksløyve til brakkeriggjar for bustad eller kontor i område BKB6. Høgde vert fastsett i støyrapport, jf. §2.1, 8.2, 8.3 og §10.1.

3.18 Forretning /kontor (BKB7)

Området kan nyttast til kombinasjon av kontor/forretning.

Krav til bygget/bygga:

- a. Bygningskropp skal maks vera over 3 plan. Maks høgd på bygg er satt til kote +47. Ein skal stette parkeringsbehov innafor området BKB7.
- b. Maks utnytting er satt til $BYA = 40\%$, der formålstrek er avgrensing av området.
- c. Innafor BKB7 skal ein kunne ha, internveg, gangveg, parkering, uteopphaldsareal, murar og gjerde.
- d. Veg, gangveg, gjerde, skilt, lamper og lysmaster kan vera utanfor byggegrense

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

3.19 Kontor/industri (BKB8) Eldøyane

- Område for kontor/industri BKB8 skal nyttast til kontor og verkstadindustri.
- Maks høgd er satt til kote +27
- Maks utnytting er $BYA\% = 65\%$, der formålstrek er avgrensing av området.
- Ein skal støtte parkeringsbehov for både område BKB6 og BKB8.
- Utanfor byggegrense i formålet skal ein kunne ha, internveg, gangveg, parkering, uteopphaldsareal, murar og gjerde.

4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Offentleg veg (o_SV1 og o_SV4)

Veg o_SV1 er eksisterande fylkesveg 59 Eldøyane. Veg skal følgje trase som vist i plankartet.

Det skal vera kantstein og/eller malt avgrensing mellom veg og regulert gang- og sykkelveg og mellom veg og industriområdet. Ein skal ha autovern.

Veg o_SV4 er eksisterande offentlig veg i Kjøtteinsvegen. Veg skal følgje trase som vist i plankartet.

4.2 Privat veg (SV2, SV3 og SV5)

Veg SV2 er eksisterande samleveg (Verftsvegen) fram til arbeidsplassar på eigedom 40 /305 og 40/220 mfl. Bleikjehaugen. Veg skal følgje trase som vist i plankartet.

Veg SV3 er eksisterande samleveg (Verftsvegen) fram til arbeidsplassar på eigedom 40 /5 Kjøtteinen. Veg skal følgje trase som vist i plankartet. Vegen kan stengast med bom .

Veg SV5 er eksisterande samleveg (Kjøtteinsvegen) fram til arbeidsplassar på eigedom 40 /5 Kjøtteinen samt til eigedom 40/226 Akershus.

4.3 Køyreveg (SKV)

Tilkomstvegar til dei ulike byggjeområde/parkeringsområde har formålet køyreveg (SKV). Køyreveg skal følgje trase som vist i plankartet.

4.4 Gang- og sykkelveg (SGS1-SGS16)

Områder regulert til gang og sykkelveg skal følge avgrensing som vist i plan. Mellom dei regulerte områda for gang- og sykkelveg og veg/ parkering, må det vera tydeleg oppmerking. Ved søknad om løyve for opparbeiding av nye gang- og sykkelvegar, skal det føreligge ein belyningsplan som dokumenterar gode siktforhold for gåande og syklande.

4.5 Anna veggrunn- grøntareal (SVG)

Anna veggrunn-grøntanlegg kan nyttast til fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, vegutviding, grøfter og grøntområde,. Viss det er eigna plass, kan ein også leggje VA- anlegg i desse områda. Terrenget/anlegg må ikkje kome i konflikt med frisiktssoner. Det skal vera murar

med tiltalende utforming. Høge skjeringar kan tilplantast med klatreplanter eller søyleforma tre der det er plass til dette. Store skjeringar skal sikrast med gjerde på toppen.

4.6 Tekniske bygningar/konstruksjonar (STB)

Område for tekniske bygningar/konstruksjonar (STB) er eksisterande bygg for el-kraft. Bygg og konstruksjonar skal vera innafør byggegrense som er satt i plan. Maks høgd er kote +23. Maks BYA =80%.

4.7 Parkering (SPA)

Område for parkering SPA1 –SPA5 skal nyttast til parkering for brukarane av tilgrensande byggjeområde. Private avtalar for bruken må lagast med grunneigar av parkeringsplassen.

5 GRØNTS TRUKTUR

5.1 Grøntstruktur- generelt

Område for naturområde skal takast vare på med det landskap og den vegetasjon som er i dei ulike områda. Viss ein legg privat VA-anlegg i desse området eller anna inngrep under terrenget, skal oppmålings data bli sendt Stord kommunalteknikk. Vidare skal det tilordnast slik at ein etterpå ikkje kan sjå inngrepet.

5.1.1 Naturområde 1 (GN1)

GN1 er naturområde på eigedom del av 44/206,del av 44/9 og del av 44/5. Det er ynskjeleg med skog i området. Skogen skal kunne skjøttast av grunneigar.

5.1.2 Naturområde 2 (GN2)

GN2 er eit naturområde på eigedom 44/2 og 44/256. Store trer skal ein ta vare på. Hogst skal først godkjennast hos Stord- Fitjar landbrukskontor før ein kan felle tre i dette området.

5.1.3 Naturområde 3 (GN3)

Område GN3 er eit naturområde på del av gnr. 44 bnr. 27 og gnr. 44 bnr. 256. Dagens vegetasjon og terreng skal vera mest mogleg urørt. Generell hogst skal først godkjennast hos Stord- Fitjar landbrukskontor før ein kan felle tre dette området. Ved stiar/gangveggar kan ein klippe/hugge vekk små tre og busker.

5.1.4 Naturområde 4 (GN4) ved Verftsvegen

Dagens vegetasjon og terreng skal vera mest mogleg urørt i Naturområde 4 (GN4)

5.1.5 Naturområde 5 (GN5) i Naustvågen

Dagens vegetasjon og terreng skal vera mest mogleg urørt i Naturområde 5 (GN5)
Ved stiar/gangveggar kan ein klippe/hugge vekk tre og busker.

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

5.1.6 Naturområde 6 (GN6) i Naustvågen

Område GN6 er eit naturområde med både skog, grasplen og strand. Områda med sti må skjøttast med klipp og hogging av tre. Elles skal mest mogleg av dagens vegetasjon opprettast i størst mogleg grad.

5.1.7 Naturområde 7 (GN7) Naustvågholmen

Det er ikkje tillat med terrengendringar eller felling av tre i Naturområde 7 (GN7).

5.1.8 Badestrand (GB) Krono

Området kan nyttast til badeområde på land.

6 LANDBRUK, LUKTUR OG FRILUFTSOMRÅDE

6.1 LNFR areal (L1 og L2)

Landbruksområde L1 kan nyttast til landbruk, jordbruk, skogbruk, naturformål, friluftformål. Det er ikkje tillate med våningshus, driftsbygningar, fritidsbustadar eller utleiehytter.

6.2 LNFR areal (L2)

Innafor landbruksområde L2 er det tillate med vanleg jordbruksdrift her under beite, slått og jordvedlikehald, med unntak av pløying og tiltak i grunnen. Tiltak djupare enn 15 cm eller anna jordarbeid, skal leggast fram for kulturminnevernet som kan gje løyve etter kulturminnelova. Sjå og § 8.7.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED STRANDSEIO

7.1 Ferdsel i sjø (VFE1, VFE2 og VFE3)

I området er det ikkje lov å ankra opp fartøy, lekterar og andre flytande gjenstandar utan særskilt løyve frå hamnemynde.

Det er ikkje lov å dumpa gjenstandar eller ha forureinande verksemd i området.

Fortøying- og liggjeinnretningar skal utførast etter avtalar med hamnemynde.

Ferdsel, storleik og djupn på fartøy, herunder fartsregulering etter lov om hamn og farvatn, blir bestemt av hamnemynde.

7.2 Friluftsområde i sjø (VFV)

Friluftsområdet i sjø (VFV) kan nyttast til bading og fising frå land. Her skal ein ikkje køyre med motorisert fartøy.

7.3 Badeområde i sjø (VB1 og VB2) i Naustvågen og i Krono

I område satt av til badeområde i sjø (VB1 og VB2) skal ein kunne nytte til bading. Det er ikkje lov med motorisert sjøsportsaktivitetar i badeområda.

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

7.4 Angitt formål i sjø: ferdsel/riggområde/næringsbygningar i sjø (VAA1)

I angitt området i sjø kan det vera ferdsel/riggområde og næringsbygningar.

Det skal vera mogleg å kome seg fram med båt i området med låg fart sjølv ved industriaktivitet i området.

I området er det tillate med industriverksemd, oppankring av fartøy, lekterar, offshore-konstruksjonar, flotell og andre flytande gjenstandar.

Ein kan ha fyllingsfot, utdjuving og heving av sjøbotn i område VAA, og det kan leggjust leidningar på havbotnen. Ein kan også ha konstruksjonar frå havbotn som går over havoverflata for ankring og anna verftsrelatert bruk. Maks høgd på permanent konstruksjon +5 m.o.h.

Plassering av ankringsbøyar må godkjennast av Stord hamnestell/Kystverket. Ved utlegg av bøyar og plassering av offshore-konstruksjonar, må vaktbåt vera stasjonert for å sikra den passerande skipstrafikk. Det er krav om søknad til Kystverket om sjølv operasjonen / utlegginga av pontongar.

Jf. «Forskrift om tiltak som krevje løyve frå Kystverket, nr. 1449 av 3.12.2009».

Merking, belysning, vaktfartøy og varsling utover normale rutinar skal vurderast ved kvar operasjon.

Området i sjø skal merkast som aktsomheitsområde i sjøkart til navigasjon.

Ved bruk av ferdsel/riggområde/næringsbygningar i sjø (VAA), skal det varslast i lokal avis. I varslinga skal det gå det fram kva som skal gjerast, kor lang tid arbeidet skal pågå, samt kor stor sikringssona rundt skal vera.

Ein skal søke om løyve for tiltak i område VAA etter §14 i havne- og farvannslov som trådte i kraft 1. januar 2020 (LOV-2019-0621-70), eller lov som er kome etter denne lov.

«Tiltak som krevjer tillatelse som krev løyve etter denne paragraf, er tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, kan ikke etableres uten tillatelse. Som tiltak regnes både innretninger, naturinngrep og aktiviteter. Det kan ikke gis tillatelse til tiltak som vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.»

7.5 Angitt formål i sjø: for ferdsel og småbåtanlegg (VAA2) Naustvågen

Angitt formål i sjø: for ferdsel og småbåtanlegg kan nyttast til ferdsel og ankring og fortøying av småbåt, men kan også nyttast til fiske og friluftsliv så lenge det ikkje er vesentleg ulempe for ferdsel og ankring/fortøying.

Eksisterande brygger kan stå, og/eller byggjust opp på ny i same storleik, 3 x 30 (m).

Ein kan legge sjøleidningar i dette området, men ein må undersøke kva tiltak på sjøbotn som skal til for at det ikkje står i konflikt med ankring.

8 OMSYNSSONER

8.1 Frisiktssoner ved veg (H140)

Innanfor frisiktssområde (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.

8.2 Støysone (H210) Raud sone etter rundskriv T-1442.

Raud støysone er synt i plankartet med påskrift H210. I raud støysone er det ikkje tillat å etablere bygg med støykjenslege formål med mindre det er gjort avbøtande tiltak i tråd med krav i §8.3.

8.3 Støysone (H220) Gul sone etter rundskriv T-1442.

Gul støysone er synt i plankartet med påskrift H220. I samband med søknadspliktig tiltak med støyømfintleg formål innanfor støysona, er det krav om støyfagleg utgreiing i tråd med krav i T-1442. Det må utgreiast behov for tiltak knytt til skjerming av uteareal.

8.4 Område for fare høgspantanlegg H370)

I område fare høgspantanlegg markert H370, skal ein følgje de tryggleikskrav som gjeld for transformatorar inne i bygg jf. Forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF) forskrift om elektriske forsyningsanlegg med veileidning (NEK), plan- og bygningssloven (PBL), og gjeldande teknisk forskrift (TEK).

8.5 Anna fareområde 1 og 2(H390_1 og H390_2) Fare for forureining av jord.

Viss ein ynskjer grave i denne omsynssona eller ynskjer gjera opprydningstiltak i denne omsynssona, må ein ta nødvendige omsyn for å forhindre speiding av forureining. Ein må også innhente løyve frå Fylkesmannen i Vestland, miljøavdeling, eller forureiningsmyndigheit for kommunen.

8.6 Omsynssone for kulturminne og kulturmiljø H570_1 - H570_3

Det skal ikkje gjerast midlertidige eller permanente tiltak i omsynssonene som kan skade, dekke til eller øydelegge kulturminna. Søknadar om tiltak skal sendast Vestland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.

STORD KOMMUNE

Detaljregulering for gnr/bnr 40/5 mfl.. Verftsområdet
Reguleringsføresegner

8.7 Bandlegging etter lov om kulturminne H730_1 og H730_2

Innfor omsynssone H 730_1 og H730_2 ligg det forhistoriske kulturminne. Desse er automatisk freda.

Innafor omsynssonene er det ikkje tillate å gjere noko form for varige eller mellombelse inngrep, som er egna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme dei automatiske freda kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje, jf. kulturminnelova §3.

Jordbrukstiltak som kan verka inn på kulturminne i omsynssone H730_2, må vurderast opp i mot vernet heimla i kulturminnelova. Tiltak i grunnen kan ikkje gjennomførast utan at dispensasjon frå kulturminnelova er gjeve. Søknad skal sendast regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt i gangsatt.

9 F Ø R E S E G N O M I S Å R E

9.1 Bestemmelseområde #1, #2, #3 og #4 innfor område BBS1

Det kan førast opp eit klubbhus innafor bestemmelseområde #1. Maks høgd på bygget er +9. Maks BYA =50 m²

Det kan førast 2 stk. fellesnaust innanfor #2 . Maks høgd på naust + 7, Maks BYA =60 m²per naust.

Nytt takoverbygg på båtopplag i småbåtanlegget skal vera innfor #3. Maks høgd +9, Maks BYA =100 m²

Det kan førast opp felles naust innanfor #4. Makshøgd høgd +7, Maks BYA = 77 m²

9.2 Bestemmelseområde #5, innafor område BK2

2-4 etasje av bygget skal vera innafor bestemmelseområde #5 i plankartet.

9.3 Bestemmelseområde #6, innafor område BKB7

Bygningar skal vera innafor bestemmelseområde #6 i plankartet.

9.4 Bestemmelseområde #7, innafor område BKB8.

Bygningar skal vera innafor bestemmelseområde #7 i plankartet

9.5 Bestemmelseområde #8, innafor område BAN1.

Hallar og kontorbygg skal vera innafor bestemmelseområde #8 i plankartet

10 REKKEFØLGJEKRAV

10.1 Støy.

- Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak innanfor gul/raud støysone i planområdet må det vere dokumentert at tiltaket har tilfredsstillande lydtilhøve med avbøtande tiltak som skildra i §8.2 og § 8.3. Før det kan gjevast bruksløyve til tiltak må evt. skjermingstiltak vere gjennomført.
- Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak innanfor planområdet, må det dokumenterast overfor Stord kommune at det er inngått eit forpliktande samarbeid mellom støyande verksemder innanfor planområdet og som kan rapportere til Stord kommune. Eventuell samordning med rapportering frå verksemdene innanfor planområde Eldøyane næringspark Sør (planID 4614_201309) må også dokumenterast. Det skal vere etablert ein akustisk berekningsmodell som inneheld alle støyande verksemder innanfor planområdet, og som skal vedlikehaldas, jf. føresegn §2.1
- Det vil ikkje kunne gjevast igangsetjingsløyve for tiltak innanfor planområdet etter 01.10.21 utan at det er dokumentert etablert ein permanent støymålar, jf. føresegn §2.1

10.2 Teknisk anlegg og el. anlegg

Før det vert gjeve byggjeløyve skal utforming av avkøyring og planar for tekniske anlegg for vatn og avløp vera godkjent av Stord kommune. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest skal naudsynt sluttdokumentasjon for VA-anlegg vere godkjent av Stord kommune. Ein skal også ha gjort avklaringar med Haugland Kraft Nett as om tiltaket kan vera i konflikt med nettanlegget.

10.3 Opparbeiding av infrastruktur

Det er satt rekkefølgjekrav til kontorbygg BK2.

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest på område BK2 må parkeringsplass SPA2 vere bygd som vist i reguleringsplanen.

Ein må byggje regulert gang- og sykkelveg vist som SGS8, SGS9 og SGS10 i plankartet før det kan bli gitt ferdigattest for nye bygg i område for kontor (BK2).

Rev. RBO, Stord kommune 06.05.2021

Vedtatt av kommunestyre: Sak 28/21, dato 30.09.2021

Anne Randi Naurstad

Anne Randi Naurstad

Einingsleiar

Regulering, Byggesak, Oppmåling, Stord kommune

