



## Føresegner

Plan: <b>Privat detaljregulering Klubbeneset, gbnr. 27/505 m.f., Industri/småbåthamn/molo.</b>	Planid: 20170102		
	Arkiv nr.:		
Utarbeidd av: iVest Consult as	Dato: 28.04.2017		
Revisjon i prosess: Flora kommune 05.05.2017, 15.08.2017			
Vedtak/stadfesting:			
Avskrift:	Sign.kontroll:		
Endringar:	Saknr.	Dato:	Sign:

### §1 **GENERELT.**

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.
- 1.2 Planområdet er inndelt i følgjande føremål:

#### **Bygnad og anlegg**

Industri, I1-2 (1340)  
Småbåtanlegg, SBA1-2 (1587)  
Kombinert bygnad/anlegg/anna, Friluftsliv/anlegg, FA (1900)

#### **Samferdsleanlegg og Teknisk infrastruktur**

Køyreveg, V1-3 (2011)  
Parkeringsplass, P1 (2082)

#### **Grøntstruktur**

Friområde, F1-2 (3040)  
Vegetasjonsskjerm, VS1 (3060)

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag**

Hamneområde i sjø, HS1 (6220)  
Friluftsområde i sjø og vassdrag, FS1 (6710)  
Kombinert formål i sjø, Ferdsliv- og friluftsliv, FFS (6800)

#### **Omsynssone**

Sikringssone – Frisikt (H140\_)  
Faresone – Flaumfare (H320\_)

### §2 **FELLES FØRESEGNER.**

#### **2.1 Universell utforming**

- 2.1.1 Tilkomst til byggeområdet og samferdsleanlegg skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein mest mogeleg likestilt måte.

#### **2.2 Kulturminne**

- 2.2.1 Tiltakshavar pliktar å gje melding til kulturmynde dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk, andre marine kulturminne eller om ein finn automatisk freda kulturminner på land.

## **2.3 Estetisk kvalitet**

- 2.3.1 Alle synlege fyllingar og fyllingskantar skal anten murast med stein, plastrast, eller jordslåast.
- 2.3.2 Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak i planområdet skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgjevne og bygde omgjevnader. Ved fargeval på industribygg skal ein legge vekt på løysingar som dempar bygning sin storleik og høgde. Ubebygde delar av tomtene skal gjevast ei tiltalende utforming og vere velregulerte med omsyn til aktivitet og bruk. Utvendig lyssetjing skal godkjennast av kommunen.
- 2.3.3 Byggverk (bygg og tekniske anlegg som t.d. vegar, kai, molo) og offentlege uterom skal ha god arkitektonisk kvalitet. I dette ligg at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Planerte areal og vegareal skal ha fast dekke.

## **2.4 Krav til søknad om tiltak**

- 2.4.1 I samband med byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan som viser planlagde forstøtningsmurar, gjerder og areal for parkering og lagring. Terrengmessig handsaming skal gjerast greie for med høveleg teikningsmateriale påført kotehøgder.
- 2.4.2 Ved byggesøknad skal det dokumenterast at planlagt aktivitet ikkje overstig grenseverdiar for støy for nærliggande bustadar i høve til retningslinjer i T-1442/2014 jft § 2.9.

## **2.5 Byggegrense**

- 2.5.1 Bygningar skal oppførast innanfor vist byggegrense på plankartet. Dersom særskild byggegrense ikkje er nemnd eller vist, gjeld avstandsreglane etter PBL.
- 2.5.2 Innanfor områda kan areala delast etter samla plan for kvart delområde, tilpassa behovet til den einkilde verksemd. Parsellane skal ha mest mogeleg regelmessig form. Kommunen skal godkjenne planane for deling av delområda.

## **2.6 Utnyttingsgrad og byggjehøgder**

- 2.6.1 Tillaten utnyttingsgrad, oppgitt for heile byggeområde, er fastsett etter rettleiar H-2300/2014 "Grad av utnytting".
- 2.6.2 Ved opparbeiding av molo, kaiar og planerte flater innanfor planområdet, skal toppnivå ikkje vere lågare enn kote +2,4m (NN2000). For nye bygg skal toppnivå for alle grunnflater ikkje vere lågare enn kote +2,4m (NN2000).

## **2.7 Parkering**

- 2.7.1 Parkering skal skje innanfor areal avsett til industriformål. Innanfor planområdet skal det vere følgjande parkeringsdekning:
- 1 parkeringsplass pr. 100m<sup>2</sup> BRA for småindustri/lager.
  - 0,3 parkeringsplass pr. småbåtplass.

Ved byggesøknad skal plasseringen og antallet av parkeringsplasser dokumenterast og visast på situasjonsplan før byggeløyve vere gjeven.

## **2.8 Sikring**

- 2.8.1 Alle høge skjeringar/fyllingar i planområdet som kan vere til fare for trafikkantar eller andre som ferdast i området, skal av utbyggar sikrast med nødvendige rekkverk eller sikringsgjerder.

## **2.9 Støykrav**

- 2.9.1 Samla aktivitetar i samband med eller i tilknytning til småindustri/lager/service innanfor planområdet, medrekna transport til og frå staden, skal ikkje overstige dei verdiar og krav som er sett i T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.
- 2.9.2 Etablering av molo, uttak av masser, sprenging eller anna støyande aktivitet kan skje mellom kl. 07-19, måndag til fredag, og laurdag mellom kl. 09.00 - 18.00. Sundag er det ikkje tillate med etablering av molo, masseuttak, sprenging eller anna støyande aktivitet.

2.9.3 Følgjande støygrenser skal være gjeldande for støy i anleggsperioden:

Bygningstype	Støykrav dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19) Laurdag ( $L_{pAeq9h}$ 09-18)
Bustad/fritidsbustad	65

Med følgjande tillegg for langvarig arbeid

Anleggsperiodens lengde	Grenseverdiene for dag i tabellen ovanfor vert skjerpa med:
Fra 7 veker til og med 6 månader	3 dB
Meir enn 6 månader	5 dB

2.9.4 Støygrensene kan fråvikast for kortare periodar, dersom dette vert kompensert med avbøtande tiltak, og aktiviteten skjer innanfor ordinære arbeidsdagar slik som beskrevet ovanfor.

## 2.10 Tiltak og fylling i sjø

- 2.10.1 All utfylling i sjø skal skje med bestandig materiale, og avslutning skal utførast på ein akseptabel måte ut frå estetiske og funksjonelle omsyn, med etablering av mur, plastring eller kaiavslutning. Utforming og materiale skal dimensjonast i høve til bølgepåverknad.
- 2.10.2 Kaiar og molo skal utformast slik at dei kan hevast i takt med forventa havnivåstigning.
- 2.10.3 Naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova må ligge føre.
- 2.10.4 Det er ikkje tillate med sprenging, utfylling og deponering i gyteperioden til torsk og sild, som er i tidsperioden februar-mai.
- 2.10.5 Ved etablering av molo i sjø skal det gjerest tiltak for å sikre vassgjennomstrøyming i området jft § 3.2.

## 2.11 Krav til utbyggingsrekkefølgje

- 2.11.1 Naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova må ligge føre før igangsetting av tiltak i sjø.
- 2.11.2 Regulert Køyreveg V2 skal vere ferdig opparbeidd, inkl. toppdekke, før det vert gjeve bruksløyve til nye bygg i område I1 og I2.
- 2.11.3 Parkeringsareal skal opparbeidast i samsvar med krav i pkt. 2.7, samstundes med nye byggetiltak og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve.
- 2.11.4 Utomhusanlegg skal ferdigstilt samstundes med bygning.
- 2.11.5 Ved tiltak i sjø som har konsekvensar for botnsediment skal krav i høve forureiningslova vere avklara før det kan gjevast igangsettingsløyve. **Vidare det må vurderast naudsynte tiltak for å unngå forureining av vassmassane, mellom anna må det berre nyttast reine massar til fyllinga, då tiltak som kan gje fare for forureining, til dømes utfylling frå land til sjø, krev løyve frå Fylkesmannen, etter forureiningslova § 11.**
- 2.11.6 Før søknad om byggjeløyve for tiltak på gbnr. 27/1232, og SBA1-2, skal det avklarast med Flora kommune v/Teknisk Drift om tiltak er i konflikt med kommunale leidningar på land og i sjø, i området. Ved konflikt mellom kommunal avlaupsleidning og planlagt tiltak har tiltakshavar for nytt tiltak ansvar for omlegging.
- 2.11.7 Dersom skade på veg i anleggstida ved etablering av molo, skal dette utbetrast av utbygger før det vert gjeve bruksløyve for molo i SBA1-2.
- 2.11.8 Det er ikkje tillate med sprenging, utfylling og deponering i gyteperioden til torsk og sild, som er i tidsperioden februar-mai.
- 2.11.9 Etter uttak av massar i I2 og FA, skal det etablerast natursteinsmur i overgang mellom område FA og I2 jfr. § 3.3, før det vert gjeve bruksløyve for nye tiltak i I2.
- 9.11.10 Før det kan gjevast byggjeløyve for molo skal det ligge føre detaljprosjektering av røyr gjennom molo som sikrar tilfredstillande vassutskifting i småbåthamna.

## §3 BYGG OG ANLEGG

### 3.1 Industri/Lager (I1 og I2).

- 3.1.1 Områda skal nyttast til lettare industri/industrirelaterte næringsformål med tilhøyrande anlegg som ikkje fører til vesentleg ulemper for bustadar eller andre næringsverksemdar i industrivegen. Tyngre industri vert ikkje tillate. Tilkomst til området til/frå offentlig veg skal

skje gjennom køyreveg vist på plankartet.

Det kan oppførast ny transformatorstasjon i byggeområde for Industri, anten i bygg eller frittstående. Eksisterande transformatorstasjon kan innlemmast i nytt bygg

Ubebygde delar av tomtane skal ikkje nyttast til lagring av materialar eller utstyr som i omfang, innhald eller utsjånad, er til vesentleg sjenanse eller ulempe for omgjevnadane.

Det kan etablerast naudsynt tal parkeringsplassar innafør desse areal til aktivitet knytt til føremålet og til småbåtanlegg i sjø. Ved byggesøknad skal plassering og antall av parkeringsplassar dokumenterast og visast på situasjonsplan før byggeløyve vere gjeven.

- 3.1.2 Innanfor områda I1 og I2 kan det etablerast areal for spyling og vedlikehald av båtar. Slikt areal skal utformast med fast dekke (betong/asfalt) og tilhøyrande sedimenteringskummar slik at ein unngår forureining.

- 3.1.3 Tillat tomteutnytting for område I1 er fastsett i prosent bebygd areal til BYA=45%.

Det kan oppførast bygg innanfor regulert byggegrense for kvar tomt i område I1 som vist på plankart. Bygg skal vere orientert i nord-sør retning, med regulert møneretning som vist på plankart. Takform skal vere skråtak med maks. takvinkel 35 grader. Taktekking kan vere platematerial eller takstein.

Maks mønehøgde innanfor område I1 er:

For gbnr. 27/1233: Kote +15 (NN2000).

For gbnr. 27/1242: Kote +14 (NN2000).

For gbnr. 27/1225: Kote +13 (NN2000).

For gbnr. 27/1267: Kote +10 (NN2000).

For gbnr. 27/1267 kan det oppførast bygg med flatt tak med gesimshøgde Kote +10 (NN2000).

For område innanfor byggegrense på gbnr. 27/1232 og del av gbnr. 27/505 kan det etablerast midlertidig bygg til lager med maks mønehøgde Kote +10 (NN2000). Midlertidig bygg kan etablerast utan omsyn for regulert møneretning.

Ved etablering av permanent bygg innanfor same byggegrense skal nye bygg oppførast i maritim stil, og vere orientert i nord-sør retning, med regulert møneretning som vist på plankart. Takform skal vere skråtak med maks. takvinkel 35 grader. Taktekking kan vere platematerial eller takstein. Maks mønehøgde innanfor her er Kote +10 (NN2000).

Ved etablering av permanente bygg innanfor gbnr. 27/1232 skal disse oppførast i maritim stil, då som naust/sjøhus. Her kan møneretning orientere seg aust-vest dersom bygg blir oppført med arker som orienterar seg nord-sør.

- 3.1.4 Tillate tomteutnytting for område I2 er fastsett i prosent bebygd areal til BYA=40%.

Det er høve til å føre opp fleire bygg innanfor vist byggegrense i område I2. Alle bygg skal vere orientert i nord-sør retning, med regulert møneretning som vist på plankart.

Takform skal vere skråtak med maks. takvinkel 35 grader. Taktekking kan vere platematerial eller takstein.

Maks mønehøgde innanfor område I2 er kote +12,5 (NN2000).

Oppdeling av område I2 i fleire tomtar er tillate, jfr. § 2.5.2.

I tilknytting til småbåthamna er det tillat med bunkringsanlegg med inntil 3 tankar med ei høgde på 4 m. Tankane skal plasseras innanfor byggegrensa, og plassering skal tilfredstille tryggleiksklasse F3 i TEK10.

### **3.2 Småbåtanlegg, SBA1-2**

- 3.2.1 Område SBA1 omfattar eksisterande molo. Her kan det etablerast vidare for molo i sjø i samsvar med krav i pkt. 2.10. Regulert areal for moloen på plankart er areal over kote 0 (på middelvassstand). Det blir derfor tillat med etablering av fyllingsfot for molo utanfor formålsgrense på plankart.

Toppdekk molo kan etablerast med 3 m bredde og skal ha fast dekke. Toppdekk molo skal etablerast over kote +2,4 (NN2000).

Det skal etablerast brystvern inntil 1,2 meter toppdekk molo som skjerming mot sjø og bølger på molo.

Det kan etablerast parkering innanfor SBA1 dersom dette ikkje hindrar gangtilkomst til SBA2.

- 3.2.2 I område SBA2 kan det etablerast molo i sjø samsvar med krav i pkt. 2.10. Molo skal prosjekterast av fagkyndig inkl. dimensjonering og plassering av rør for

vassgjennomstrøyming. Regulert areal for moloen på plankart er areal over kote 0 (på middelvassstand). Det er tillat etablering av fyllingsfot for molo utanfor formålsgrense på plankart. Toppdekk molo kan etablerast med 3 m bredde og skal ha fast dekke. Det skal etablerast brystvern inntil 1,2 meter over toppdekk molo. som skjerming mot sjø og bølger på molo.

### **3.3 Kombinert bygnad/anlegg/anna, Friluftsliv/anlegg, (FA)**

- 3.3.1 Område FA er overgangssone mellom industriområdet og friluftsområde F1-2. Det kan utførast terrengjustering i området. Det skal ved uttak av massar leggjast vekt på estetisk god overgang mot F2. Etter uttak av massar skal det etablerast natursteinmur i overgang mellom FA og I2. Denne skal jordslåast der det skal nyttast massar med stadeigen vegetasjon. Dersom det vert påvist svartelista artar innanfor området med tilkøyrtte massar, må det utarbeidast tiltaksplan for å unngå spreiding av desse.
- 3.3.2 Evt. høg skjering/fylling som kan vere til fare for dyr eller andre som ferdast i området, skal om naudsynt sikrast med gjerder.

## **§4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Køyreveg (V1 – V3)**

- 4.1.1 Køyreveg skal ha avgrensing som syna i plankart.
- 4.1.2 Veg o\_V1 er eksisterande offentleg køyreveg.
- 4.1.3 Veg V2 er privat køyreveg til industriområde I2.
- 4.1.4 Veg V3 er privat køyreveg til industriområde I1.

### **4.2 Parkeringsplass (P1)**

- 4.2.1 Innanfor o\_P1 kan det etablerast parkeringsplass for brukarar av friluftsområde F1-2. Parkeringsplass skal opparbeidast med god estetisk utforming mot friområdet og etablerast med fast dekke.

## **§5 GRØNTSTRUKTUR**

### **5.1 Friområde (F1-2)**

- 5.1.1 F1 og 2 er eksisterande friområde på Klubbeneset. Det kan etablerast enkel tilrettelegging av sti innanfor områda. Bredde sti skal ikkje overstige 0,5 meter bredde. Sti skal leggjast naturleg i terrenget, eller byggjast opp med t.d. trapper. Det er ikkje tillate å sprengje eller gjere andre terrengendringar i området.

### **5.2 Vegetasjonsskjerm (VS1)**

- 5.2.1 Området med vegetasjonsskjerm skal ha ein skjermende funksjon for bustadar nord og aust for planområdet. Området skal opparbeidast og beplantast i takt med utbygging. Det er tillate med terrengjustering som fremmar skjermingsformålet.

## **§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **6.1 Hamneområde i sjø (HS1)**

- 6.1.1 Innanfor HS1 kan det etablerast maksimalt 90 båtplassar, samt kai for båtar som skal bunkre. Ved byggesøknad for tiltak innanfor området skal plassering og antall båtplassar dokumenterast og visast på situasjonsplan.
- 6.1.2 Hamneområde i sjø HS1 skal ha nok djupne for tilflot til kai og molo. Det kan etablerast molo med flytebrygge og båtplassar på innsida av molo, og flytebrygge knytt til bunkringsanlegget innanfor vist byggegrense 1.
- 6.1.3 Innanfor HS1 kan det etablerast flytebrygger og anlegg i sjø for oppheising av båtar. Ved byggesøknad skal plasseringen av molo, brygger/flytebrygger og bølgedempar med båtplassar dokumenterast og visast på situasjonsplan.
- 6.1.4 HS1 skal fungere som manøvreringsareal/båthamn for tilgrensande eigedomar. Det kan etablerast brygger/flytebrygger i området, føresett at desse ikkje hindrar tilflot til eigedomane. Ved søknad om tiltak i området skal byggesøknad syne plassering av brygger/flytebrygger dokumenterast og visast på situasjonsplan.

- 6.1.5 Det kan gjerest tiltak for å sikre vassgjennomstrøyming i området.
- 6.1.6 Det er tillat etablering av fyllingsfot for molo innanfor området.

## **6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FS1)**

- 6.2.1 I dette området er det ikkje tillate med tiltak som vil vere til hinder for ferdsel og friluftsliv.

## **6.3 Kombinert formål i sjø, Ferdsel- og friluftsliv (FFS)**

- 6.3.1 Område FFS er kombinert ferdsel- og friluftsområde i sjø. Det skal ikkje gjerast tiltak i området som hindrar desse formåla.
- 6.3.2 Det kan utførast naudsynt tiltak som sikrar vassgjennomstrøyming og ferdsel i området, t.d. naudsynt mudring og utdjuping.
- 6.3.3 Det er tillat etablering av fyllingsfot for molo innanfor området.
- 6.3.4 Leidningsanlegg for avløp kan førast gjennom området.

## **§7 OMSYNSSONER**

### **7.1 Sikringssone – Frisikt (H140\_)**

- 7.1.1 Innanfor frisiktsone kan det ikkje oppførast anlegg – eller beplantning – som overstig ei høgd på 0,5 m over vegbane. Unnateke frå dette er trafikkskilt og liknande med diameter mindre enn 30cm.

### **7.2 Faresone – Flaumfare (H320\_)**

- 7.2.1 Nye tiltak innanfor område faresone flaum som vert etablert lågare enn kote +3,00 (NN2000), skal for kaiar, molo og planerte flater ikkje ha toppnivå lågare enn kote +2,4m (NN2000), og i nye bygg ikkje ha lågare toppnivå for alle grunnflater enn kote +2,4m (NN2000). Byggverk etablert lågare enn kote +3,00 (NN2000) skal også dimensjonerast for å tole stormflo i 200-årsperspektiv, samt bølgepåverknad. Planerte flater bør etablerast på ei slik måte at toppnivå kan hevast i takt med nivå for havstigning. Tilsvarande gjeld for nivå ferdig golv i nye bygg.
- 7.2.2 Installasjonar som ikkje vil tole høg vasstand og bølgepåverknad, må plasserast utanfor flaumutsett område.
- 7.2.3 Anlegg med forureiningsfare ligg i tryggleiksklasse F3 og må plasserast på kote 3,00 (NN2000) eller høgare