

# SUND KOMMUNE

## OMRÅDEREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

### SKAGENESET MED TILKOMSTVEG, ALTERNATIV 2

Saksnr. journalpost ID 13/1367

Nasjonal arealplan-ID

Vedteken dd.mm.åå

Sist revidert 18.05.2015

#### § 1

#### INTENSJONAR I PLANEN

Føremål med planen er å:

- sikre landskapskvalitetar langs vestsida av Kvalvågen, ved Skagasjøen og det tilstøytande kulturlandskapet med bustader, naust, natur, kulturmiljø og samfunn.
- sikre areal kring dei arkeologiske funnområda i eit samanhengande LNF område.
- utvide vegkrysset til fylkesveg 198 ved Little Sangolt.
- trafikk sikre og utvide vegkapasiteten og gang- og sykkelveg på eksisterande sidegrein av fv. 198, frå Little Sangolt til Bakkatjødna, til vegklasse A2.
- planlegge ny veg frå Bakkatjødna til industriområdet i vest, fram til kommunal kai på Skaganeset.
- vise tilkomst og industritomter med endeleg grad av utnytting og byggjehøgder. Sikre høg utnytting av tilgjengeleg næringsareal.
- regulere hamn på land, hamneområde og farlei på sjø.

#### § 2

#### FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

##### 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

- 2.1.1 Tiltaksengarar i området skal sikre at reglar for støy frå eiga verksemd vert halde. Ved søknad om anlegg og bygg skal det liggje føre ein utfyllande

situasjonsplan. Situasjonsplan skal vise aktuell bruk av heile industritomta.

- 2.1.2 Situasjonsplanen skal definere interne trafikk- og parkeringsanlegg, eksisterande og nye bygg, utvendig frittstående installasjonar og anlegg, utvendig lagersoner, mellombels og permanente hallar og lokalt opplegg og anlegg for handtering av avfall.

- 2.1.3 Situasjonsplanen skal i eige landskapsvedlegg vise og omtale opparbeiding av alle markflater på tomta, tiltak for å sikre fjellskjeringar og etablere vegetasjon i skrentar mellom tomter og naturterrenget som ligg i kring.

##### 2.2 VA-rammeplan

Som grunnlag for vidare utvikling av hamne- og industriområdet (etter 2014) skal det utviklast ein VA-rammeplan for hamne og industriområdet. Sund vatn og avlaup AS er fagmynde.

##### 2.3 VA-plan

- 2.3.1 Til handsaming av situasjonsplanen skal det liggje føre ein godkjent VA-plan for kvar tomt.

- 2.3.2 VA-plan skal vise dei interne VA-anlegga på tomta og forbindelsen til industriområdet sine hovudløysingar for vatn og avlaup, VA-rammeplan.

- 2.3.3 VA-plan for kvar tomt skal vise handtering av tak og overflatevatn.

##### 2.4 Avfallshandtering og massedeponering

Avfall skal handterast på kvar industritomt. Tilrettelegging av nye tiltak skal følgje mål og høgder som går fram av plankartet.

##### 2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Nye bygg og anlegg skal ha ei klar, funksjonell form med material og fargebruk som dempar visuell verknad for båtfolk på sjøen og busette på nordsida av Skogsvågen.

##### 2.6 Landskap og terreng

Etter reguleringskartet (2014) skal fjellskjeringar tilpassast regulert vegføring. Fjellskjeringar skal sikrast. Overgangar mellom planerte tomter og naturterreng skal ordnast til med oppbygd jordutlegg nede. I jordutlegget skal tomteeigar plante tre og klatrande buskar.

##### 2.7 Universell utforming/tilgjenge

Prinsippa om universell utforming skal sikrast i kvart nytt byggjetiltak innafør føremålet kontor/industri (1830).

##### 2.8 Forureining

Konsesjonspliktige næringstiltak som skal byggjast og drivast i området, skal før byggjetiltak vert sette i

gang, dokumentere at verksemda er i samsvar med aktuelt lovverk med egne føresegner, jf. forureiningslova. Tiltakseigarar i området skal sikre at reglar for forureining frå eiga verksemd vert halde.

## 2.9 Støy

Støy frå trafikk og næringsverksemd i området skal vere i samsvar med gjeldande lovverk om trafikkstøy, hamnestøy og industristøy, jf retningsline om støy i arealplanlegging, T-1442/2012, Miljøverndepartementet. Tiltakseigarar i området skal sikre at reglar for støy frå eiga verksemd vert halde.

## § 3

### REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Parallelt med utvikling av tomt B-1 skal område VS1 tilplantast med verneskog.
- 3.2 I område C-5 skal noverande steinfylling mot Langskipsvika opparbeidd som ordna natursteinmur før vidare bruk og varig utnytting av føresegningsområde #3 vert tillate.
- 3.3 Felles grøntområde f\_G1 skal vera ferdig opparbeidd og sikra før det kan etablerast nye permanente tiltak innanfor område A-1.
- 3.4 Felles grøntområde f\_G2 skal vera ferdig opparbeidd og sikra før det kan etablerast nye permanente tiltak innanfor område B-2.
- 3.5 Felles grøntområde f\_G3 skal vera ferdig opparbeidd og sikra før det kan etablerast nye permanente tiltak innanfor område C-2.
- 3.6 f\_TV skal vera ferdig opparbeidd og sikra før det kan etablerast nye permanente tiltak innanfor område A-1 og A-2.
- 3.7 Vegetasjonsskjerm VS1 og VS2 skal sikrast og plantast til som del av veganlegget o\_KV2.
- 3.8 Langs VS2 (i sør mot indre Kvalvågen) skal det som del av veganlegget, i annan veggrunn – grøntareal, setjast opp ein 2,2 m høg støyskjerm, i avdempa farge, ref. plankartet. Støyskjermen skal gå frå vegprofil nr 980 til og med vegprofil 1150. Variasjon og sideforskyving av støyskjerm som del av tilpassing til terreng og plassering av fundament og feste i fjell er mogleg.

## § 4

### EIGARFORM

#### 4.1 Offentlige arealformål

Følgjande areal skal vere offentlege:

- Offentleg køyreveg: o\_KV1, o\_KV2, o\_KV3 og o\_KV5, med tilhøyrande Anna veggrunn - teknisk anlegg og grøntareal.
- Offentlig veg: o\_V8 og o\_V9
- Offentleg gang og sykkelveg: o\_GS1 – o\_GS4, med tilhøyrande Anna veggrunn – teknisk anlegg og grøntareal.
- Offentleg fortau: o\_FTA1 – o\_FTA4, o\_FTA6 – o\_FTA8 og o\_FTA11, med tilhøyrande Anna veggrunn - teknisk anlegg og grøntareal.
- Kommunalteknisk anlegg: o\_KTA, Reinsstasjon og kommunalteknisk areal ved Skaganeset kai.
- Offentlig kai: o\_KAI2, deler av kai ved Skaganeset kai.
- Offentlig parkering: o\_P

#### 4.2 Felles arealformål

Følgjande areal skal vere felles for angitte eigedommar:

- Felles køyrevegar i planen: f\_KV4 og f\_KV6, med tilhøyrande Anna veggrunn – teknisk anlegg og grøntareal.
- Felles vegar i planen; f\_V1, f\_V3 – f\_V7, f\_V10, med tilhøyrande Anna veggrunn - teknisk anlegg og grøntareal. Vegane er felles for tilstøytande eigedomar.
- Felles fortau: f\_FTA5, f\_FTA9, f\_FTA10 og f\_FTA12, med tilhøyrande Anna veggrunn - teknisk anlegg og grøntareal.
- Felles grønsoner, sprang og overgangar i terrenget f\_G1, f\_G2, f\_G3. Areal er felles mellom tilstøytande eigedomar inne i industriområdet
- Felles turveg, f\_TV, er felles for alle tomtene i hamne og industriområdet.

## § 5

### BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

#### 5.1 Kommunaltekniske anlegg

I område o\_KTA skal det byggast reiseanlegg, energisentral og miljøstasjon.

#### 5.2 Kombinerte føremål kontor/industri

5.2.1 Verksemd med produksjon av varer, foredling av råstoff, laboratorier, verkstader, lager, kontor og service til desse verksemdene kan drivast og byggjast vidare på tomtene A-1, A-2, A-3, A-4, B-1, B-2, C-2, C-3, C-4 og C-5.

5.2.2 Det er krav om 0,8 parkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> BRA. All parkering skal skje innanfor føremålet kontor/industri.

5.2.3 Byggjehøgder - føremål industri/ kontor

Maks byggjehøgder gesims er:

- Tomt A-1; Kote+31
- Tomt A-2; Kote+27
- Tomt A-3; Kote+16
- Tomt A-4; Kote+27

- Tomt B-1; Kote+31
- Tomt B-2; Kote+32
- Tomt C-2; Kote+31
- Tomt C-3; Kote+31
- Tomt C-4; Kote+20
- Tomt C-5; Kote+17

Over gesims er det tillate med å byggje heishus og ventilasjonsrom på 40 % av takarealet, med maks høgd 4,0 m.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 Køyreveg med trafikksikra gang- og sykkelveg**  
o\_KV2 skal følgje vegklasse A2 (Statens Vegvesen si handbok 017).
- 6.2 Annan veggrunn – teknisk anlegg og grøntareal**  
Der vegen går tett inntil eksisterande bygningar, murar ol. skal det ved etablering av grøfter, skjeringar, fyllingar og murar takast omsyn til eksisterande situasjon i størst mogleg grad.
- 6.3 Anlegg- og riggområde**  
Areal sett av til anlegg- og riggområde, #1 og #2, er mellombelse og skal opparbeidast til tidlegare standard, etter at vegen er opprusta.
- 6.4 Parkering**  
o\_P skal opparbeidast med 20 parkeringsplassar.

## § 7

### GRØNTSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

- 7.1 Grøntstruktur**  
I botn av fjellskjeringar og i skråning i områda f\_G1, f\_G2 og f\_G3 skal det leggjast tilstrekkeleg volum med jord for vidare vegetasjonsetablering.
- 7.2 Turveg**  
f\_TV skal opparbeidast som tilkomst for gåande til nedre del av hamne- og industriområdet, f\_KV4.
- 7.3 Vegetasjonsskjerm**  
Det skal i VS1 og VS2 plantast skogholt med treslaga lerk, furu og bjørk. Det skal i område VS1, ordnast til nord-sørgåande sti.

## § 8

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

- 8.1 LNF- areal**  
Drift av skogsområde skal skje ved plukkhogst.

## § 9

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

- 9.1 Farlei og hamneområde**  
I regulert hamneområde i sjø og i regulert farlei skal det vere fri ferdsel knytt til næringsverksemda på Skaganeset.
- 9.2 Akvakulturanlegg i sjø**  
Området AKSL (merd for matfisk) skal merkast slik at anlegget er godt synleg for brukarar av tilstøytande regulert kai, hamneområde og farlei.

## § 10

### OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

- 10.1 Sikringsone (pbl § 11-8 a.1)**  
Innanfor frisisiktsone ved avkrysser og vegkryss skal det vere fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.
- 10.2 Sone med særskilde omsyn (pbl § 11-8 c)**  
Omsynssonene H570\_1 og H570\_2 skal sikre kulturlandskapet langs Kvalvågen. Tilrettelegging for friluftsliv med sti utsikt og sitjeplassar, mindre uttak av tre og ved, er tillate. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som vesentleg kan forringe dei kulturhistoriske verdiane i omsynssona. Tiltak i omsynssona skal leggjast fram for kulturminnemynde, jf kml §§ 3 og 8.
- 10.3 Bandleggingssone (pbl § 11-8 d)**  
I bandleggingssona er det steinalderbuplassar, automatisk freda kulturminne jf. kml § 4. Tiltak som er egna til å øydeleggje, skade, tildekke eller utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne er ikkje tillate. Tiltak eller aktivitet som kan ha innverknad på automatisk ferda kulturminne, herunder skjørsel av skog og liknande, skal leggjast fram for kulturminnemynde, jf. kml §§ 3 og 8.