

**PLANBESTEMMELSER FOR
MJØLKEVIKVARDEN, GNR. 38, BNR 24 M.FL.**
jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Nasjonal arealplan-ID: 124700505
Datert: 12.09.2019
Revidert: dd.mm. åå
Kommunestyrets vedtak: dd.mm. åå

§ 1.
FELLESBESTEMMELSER
(pbl § 12-7)

1.1. Universell utforming og tilgjengelighet

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og prosjektering innenfor planområdet.

1.2. VA-rammeplan (vann, avløp og overvann)

VAO-rammeplan, datert 22.02.2019 skal legges til grunn ved søknad om tiltak. Ved innsending av søknad må det beskrives hvordan prinsippene i VAO-rammeplanen er fulgt opp.

1.3. Sikringstiltak

1.3.1. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge vurdering av behov for rassikring.

1.3.2. Dersom det er nødvendig med tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet, skal planlagte tiltak beskrives i søknad om igangsettingstillatelse, og sikringstiltak være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg.

1.3.3. Fjellskrenter og fjellskjæringer som ligger i områder som er tilgjengelige for ferdsel skal sikres med gjerde langs toppen.

1.4. Sikring av næringstomter

Det tillates oppført gjerde, port og eventuelle andre installasjoner som er nødvendig for å sikre den enkelte næringstomt.

1.5. Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal benyttes. Dette gjelder også for anleggsfasen.

1.6. Energianlegg

Det tillates etablert nettstasjon innenfor område regulert næringsbebyggelse, felt BN1-BN4.

1.7. Tiltak i grunnen

Ved søknad om tiltak i grunnen som berører felt BN5 – BN8, LNA2, LNA3 og f_SV2 med tilhørende sideareal, mellom avkjørsel fra kommunal veg Mjølkevikvarden og frem til grense mot gnr. 42, bnr. 176, skal søknaden sendes BKK til uttale før det kan gis godkjenning til tiltaket.

§ 2

REKKEFØLGEKRAV

(pbl § 12-7)

- 2.1. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt BN1 skal masseuttak innenfor feltet være avsluttet.
- 2.2. Før det gis brukstillatelse for nye tiltak i felt BN1 – BN4 skal krysset Fv223 – Mjølkevikvarden være ferdig opparbeidet i hht. tekniske tegninger godkjent av rette vegmyndighet.
- 2.3. Før det gis brukstillatelse for nye tiltak i felt BN1 – BN4 skal veg o_SV1, fellesveg f_SV2 og prosjekterte utomhusanlegg, p-areal, grøntområder o.l. som vist i situasjonsplan for den enkelte tomt, jfr. pkt. 3.1.3, være opparbeidet.
- 2.4. Før det gis brukstillatelse for nye tiltak i felt BN1 skal sikringstiltak innenfor feltet som beskrevet i pkt. 8.3 være ferdigstilt.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

3.1. Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BN1 – BN4)

- 3.1.1. Laveste planeringsnivå innenfor næringsområdet tillates på kote +3.
- 3.1.2. Minimum 10 % av den enkelte næringstomt skal ha en parkmessig opparbeidelse. Kan kombineres med p-areal, inngangssone og andre funksjoner på tomten, jfr. pkt. 3.1.3, 3. kulepunkt.
- 3.1.3. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 bokstav a skal det utarbeides detaljert situasjonsplan som viser
 - Plassering av bygg og konstruksjoner
 - Plassering av interne veger og areal for parkering, eventuelt areal for utelagring, varelevering og avfallshåndtering. Areal for avfallshåndtering skal være skjermet fra veg.
 - Terrengbehandling og beplantning, jfr. pkt. 3.1.2
 - Nær- og fjernvirkning av tiltaket i forhold til landskap.
- 3.1.4. Det skal være snumulighet for lastebil i tilknytning til område for varelevering og henting av avfall.
- 3.1.5. Kraner og andre tekniske konstruksjoner og løfteinnretninger som er nødvendig for virksomheter innenfor det enkelte felt kan etableres innenfor en maksimal byggehøyde på kote +40.
- 3.1.6. Innenfor det enkelte formålsfelt tillates etablert nødvendige kontorarealer for den virksomhet som etableres.
- 3.1.7. Tekniske installasjoner kan plasseres minimum 3m fra gesims som takoppbygg. Takoppbygg inntil 3 meter over maksimal byggehøyde kan utgjøre inntil 10 % av takflaten.

- 3.1.8. Parkering - Bil: Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass som overflateparkering pr. 300 m² bebygd areal (grunnflate). Av antall plasser skal min. 3 % være utformet og reservert forflytningshemmede. Alternativt skal parkeringsdekning utformes i hht. enhver tids gjeldende kommuneplans bestemmelser.
- 3.1.9. Parkering – sykkel: Ved etablering av nybygg med mer enn 30 arbeidsplasser skal det etableres, eller dokumenteres at det er tilgang på min. 0,2 p-plasser for sykkelparkering pr. ansatt. Sykkelparkering skal være overdekket, sikret mot tyveri og ha lademulighet for el.-sykler.
- 3.1.10. Det tillates lagring av produksjonsråstoff for ulike virksomheter i planområdet. Lagerområde skal vises i situasjonsplan, jfr. pkt. 3.1.3.
- 3.1.11. Nye bygg skal ha materialbruk med avdempet fargebruk, og en utforming som hensyntar fjernvirkning, spesielt for fasader som vender mot sjø.

3.2. Bestemmelser knyttet til det enkelte felt

- 3.2.1.I BN1 tillates nærings- og industribygg med tilhørende lager.
Maksimal % BYA er 25 %.
Maksimal gesimshøyde er kote + 21.
- 3.2.2.I BN2 tillates nærings- og industribygg med tilhørende lager.
Maksimal % BYA er 50 %.
Maksimal gesimshøyde er kote + 35.
- 3.2.3.I BN3 tillates nærings- og industribygg med tilhørende lager
Maksimal % BYA er 50 %.
Maksimal gesimshøyde er kote + 35.
- 3.2.4.I BN4 tillates nærings- og industribygg for havne- og logistikkrettet virksomhet.
Nødvendige anlegg og konstruksjoner for drift av havn/kai og tilhørende sjørelatert virksomhet tillates etablert.
Maksimal % BYA er 50 %.
Maksimal gesimshøyde er kote + 22.
- 3.2.5.For BN5 – BN8 gjelder kommuneplanens bestemmelser.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

4.1. Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og annen teknisk infrastruktur

Veger og kjøreveger skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist i plankart.

4.2. Kjøreveg

o_SV1, o_SV3 og o_SKV med tilhørende annen veggrunn er offentlig veg.

f_SV2 er privat felles kjøreveg for gnr. 37, bnr. 6, 60, 106, 123, 156, 157, gnr. 38, bnr. 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, gnr. 39, bnr. 69, 70, 80, 94, gnr. 42, bnr. 176, 204 og eventuelle nye eiendommer som i ettertid skilles ut fra disse.

4.3. Fortau

o_SF1 og o_SF2 er offentlig fortau

4.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg

Områder for annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal har samme eierform som tilstøtende kjøreveg/fortau, og skal nyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.

4.5. Kai

- 4.5.1. Innenfor planområdet tillates det etablert nødvendige anlegg for drift av kai og tilhørende sjørelatert virksomhet.
- 4.5.2. Ved utvidelse skal ny kaifront utformes slik at den ivaretar fremtidig havstigning og stormflo.
- 4.5.3. Ved utvidelse og etablering av ny kaifront skal det legges til rette for etablering av landstrøm. Fartøy med liggetid ved kai over 12 timer plikter å benytte landstrøm når fartøyet er tilrettelagt for dette.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 5)

5.1 Vegetasjonsskjerm

- 5.1.1 Innenfor området kan det foretas nødvendig tilbakeførings- og sikringstiltak for å forebygge skred og steinsprang fra bergskjæringene. Det er tillatt å plante stedegen vegetasjon i tilbakeførte masser.
- 5.1.2 Sikringstiltak skal være prosjektert av firma med geoteknisk/ geologisk kompetanse. Etter ferdigstilling skal tiltakene være kontrollert, og kontrolldokumentasjon skal forelegges kommunen.
- 5.1.3 Nødvendig drift og vedlikehold av området tillates.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5 nr. 5)

6.1. Naturformål i LNFR

- 6.1.1. I felt LNA1 tillates nødvendig sikring av etablerte skjæringer, her under tiltak for å etablere gjerde der det er nødvendig for å ivareta sikkerheten. Andre terrenginngrep tillates ikke. Sikringstiltak utføres i hht. geologisk prosjektering, jfr. pkt. 8.3.2.
- 6.1.2. I feltene LNA2 og LNA3 tillates det mindre inngrep i forbindelse med utbedring av veg og fremføring av annen infrastruktur. Terrengendringer skal tilbakeføres og revegeteres.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5 nr. 6)

7.1. Havneområde i sjø

- 7.1.1. VHS skal være manøvreringsareal for fartøy med anløp til kai i SK. Det tillates ikke permanent oppankring av fartøy eller andre flytende konstruksjoner innenfor området.
- 7.1.2. Ved etablering av ny kaifront som krever utfylling i sjø skal fyllingsfot ligge innenfor område SK.

§ 8

HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

8.1. Sikringssone – Nedslagsfelt drikkevann_H110

Det tillates ikke tiltak som kan medføre fare for forurensing av råvannskilde, jf. Kommuneplanens bestemmelser.

8.2. Sikringssone – Frisikt_H140

I områder med frisiktsone skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over tilgrensende vegers plan.

8.3. Faresone – H_310 Faresone ras- og skredfare

8.3.1. Innenfor faresone H_310 skal det etableres nødvendige skred- og rassikringstiltak iht. notat Geologisk vurdering og sikringsprinsipp Mjølkevikvarden, datert 16.08.19.

8.3.2. Sikringstiltak skal være prosjektert av firma med geoteknisk/ geologisk kompetanse. Etter ferdigstillelse skal tiltakene være kontrollert, og kontrolldokumentasjon skal forelegges kommunen.

§ 9

BESTEMMELSESOMRÅDE

(pbl § 12-7)

9.1. Bestemmelsesområde #1 (§ 12-7 nr.2)

Det tillates byggehøyde opptil kote + 39.

9.2. Bestemmelsesområde #2 – #3 (§ 12-7 nr.2)

Etablerte fortøyningspullerter kan brukes ved ulike typer maritime operasjoner innenfor felt VHS og tilstøtende uregulert sjøområde.