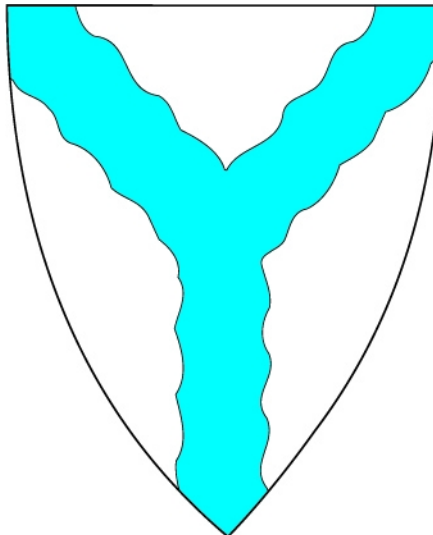


planID 4617/201906  
arkivID 2019/1179

Ordfører



Kvinnherad kommune

Detaljregulering for  
Børnes næringsområde, 134/34 m. fl.

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

**FØRESEGNER PER 01.12.2020**

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
	27.03.2020				
PTM		2020/13			2019/1179

## **1. Reguleringsføremål**

1.1. Det regulerte området er synt på plankart datert **13.11.2020**.

1.2. Arealet er regulert til følgjande føremål;

### **Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)**

- B Bustader (1110)
- BFF Fritidsbustad - frittliggjande (1121)
- BN Næringsbygningar (1300)
- BVA Vass- og avløpsanlegg (1540)
- BSB Småbåtanlegg (1587)
- BUN Naust (1589)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)**

- SV Veg (2010)
- SKV Køyreveg (2011)
- SF Fortau (2012)
- SGS Gang- og sykkelveg (2015)
- SVG Anna veggrunn – grøntareal (2019)
- SK Kai (2041)
- SPA Parkeringsplassar (2080)

### **Grønstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)**

- G Blågrønstruktur (3002)

### **Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5)**

- L LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd (5100)

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6)**

- V Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001)
- **VHS Hamneområde i sjø (6220)**

### **Omsynssoner (PBL § 12-6)**

- Frisiktsone (H140)
- Raud sone etter rundskriv T-1442 (H210)
- Gul sone etter rundskriv T-1442 (H220)
- Ras- og skredfare (H310)

### **Føresegnområder (PBL § 12-7)**

- Vilkår for bruk av arealer (sti) #1
- Utforming (høgder) #2
- Midlertidig bygge- og anleggsområde #91

## **2. Felles føresegner**

### **2.1. Kulturminne**

- 2.1.1. Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. 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, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.
- 2.1.2. Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve områda. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i kulturminnelova.

## 2.2. Byggjegranser

- 2.2.1. Byggjegranser er synt i plankartet. Der byggjegransa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegranser, medan støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrslar og leidningar kan plasserast utanfor byggjegransene.
- 2.2.2. Innanfor planområdet er det, uavhengig av arealføremål, tillate å etablere avkøyrslar og legge leidningar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett og liknande. Det er vidare høve til å etablere mindre kommunaltekniske og andre mindre tekniske anlegg, som transformatorioskar, kabelskap, brannhydrantar, og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift. Desse anlegga kan etablerast i samsvar med teknisk plan.
- 2.2.3. Straum-, fiber, telefon og TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekt av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

## 2.3. Søknad

- 2.3.1. Ved søknad om løyve til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, medrekna VVA-anlegg, kollektivhaldeplass, parkeringsplassar, sløkkjevatt, veglys, andre samordna tekniske installasjonar m.m. (straum, breiband, TV, telefon), skal fylgjande vera vedlagt:  
Godkjent rammeplan for VA, teknisk plan for VA med dokumentasjon for sløkkjevatt, teknisk plan for offentlege vegar, lengdeprofil for veg, normalprofil, plan for etablering av veglys, nødvendige detaljteikningar for kryss, murar, fylling i sjø, kai etc. samt ev. massehandteringsplan. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet, og overvassrør skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Ved behov kan kommunen også krevje detaljerte snitt-teikningar og tverrprofil.
- 2.3.1. Ved søknad om løyve til bygningar og anlegg skal det i målsett situasjonsplan i høveleg målestokk, på eintydig måte, vise tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgde for eksisterande og opparbeidd terreng. Det skal i tillegg leggjast ved utomhusplan som syner ev. sykkelparkering, interne vegar, avkøyring, eksisterande og framtidig terreng med høgdeplassingar og ev. massehandteringsplan, vegetasjon, løysing for renovasjon, ev. murar, trapper, rampar, gjerder, møblering, lyssetting, skilting, tilplanting, ledelinjer, samt opparbeiding av uteareal. Der det er planlagt felles vegløyving for fleire eigedommar, skal situasjonsplan syne det.
- 2.3.2. Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av lokalt hamnemynde. Tiltak som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jf. hamne- og farvasslova § 14.
- 2.3.3. Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Kvinnherad kommune i samband med byggjemeldinga av dei tekniske anlegga.
- 2.3.4. Tekniske planar i samband Fylkesveg, kryssløysing, busshaldeplass, gang- og sykkelveg og fortau skal godkjennast av vegmynde før utbygging.

## 2.4. Støy

- 2.4.1. Verksemd innanfor planområdet skal stette krav til støy i byggteknisk forskrift, og vera i samsvar med den til kvar tids gjeldande Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Særleg støybelastande aktivitetar skal primært ikkje føregå på nattetid eller søndag/heilag dagar.
- 2.4.2. Samla støybelastning frå verksemder innanfor planområdet skal ikkje overskride tabell under. Grenseverdiane gjeld på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk. Grensa omfattar også støy frå skip/fartøy/andre flytande konstruksjonar ved kai eller hamneområde i sjø.  $L_{den}$ -verdiane skal bereknast som døgnmiddelverdiar.

Man-fredag, Dagtid: Kl.07-19	Man-fredag Kveld: Kl. 19-23	Laurdag Kl. 07-23	Søndag/ heilagdag Kl. 07-23	Natt Kl. 23-07
55 $L_{den}$	50 $L_{evening}$	50 $L_{den}$	45 $L_{den}$	45 $L_{night}$ , 60 $L_{A_{Fmax}}$

\* Dersom anlegg avgir impulslyd, jf. definisjon i T-1442, er grenseverdien 5  $L_{den}$  lågare.

- 2.4.3. Det skal gjennomførast støy målingar for verksemder som driv midlertidig steinknuseverk og industriaktivitet for å dokumentere forholda og ev. vurdere avbøtande tiltak.
- 2.4.4. Det skal utarbeidast støyvurdering for området når nye industrielle verksemder kjem til, eller ved større endringar i eksisterande verksemder. Dersom støyvurderinga viser at støygrensene vert overskridne, skal plan for tiltak for å overhalde støygrensene leggst ved søknad om tiltak. Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak innanfor planområdet, må det dokumenterast overfor Kvinnherad kommune at det er inngått eit forpliktande samarbeid mellom støyande verksemder innanfor planområdet.
- 2.4.5. Sjølv om støy nivået vert halde innanfor fastsette utsleppsgrenser, pliktar verksemdene å redusere støy så langt dette er mogleg utan urimelege kostnader. Støykjelder bør i størst mogleg grad byggjast inn i bygningsmassen ev. leggst under bakken, og vende bort frå bustadområde. Anlegg skal generelt utformast slik at de gir minst mogleg støy og ev. lydisolerasst. Båtar i området skal om mogleg vere tilkople landstrøm om kvelden (19.00-23.00), om natta (23.00-07.00) og søndagar og heilag dagar.
- 2.5. Energiløysing**  
Energiløysing for framtidige bygg er ikkje vurdert, men skal vurderast og visast i samband med søknad om byggjeløyve, og skal avklarast i samråd med Kvinnherad kraftlag.
- 2.6. Estetikk, utforming og sikring**
- 2.6.1. Prinsipp om universell utforming skal leggst til grunn for utforming av byggverk, uteareal og tilkomstsoner, jf. gjeldande byggt teknisk forskrift.
- 2.6.2. Større bygningsvolum skal brytast opp i fleire bivolum dersom mogleg. Bygningane skal utvendig ha dempa naturfargar, og ha ein samstemt fargebruk innanfor næringsområdet. Det skal ikkje nyttast skinande/reflekterande materiale.
- 2.6.3. Inngrep i terrenget skal gjerast mest mogeleg skånsamt, og det skal formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap. Høge skjeringar og skråningar skal avrundast. Støttemurar skal byggjast med naturstein og fyllingar/skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng.
- 2.6.4. For å minske landskapsverknadane skal fyllingar såast til/revegeterast med vegetasjon som er naturleg i området.
- 2.6.5. Nye skjeringar må undersøkast i høve til behov for sikring (bolting og nett). Sikringstiltaka må dokumenterast og godkjennast. Farlege skrentar må sikrast med gjerde på toppen, samt sikrast for steinsprang.
- 2.6.6. Skilt og reklameinnretning over 0,5 m<sup>2</sup> er søknadspliktig. Skilt og innretningar på laus fot skal ikkje vere til hinder for ferdsle eller til fare for fotgjengarar, syklistar, synshemma, rørsle-hemma eller andre.
- 2.6.7. Under opparbeiding av feltet skal ein søkje å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk
- 3. Bygningar og anlegg**
- 3.1. Bustader (B1-4)**  
Eksisterande bustader/-tomtar kan oppgraderast i tråd med føringar sett i den til ei kvar tid gjeldande kommuneplan.
- 3.2. Fritidsbusetnad- frittliggjande (BFF)**  
Eksisterande fritidsbustad kan oppgraderast i tråd med føringar sett i den til ei kvar tid gjeldande kommuneplan.
- 3.3. Område for næringsbygningar (BN1-12)**
- 3.3.1. Området skal nyttast til næringsbygningar, som omfattar industri-, handverks-, service- og lagerverksemde. Det er tillate med kontor, men desse skal vera knytt til etablerte verksemder innanfor planområdet. Det er ikkje tillate å etablere hotell. Tilhøyrande teknisk anlegg kan planleggjast med felles tilkomst og vegløyving på tvers av tomtegrenser, men innanfor dei ulike delområda.

- 3.3.2. Det er tillate å leggja til rette for mellombels overnatting for tilreisande arbeidrar og kvilerom for sovande vakt i området. Bygningar med slike rom skal ha ein konstruksjon som gjer at ein stettar krav sett i byggtknisk forskrift, og innvendig støynivå vert i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.
- 3.3.3. Innanfor BN1-2 kan det etablerast handel **der vareutvalet i hovudsak er** landbruksmaskinar, trelast, byggevarer, **bilar og båtar**, samt lettare industriproduksjon, lager **og utsal frå hagesenter**. Detaljvarehandel med daglegvare, klede, bøker, gåveartiklar og serviceverksemd som kontor for lege, tannlege, fysioterapeut og liknande er ikkje tillate. Maksimal grense på totalt 3000 m<sup>2</sup> bruksareal for handel innanfor planområdet.
- 3.3.4. Innanfor BN1 skal areala mellom byggegrense og Fv 500 skal haldast i hevd og vera ryddig.**
- 3.3.5. Det er tillate med masseuttak i området for opparbeiding av næringstomtene, og det kan mellomlagrast massar.
- 3.3.6. Ved nye tiltak i grunn og på/i sjøbotn innanfor BN12 og SK3-4 skal det i samband med søknad om tiltak dokumenterast at områda ikkje er forureina. Ev. avbøtande tiltak ved forureining skal settast i verk.
- 3.3.7. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadane. Ubygde delar av tomta skal ha ei tiltalende form. **Ev. lagring mot fylkesvegen skal skjermast med bruk av vegetasjonskjerm.**
- 3.3.8. Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering for aktuell verksemd, og utforming/plassering av denne. Ved søknad om løyve til bygningar og anlegg skal det dokumenterast etablering av minimum 1 plass for bil, og 0,2 plassar for sykkel per BRA 100 m<sup>2</sup>. Ved opparbeiding av åtte eller fleire parkeringsplassar skal 10% av desse vere utforma og reserverte for rørslehemma.
- 3.3.9. Det skal etablerast renovasjonsløyvingar tilpassa verksemdene i områda, med tilstrekkeleg rom for sortering av avfall. Løyving for renovasjon skal synast i situasjonsplan for dei ulike delareala i samband med byggjeløyve.
- 3.3.10. Byggehøgder og utnyttingsgrad er vist i tabell under. Planeringsnivå kan tilpassast med inntil +/- 0,5 meter. Kranar o.l., samt tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera høgare enn maksimal byggehøgde.

BN ID	Planering, kote (kt.)	Maks byggehøgde, meter	Utnyttingsgrad, % -BYA
1	Kt. +17	9	50%
2	Kt. +16,5	9	50%
3	Kt. +10-11	12	60%
4	Kt. +10	12	60%
5A	Kt. +7	12	60%
5B	Kt. +7	12	60%
6	Kt. +7	9	60%
7	Kt. +6	9	50%
8	Kt. +8	12	60%
9	Kt. +3	12, 15% av BN9 opptil 23 m og 15% av BN9 opptil 18 m. Byggehøgdene skal avtrappast utover neset.	70%
10	Kt. +11	9	50%
11	Kt. +11	9	50%
12	Min. kt. +2. maks kt. + 9	12 og 10% av BN12 opptil 23 m	70%

- 3.3.11. Område BN11, regulerer eksisterande bustadtomter til næringsføremål. Fram til kjøp/overtaking av eigedommane kan dagens grunneigar bruke eigedom, bygg og anlegg som i dag. Ev. nye tiltak innanfor arealføremålet skal vera i tråd med punkt i føresegn 3.3.
- 3.3.12. Innanfor område BN4 kan det mellomlagrast massar og etablerast mellombels steinknuseverk. Føremålsgrensa avgrensar uttaksområdet for massar. Steinknuseverk er tillate så lenge det er behov for

massehandtering knytt til opparbeiding av området **BN8.BN7-9 samt kaiområde SK2**. Særegne forhold til verksemd og drift i området så lenge arealet vert nytta til masseuttak og steinknuseverk:

- Innanfor området kan det leggjast til rette for uttak av stein, samt knusing til pukk, grus, singel eller anna byggeråstoff.
- Stasjonære aktivitetar skal plasserast slik at terrenget og brotkanten, samt vegetasjonen, i størst mogeleg grad skjermar aktivitetane i brotet. Det er tillate å etablere vollar/lagerhaugar for å skjerme for innsyn og støy.
- Normal driftstid i anlegget er mellom kl. 07.00-16.00 på kvardagar (måndag-fredag). I periodar kan driftstida vera mellom kl. 07.00-19.00. Laurdag er det tillate med transport og flytting av massar mellom kl. 07.00-15.30, men ikkje knusing. Drift er ikkje tillate søndagar og heilagdagane. Det skal vera full stopp (4 veker) i fellesferien.
- Verksemda skal sørge for å gjennomføre dei tiltak som er naudsynte for å redusere støy- og støvutslepp frå all aktivitet som knusing, sikting, transport og lagring, jf. forureiningsforskrifta §30-4.

#### 3.3.13. Særlege føringar for opparbeiding av BN7 og BN9:

- Overskotsmassar/-stein frå områda skal fraktast ut frå planområdet via sjøvegen til godkjent knuseverk eller godkjent byggeplass.
- Det skal lagast tidsplan for opparbeiding av områda som inngår i plan for massehandtering ved søknad.

#### 3.3.14. Gjennomføring av anleggsarbeid for opparbeiding av BN8 med tilhøyrande f\_SVK5 skal gjennomførast innan 2 år etter godkjent løyve til tiltak.

#### 3.3.15. Innanfor BN9 og BN12 skal det primært etablerast verksemdar som er avhengig av sjøtilkomst. Næring som ikkje er avhengig av sjøtilkomst kan etablerast i andre område.

### 3.4. Vass- og avløpsanlegg (o\_BVA)

o\_BVA regulerer eksisterande offentleg vass- og avløpsanlegg. Maksimal mønehøgd er ni meter, og maksimal utnytting er 25 %.

### 3.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSB)

- 3.5.1. Området kan nyttast til kai, brygger, båtopptrekk og båtfeste for småbåtar. Ein skal byggje felles kai-anlegg der dette høver, og området skal være ope for ålmenta
- 3.5.2. Eksisterande brygger og kaiar med godkjent byggjeløyve kan vidareførast som dei er i dag. Nye flytebrygger skal utførast i tre, betong eller i metall. Dei skal vera maks 7,5 meter lange, inkludert landgang, og vera maks 15 m<sup>2</sup>. Utliggjarar kan vera inntil 5 meter lange. Kommunen kan godkjenne utlegging av større flytebrygger dersom desse skal vera felles for fleire brukarar av området.

### 3.6. Område for naust (BUN1-3)

- 3.6.1. Naust er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskap, utstyr, båtar og anna. Naust skal ikkje nyttast til overnatting.
- 3.6.2. Naustbygg skal vere maks 40 m<sup>2</sup>, maks 1 etasje, maks mønehøgd 5,0 meter over lågaste terreng under bygget. Naust skal ha ei utforming som samsvarar med bruken. Større takutstikk, takvindaug, terrassar og balkongar er ikkje i samsvar med bruken.
- 3.6.3. Nye naust skal ikkje redusere ålmenta si tilgang til strandsona. Det skal leggjast til rette for allmenn ferdsel ved nye naust og over brygger der det er mogleg.
- 3.6.4. Framfor nausta skal det på ev. kai/anna område vere ope for allmenn ferdsle i min. 2 meters breidde.
- 3.6.5. Det er ikkje tillate med nye gjerder/levegge eller andre stengsler i naustområda.
- 3.6.6. Nye naust skal tilpassast eksisterande naust i form, farge og materialbruk.
- 3.6.7. Eksisterande naust innanfor arealføremålet er vidareført som dei er i dag, og desse skal kunne byggjast opp att ved brann/skade i tråd med føringane i punkta ovanfor.

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1. Veg (o\_SV)

o\_SV regulerer fylkesveg 500.

#### **4.2. Køyreveg (SKV 1- 13)**

Vegnett fastsett i planen skal opparbeidast i samsvar med denne og asfalterast. Asfaltert vegbreidde går fram av plankartet.

- 4.2.1. o\_SKV1 regulerer offentlig hovudveg gjennom næringsområdet.
- 4.2.2. f\_SKV2 regulerer felles tilkomst til BN1-4, samt SPA og anna veggrunn med ny trafo.
- 4.2.3. f\_SKV3 regulerer felles tilkomst til BN10-12, samt SK3-4
- 4.2.4. f\_SKV4 regulerer felles tilkomst til BN10 og 11
- 4.2.5. f\_SKV5 regulerer felles tilkomst til BN 6-9, samt SK2
- 4.2.6. o\_SKV9 regulerer offentlig tilkomst til BN5A, BN5B og o\_BVA.
- 4.2.7. SKV6-8, 10- 13 regulerer avkøyningar til næringsområde eller bustadområde. SKV12 regulerer ny privat tilkomst til eigedomane gbnr. 134/23 og 134/41.

#### **4.3. Fortau (SF)**

- 4.3.1. o\_SF1-4 skal opparbeidast i samsvar med plankartet, asfalterast og vera offentlig.
- 4.3.2. f\_SF5-9 skal opparbeidast i samsvar med plankartet, asfalterast og vera felles for dei delområda som tilhøyrande køyreveg (f\_SKV) er felles for.

#### **4.4. Gang- og sykkelveg (o\_SGS1-3)**

o\_SGS1-3 skal opparbeidast i samsvar med plankartet, asfalterast og vera offentlig. Det skal etablerast rekkverk mellom o\_SGS1-3 og o\_SV.

#### **4.5. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)**

- 4.5.1. Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar og skjeringar. I tilknytning til busslommene kan det førast opp busstur innanfor føremålet. Innretningane skal ikkje vere i strid med siktkrav i frisktsona, jf. 8.1.
- 4.5.2. Ved eigedom gbnr. 134/11 kan det innanfor føremålet etablerast utvida avkøyrslar og parkeringsareal.
- 4.5.3. Områda avsett til anna veggrunn skal vere ordna/-tilplanta for slik å handtere avrenning i frå veg og overvatn i planområdet.

#### **4.6. Kai (SK1-4)**

- 4.6.1. Kaiføremåla er regulert for å gi tilstrekkeleg dimensjon og djupne, og areal som ikkje vert nytta til kaiføremål er føresetta brukt som tilstøytane føremål i sjø, jf. 7.1. Fortøyingar er tillate innanfor formålet.
- 4.6.2. o\_SK1 skal ha ei minimum kaihøgde på kt. +2 meter
- 4.6.3. SK2 – SK4 skal ha ei ferdig kaihøgde mellom kt. +2,5 og kt. +3.
- 4.6.4. Overgang mellom næringsføremål og kaiføremål ved BN9 og SK2 må tilpassast, og deler av kaiareal kan etablerast innanfor næringsføremålet.
- 4.6.5. Kaiområde skal sikrast med naudsynt inngjerding og kaikantar sikrast. Kaiområde skal forsynast med livredningsutstyr, leider og god belysning.

#### **4.7. Parkeringsplassar (SPA)**

Innanfor arealføremålet kan det opparbeidast parkeringsareal for fritidstidseining og naust innanfor planområdet. Ubygde delar kan nyttast som vendehammar/snuplass og oppstillingsplass for naust/hytterrenovasjon etc.

### **5. Grøntstruktur**

#### **5.1. Blågrønstruktur (G)**

- 5.1.1. Areala skal fungere som **landskapsskjerm** og grøntområde. Det er ikkje tillate med bygningar eller lagerverksemd innanfor føremålet. Det er tillate med tiltak i grunnen, som framføring av leidningar og kablar. Eksisterande vegetasjon og **Båresteinen** innanfor G3 skal i oppretthaldast.
- 5.1.2. Eksisterande veg frå fylkesvegen til naustområdet skal stengast med bom. Tiltak for å etablere gangveg-/sti frå parkeringsareal SPA til vegen er tillate innanfor føresegnområde #1. Gangveg/sti skal ikkje endre flaumføringa av bekken den må krysse.
- 5.1.3. Eksisterande bekk i sørvest skal haldast open slik situasjonen er i dag. Det er tillate å gjennomføre tiltak for å oppretthalde vasspeilet og skjøtte tjernet Klubben (G1).
- 5.1.4. I området ved Klubben (G1) kan det etablerast mindre tiltak som bord/benker, og andre mindre tiltak for å fremje friluftaktivitetar i området. Turstiar i området skal ha maksimal breidde på 1,5 meter og følgje det naturlege terrenget.

## 6. Landbruk-, natur- og friluftsområde (L)

LNF-område er regulert med føringar sett i den til ei kvar tid gjeldande kommuneplan.

## 7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

### 7.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

- 7.1.1. Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmpumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmyndigheiter før løyve kan tildelast. Sjøleidningar må vera forankra på ein slik måte at dei ikkje heftar fiskereiskap.
- 7.1.2. I område tilgrensande føremålet kai o\_**SK1 (SK1-4)** er det tillate med tiltak og anlegg for fortøying, lasting, lossing, bording, service og andre tenester knytt til fartøy. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til nærliggjande verksemdar og eigedomar ved lokalisering av tiltak.
- 7.1.3. Område i Mørkevågen, vest i planområdet, er registrert som kaste- og låssettingsplass i Fiskeridirektoratet sin database, og **skal** periodevis kunne nyttast som kaste- og låssettingsplass, inklusiv fiske med lys. Tiltak som kan verke negativt på dette **må** motverkast. Det er ikkje ankringsforbod i området.

### 7.2. Hamneområde i sjø (VHS)

- 7.2.1. I området VHS er det tillate med industriverksemd i sjø. I området er det tillate med tiltak og anlegg for fortøying, lasting, lossing, bording, service og andre tenester knytt til fartøy, samt oppankring av fartøy, lekter og andre flytande gjenstandar.
- 7.2.2. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med hamneverkesemd er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmpumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmyndigheiter før løyve kan tildelast.

## 8. Omsynssoner

### 8.1. Frisikt (H140)

Areal under frisiktsona vil variere. Sona for frisikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegars plan.

### 8.2. Støysone (H210)

- 8.3. Støysone H210 regulerer støysone frå fylkesvegen. Innanfor sona skal det, dersom naudsynt, gjennomførast støyreducerande tiltak for å stille støykrav etter gjeldande byggtknisk forskrift og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

### 8.4. Støysone (H220)

Støysone H220 regulerer støysone frå fylkesvegen. Innanfor sona skal det, dersom naudsynt, gjennomførast støyreducerande tiltak for å stille støykrav etter gjeldande byggtknisk forskrift og Retningslinje

for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

#### 8.5. Ras og skredfare (H310)

- 8.5.1. I faresoner med mogleg skredfare skal det gjennomførast faresonekartlegging før søknad om tiltak kan godkjennast. Det er ikkje tillate med nye bygg/tiltak (inkl. bruksendring) innanfor faresona før ev. naudsynte avbøtande tiltak er gjennomførte.
- 8.5.2. H310\_1-3: Skredfaren innanfor H310\_1-3 har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1–S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- 8.5.3. H310\_4-6: Skredfaren innanfor H310\_4-6 har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2-S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

### 9. Føresegnområde

- 9.2. Innafor føresegnområde #1 kan det opparbeidast gangveg/sti. Stien skal vera maks 1,5 meter brei, og ikkje endre flaumføringa av bekken den må krysse, jf. 5.1.2.
- 9.3. Innanfor føresegnområde #2 kan det først opp bygning med maks. byggehøgde **opptil 23 meter**.
- 9.4. Innanfor føresegnområde #91\_1-4, langs Fv 500, kan areala nyttast til midlertidige anlegg- og riggområde i samband med gjennomføring av utbetring av veganlegget for Fv. 500. Etter enda anleggsperiode skal areala ryddast, settast i stand og tilbakeførast til før-situasjon og i samsvar med underliggende arealføremål.
- 9.5. Innanfor føresegnområde #91\_5 innanfor BN2 kan arealet nyttast til midlertidig anlegg- og riggområde i samband med gjennomføring av opparbeiding av køyreveggar knytt til næringsområda.

### 10. Rekkefølgekrav

- 10.1. Utbetringstiltak av Fv 500, etablering av busslomme og gang- og sykkelveg skal opparbeidast i samsvar med teknisk plan, som skal godkjennast av vegmynde. Det må inngåast ein gjennomføringsavtale mellom tiltakshavar og vegeigar/mynde før kommunen kan gi igangsettingsløyve til tiltak knytt til fylkesvegen.
- 10.2. **Utbetring av avkøyring frå Fv 500 til næringsområdet skal gjennomførast før vesentleg auka aktivitet vert tillate eller nye næringsaktørar får løyve til å etablere seg i området.**
- 10.3. Bygningar og tilhøyrande anlegg innanfor planområdet kan ikkje igangsettast før tomter er frådelt og teknisk infrastruktur fram til respektive tomter er omsøkt og godkjent av kommunen, inkl. tilstrekkeleg sløkkjevatt. Unnateke er lagerbygg innafor tomter med eksisterande infrastruktur.
- 10.4. Før det kan gjevast bruksløyve for handel skal tilhøyrande fortau og gateløys vera etablert fram til tomta.
- 10.5. Dersom endra bruk av areala innanfor BN10-12 medfører auka trafikkfare langs f\_SKV3, skal f\_SKV3 opparbeidast i samsvar med reguleringsplan inkl. fortau og gateløys.
- 10.6. Det kan ikkje gjevast ferdigattest for bygningar innanfor planområdet før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- 10.7. **Utbetring av kapasitet for vassforsyning/brannvatn frå Børnes til Uskedal vassverk sitt anlegg, skal vera gjennomført før næringer som krev store vassmengder kan etablere seg.**
- 10.8. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattestar for tiltak innanfor planområdet, skal nye skjeringar/ kaiar/ fyllingsfrontar vera dokumentert sikra og godkjente.
- 10.9. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, godkjent av Kvinnherad kommune, Vatn og avløp.

- 10.10. Tilkomsveg til BN11 skal vera ferdig opparbeida før det vert gjeve løyve til nye tiltak innanfor BN11. Dagens avkøyningar til tomtane kan nyttast fram til at ny køyreveg er etablert, for så å stengast.
- 10.11. Parkeringsareal, SPA, og gangveg/sti til naustområdet innanfor #1 skal vera opparbeida før løyve til tiltak innanfor føremåla fritidsbustad, naust og småbåtanlegg vert gjeve.
- 10.12. Plan for massehandtering skal ligge føre før igangsetting av tiltak på BN7, BN8 og BN9.
- 10.13. **Område BN9 skal opparbeidast før BN7.**

ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Stord, 27.03.2020

Revidert etter 1.gangshandsaming 01.12.2020

UTKAST