



Føresegner

Plan: Privat Detaljreguleringsplan – Naustholmen, gbnr 27/86, Industri/næring	Planid: 20160103		
	Arkiv nr.:		
Utarbeidd av: iVest Consult as	Dato: 26.10.2018		
Revisjon i prosess: 09.05.2018, Rev. 18.06.2018, 25.10.2018			
Vedtak/stadfesting:			
Avskrift:	Sign.kontroll:		
Endringar:	Saknr.	Dato:	Sign:

1. Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å kunne etablere industri/næring på Naustholmen, med tilkomst. Tilkomst er tenkt som fylling i sjø frå regulert industriområdet i sør (Områdereguleringsplan Floralandet nord). Industriområdet på Naustholmen vil være ein utviding av eksisterande industri i området.

Det er ikkje tillat å inngå privatrettslege avtaler i strid med planen og føresegnene.

2. Fellesføresegner for heile planområdet.

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

Samferdsleanlegg og byggeområder skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein mest mogeleg likestilt måte.

2.1.2 Varslingsplikt ved funn av automatisk freda kulturminne

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne."

2.1.3 Estetisk utforming

Alle tiltak skal gjennomførast med god estetisk og arkitektonisk utforming. Bygningane i planområdet skal gjevast funksjonell form og fasade, og skal plasserast i høve til kvarandre på ei slik måte at bygningsmasse i område gir eit heilskapleg inntrykk. Det skal leggjast vekt på god material og fargebruk som er med på å gje området god arkitektonisk utforming. Det skal stillast høge estetiske krav til utforming av fasadar synlege frå sentrum.

2.1.4 Sikring

Høge skjeringar/fyllingar i planområdet som kan vere til fare for trafikantar eller andre som ferdast i området, skal av utbyggjar sikrast med rekkverk eller sikringsgjerde.



2.1.5 Handtering av overvatn

For bygg og veganlegg skal handtering av overvatn inngå i detaljprosjekteringa, og det skal i prosjekteringa takast høgde for framtidig auke i nedbør. Der det er forureina verksemd i planområdet skal det takast særskild omsyn til handtering av overvatn jfr. forureiningslova.

2.1.6 Parkering

Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast at det er sikra plass til følgjande tal for oppstillingsplassar for bil og sykkel pr. 100 m2 BRA:

- Industri og verkstad: 1 biloppstillingsplass, 0,2 sykkelplass
- Lager: 0,5 biloppstillingsplass, 0,2 sykkelplass

2.1.7 Byggegrense

Bygningar skal oppførast i samsvar med avstandsreglane etter PBL.

2.1.8 Fylling i sjø

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 dimensjonerast i høve til bølgepåverknad. Det er ikkje tillat med sprenging, fylling og deponering i sjø i gyte – og yngleperioden til torsk, som er i tidsperioden februar-april. Det same gjeld for sprenging på land. Utfylling og deponering på landareal er derimot tillat i gitt periode. Kaier skal utformast slik at dei kan hevast i takt med forventa havnivåstigning. Fylling i sjø og bygging av kaianlegg krev løyve frå kommunen. Naudsynt løyve etter hamne- og færvasslova og forureiningslova må ligge føre.

2.1.9 Klimabelastning

Nye bygg skal dimensjonerast slik at dei kan stå i mot forventa framtidig auke i belastningar som følgje av vind og slagregn. Kaier skal etablerast slik at dei kan hevast i takt med forventa havnivåstigning.

2.1.12 Teknisk anlegg

Ved etablering av vegnett kan VA-anlegg og anna teknisk anlegg etablerast i tilknytning til veganlegget. Det skal gå fram av detaljprosjektering korleis utbygging av VA-anlegg og anna teknisk anlegg skal løysast. Sløkkevassforsyning og plassering av denne skal og inngå i detaljprosjektering. Tiltak for sløkkevatn skal avklarast med brannsjef. Løysinga for teknisk anlegg skal godkjennast av kommunen i forbindelse med byggesak. Det er flora kommune sin VA-norm som skal ligge til grunn i detaljprosjekteringa

2.1.13 Plikt ved skade på naturmangfald

Ved eventuell skade på naturmangfald ved gjennomføring av utbygging etter planen, jfr nml §11, skal tiltakshavar dekke desse kostnadane.



2.2 Miljøkvalitet, støy (§ 12-7 nr. 3)

2.2.1 Støy

I byggeområda skal støyproduksjon frå verksemd og aktivitetar ikkje medføre at grensene for utandørs støy etter retningslinjer i T-1442 frå Miljøverndepartementet i eksisterande og planlagde bustad-område vert overskridne. Følgjande grenseverdier for utandørs støy i bustadområda vert lagt til grunn:

- Gjennomsnittleg døgnaktivitet dag, $L_{den} = 55$ dB på dagtid kl. 07-19
- Gjennomsnittleg døgnaktivitet natt, $L_{night} = 45$ dB på natt kl. 19-07

Følgjande støygrenser skal være gjeldande for støy i anleggsperioden:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)
Bustad	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

Støygrensene kan fråvikast for kortare periodar, dersom dette vert kompensert med avbøtande tiltak. Avbøtande tiltak og forventa effekt av desse skal følgje driftsplan for anleggsdrifta.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Industri, BI1-2

- For området BI1 er det tillate med uttak av stein. For området skal planeringsnivå etter ferdig masseuttak ikkje være lågare en kote +3 (NN2000), unntatt for dette er kaier. Sjå kulepunkt nedanfor. Det kan oppførast bygningar for industri-, lager- eller handverksverksemd, innanfor området. Kontorbygningar med tilknytning til verksemda i området tillatast.
- Tillat tomteutnytting fastsett i prosent bebygd areal, er $BYA=60\%$. Bygningar kan oppførast med maksimal gesimshøgde over planert terreng = 15 meter.
- Det kan etablerast interne tilkomstvegar innanfor området BI1. Behov for egne tiltak for gang- og sykkeltrafikk skal vurderast.
- I byggeområde innanfor BI1 kan det etablerast kaier under føresetnad av at dette vert godkjent av lokale hamnestyresmakter/ kommunen. Kaiareal og planert areal i hamneområdet, skal ligge på min. kote +2,4.
- I området BI1 kan det tillatast med mindre justeringar utanom formålsgrensa for å oppnå betre stabilitet i fylling, og for å oppnå betre tilhøve ved etablering av kaianlegg. Fylling i sjø og kaianlegg skal detaljprosjekterast.
- I område BI2 kan det etablerast fylling i sjø som tilkomst til BI1. Regulert areal på plankart er areal over kote 0 (på middelasstand, NN2000). Det er tillat med etablering av fyllingsfot for tilkomst utanfor formålsgrensa på plankart. Fyllingar i sjø og tilkomst i BI2, skal detaljprosjekterast. Det er tillat med mindre justeringar utanom formålsgrensa i BI2, for å oppnå betre stabilitet i fylling, og for å oppnå god trase for tilkomst til BI1. **Det skal etablerast 3**



kulvertar i fyllinga for å sikre god vassutskifting. Plassering og dimensjonering av desse skal avklarast i detaljprosjektering av fyllinga-

- Planeringsnivå etter ferdig fylling i sjø skal ikkje vere lågare enn kote +3 (NN2000). Vurdering av naudsynte sikringstiltak skal inngå i detaljprosjektering. I detaljprosjektering for etablering av fylling i sjø i BI2 skal det vurderast behov for tiltak for å sikre vassgjennomstrøyming i området jft § 3.2.
- Det kan etablerast brystvern som skjerming mot sjø og bølger innanfor område BI1-2.
- Trafokioskar eller andre mindre bygg for tekniske anlegg kan oppførast innanfor BI1-2.
- For område BI1-2 skal det ved søknad om tiltak framleggast dokumentasjon på lyssetting som gir minst moglege konsekvensar for Florø sentrum og andre omkringliggende bustadområde. Det skal primært brukast asymmetrisk lys, lyskastarar skal ikkje vinklast opp frå horisontalplanet eller retta mot sør, og lysmaster skal ikkje overstige kote 35 meter.
- Innanfor områda kan areala delast etter samla plan for kvart delområde, tilpassa behovet til den einskilde verksemd. Parsellane skal ha mest moglege regelmessig form. Kommunen skal godkjenne planane for deling av områda.
- I samband med byggesøknad for BI1 skal det leggjast ved detaljerte situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser høgde, snitt, fasadar, belysning, renovasjonsløyving og perspektiv som illustrerer byggas form og volum, høgder, materialbruk, i samanheng med omgjevnadane.
- I samband med byggesøknad for tilkomstveg i BI2, skal det leggjast ved plan- og profilteikning for vegen.

3.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.2.1 Ferdsel, VFE1-2

- Området skal nyttast til ferdsel.
- Det er tillat med etablering av fyllingsfot for vegtilkomst i BI2 innanfor området.
- Oppankring av flytande konstruksjonar tillatast. Nødvendige løyve må føreligge før tiltak kan iverksettast.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1.1 Flaumfare, H320

Bygg, installasjonar, veg og anna som vert plassert innanfor sona for flaumfare, kote 3 (NN2000) må dimensjonast slik at dei toler stormflo og bølgepåverknad. Ved søknad om byggjeløyve må det dokumenterast at bygget/installasjonen er dimensjonert i samsvar med tryggleiksklassen som gjeld for bygget/installasjonen, jfr. TEK17 § 7-2.

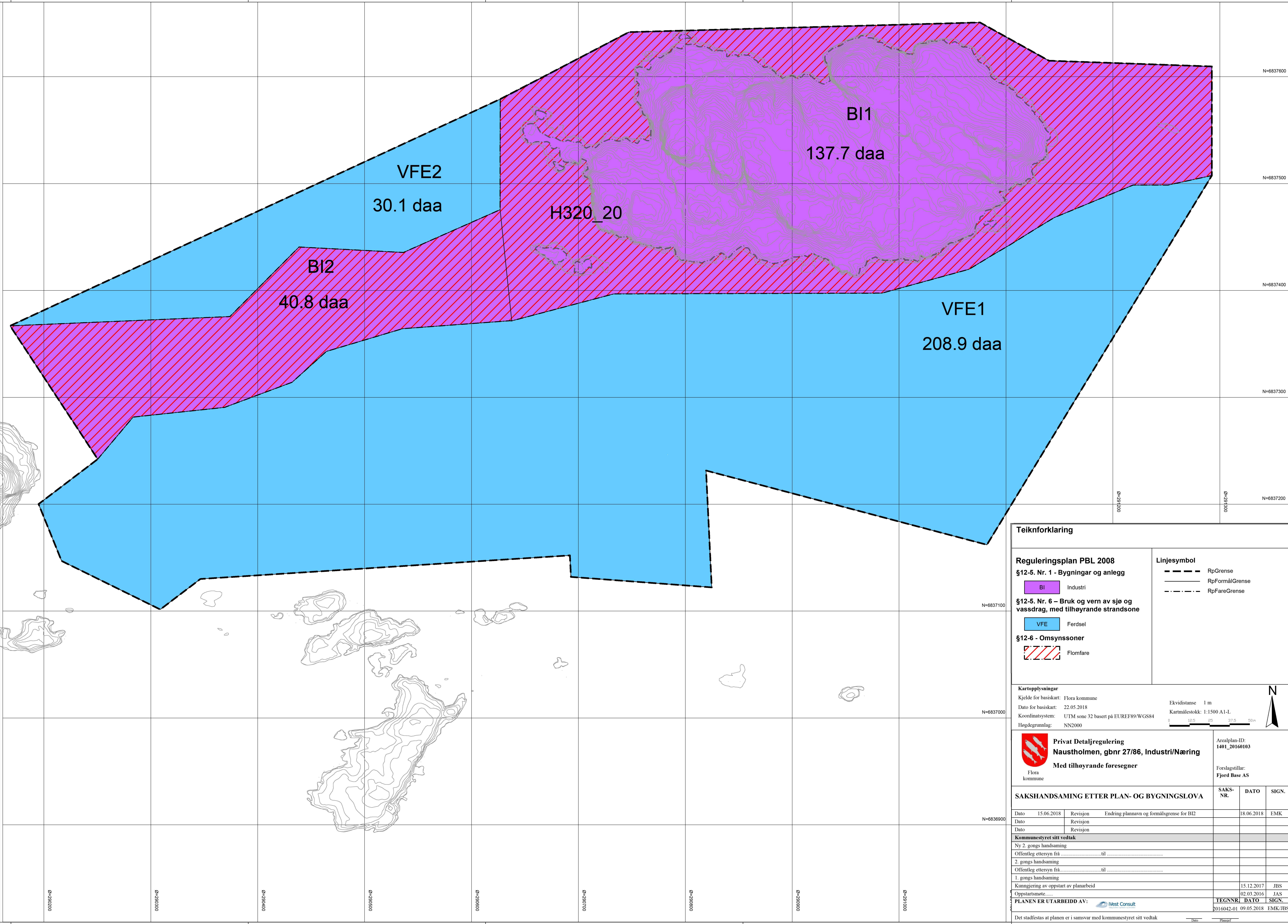
5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før rammeløyve / igangsetjingsløyve/bruksløyve

- Naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova må ligge føre, før igangsetting av tiltak i sjø.
- Ved rammesøknad for etablering av nye bygg/verksemder i området skal det følgje ei heilskapleg riskikoverudering av verksamda sin aktivitet opp i mot etablerte verksemder og infrastruktur i området, med vekt på fare for ulykke, avbøtande tiltak og beredskap.
- Naudsynt løyve etter forureiningslova må ligge føre, før igangsetting av fylling i sjø.



- Før det blir gitt bruksløyve for bygg i BI1, skal tilkomstveg i BI2 vere ferdig opparbeidd, nødvendig sikring og teknisk infrastruktur i samsvar med krav i pkt. 2.1.4. og 2.1.8.
- Parkeringsareal skal opparbeidast i samsvar med krav i pkt. 2.1.6, samstundes med nye byggetiltak og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve.
- Utomhusanlegg skal ferdigstillast samstundes med bygning.
- Sløkkevassforsyning med plassering skal avklarast med brannsjef samstundes med nye byggetiltak og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve innanfor BI1.
- Det skal gå fram av detaljprosjekteringa korleis utbygging av VA-anlegg og anna teknisk anlegg skal løysast, og løysinga skal godkjennast av kommunen i forbindelse med byggesak.



Teiknforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
 §12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg
 BI Industri
 §12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
 VFE Ferdsel
 §12-6 - Omsynssoner
 Flomfare

Linjesymbol
 - - - - - RpGrense
 ——— RpFormålGrense
 - · - · - RpFareGrense

Kartopplysningar
 Kjelde for basiskart: Flora kommune
 Dato for basiskart: 22.05.2018
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høgdegrunnlag: NN2000

Ekvidistans 1 m
 Kartmålestokk: 1:1500 A1-L
 0 12.5 25 37.5 50 m

Privat Detaljregulering
Naustholmen, gbnr 27/86, Industri/Næring
 Med tilhørende føresegner

Arealplan-ID: 1401_20160103
 Forslagstillar: Fjord Base AS

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA			SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	15.06.2018	Revisjon	Endring plannavn og formålsgrense for BI2	18.06.2018	EMK
Dato		Revisjon			
Dato		Revisjon			

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gongs handsaming

Offentleg ettersyn frå til

2. gongs handsaming

Offentleg ettersyn frå til

1. gongs handsaming

Kunngjering av oppstart av planarbeid

Opptarstmøte

PLANEN ER UTARBEIDD AV: Ivest Consult

TEGNNR. DATO SIGN.
 2016042-01 09.05.2018 EMK/JBS

Det stadfestas at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak

Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
043/18	Plan- og samfunnsutvalet	PS	19.11.2018
074/18	Bystyret	PS	06.12.2018
080/18	Bystyret	PS	18.12.2018

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Heidi Dyrøy	ARP-20160103, K2-L12, PlanId-20160103, PlanNavn-Naustholmen, GBnr. 27/86, Industri/næring, GBN-27/86, PlanType-35	18/1060

Planvedtak - Detaljregulering for Naustholmen, GBnr. 27/86, Industri/næring

Framlegg til vedtak:

Framlegg til vedtak:

1. Flora Bystyre vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 framlegg til Privat Detaljreguleringsplan – Naustholmen, gbnr 27/86, Industri/næring, planid 20160103, med planomtale og ROSanalyse og føresegner sist datert 26.10.2018 og plankart datert 18.06.2018.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Plan- og samfunnsutvalet - 043/18

PSUV - handsaming:

Repr. Hilmar Eliasson, V ber utvalet vurdere sin gildskap, då han er medeigar i iVest Consult. Utvalet vedtok samrøystes at Eliasson er ugild. Tilrådinga vart samrøystes vedteke.

PSUV - vedtak:

1. Flora Bystyre vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 framlegg til Privat Detaljreguleringsplan – Naustholmen, gbnr 27/86, Industri/næring, planid 20160103, med planomtale og ROSanalyse og føresegner sist datert 26.10.2018 og plankart datert



18.06.2018.

Bystyret - 074/18

BYST - handsaming:

Saka vert å handsame i neste møte.

BYST - vedtak:

Saka vert å handsame i neste møte.

Bystyret - 080/18

BYST - handsaming:

Nydal, Krf og Eliasson, V ber bystyret vurdere sin gildskap, då dei er styreleiar og medeigar i iVest Consult. Samrøystes ugilde.

Knut Byrkjeland, Krf møtte for Nydal.

Nødseth, V ber bystyret vurdere sin gildskap - Nødseth er ikkje ugild - samrøystes vedteke.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteken.

BYST - vedtak:

1. Flora Bystyre vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 framlegg til Privat Detaljreguleringsplan – Naustholmen, gbnr 27/86, Industri/næring, planid 20160103, med planomtale og ROSanalyse og føresegner sist datert 26.10.2018 og plankart datert 18.06.2018.



Saksopplysingar:

Utgreiing:

Hovudformålet med reguleringa er å leggje til rette for industri på Naustholmen, og tilkomst til industriområdet. Planforslaget vart vedteke lagt ut på høyring av Plan- og samfunnsutvalet 26.06.2018 i sak 032/18. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane kom med motsegn til planframlegget knytt til risiko og sårbarheit i samband med etablering av nye verksemder, og vegfyllinga mellom Gaddholmen og Naustholmen. Det er gjort endringar i planmaterialet som følgje av motsegnene, og Fylkesmannen har trekt motsegnene. Planframlegget kan såleis vedtakast.

Planforslaget

iVest Consult AS har på vegne av Fjord Base AS utarbeidd planframlegget. Rådgevande Biologar AS har gjennomført konsekvensutgreiing og risikovurdering av sediment.

Formålet med reguleringa

Hovudformålet med reguleringa er å leggje til rette for industri på Naustholmen, og tilkomst til industriområdet. Det regulerte industriområdet vil ligge i tilknytning til industriområdet som er regulert i Områdeplan Florelandet-nord. Tilkomst er planlagt på fylling i sjø frå regulert industriareal i sør.

Forhold til overordna planar

I Kommuneplanen sin arealdel for Flora Kommune 2017-2027 er området avsett med arealformål for framtidig næringsareal. Sjøområdet rundt har arealføremål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Området er bandlagt til framtidig regulering for industri.

Førstegongshandsaming

Planforslaget blei førstegongshandsama av Plan- og samfunnsutvalet 26.06.2018 sak 032/18. Utvalet vedtok å fremje saka, sende den på høyring og leggje den ut til offentleg ettersyn.

Endringar etter førstegongsbehandling

Det er gjort endringar i planomtalen etter høyring for å i møte kome Fylkesmannen i Sogn og Fjordane sine motsegner knytt til risiko og sårbarheit i samband med etablering av nye verksemder, og vegfyllinga mellom Gaddholmen og Naustholmen. Det er gjort endringar i ROS-analysen og lagt inn nytt delkapittel 7.4 i høve risiko og sårbarheit, det er og lagt inn nye punkt i føresegnene. Rådgevande Biologar AS har utarbeidd tilsvar til motsegna for vegfyllinga, og det er innarbeidd krav om kulvertar i fyllinga som avbøtande tiltak. På bakgrunn av desse endringane har Fylkesmannen i Sogn og Fjordane trekt motsegnene. Endringar i planmaterialet er med raud skrift.

Høyringsfråsegner

Planforslaget blei lagt ut til offentleg ettersyn i perioden frå 29.06 til 24.08.2018. I same periode blei forslaget sendt til uttale mellom anna til regionale myndigheiter, grunneigarar som forslaget ville få konsekvensar for, og tenesteområde i kommunen. Det kom inn totalt 5 fråsegner. Dei følgjer saka som utrykte vedlegg. Hovudtrekka i merknadene er refererte i eit eige vedlegg.

Motsegner

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane fremja motsegn mot planen til risiko og sårbarheit knytt til etablering av næringsverksemder er tilstrekkeleg gjort greie for og følgt opp i planføresegnene og plankartet. På bakgrunn av mangelfull vurdering av den samla belastninga på økosystemet fremjar dei også motsegn mot vegfyllinga mellom Gaddholmen og Naustholmen. Tilkomsten må legges til rette for god vassgjennomstrøyming mellom holmane.

Innkomne merknader

Vurderinga av dei enkelte innkomne fråsegnene kjem fram av kommentarane i eige vedlegg.



Motsegner

Det er gjort endringar i planforslaget for å rette seg etter motsegnene frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane. Motsegna er no trekt, sjå vedlegg, og Bystyret kan gjere endeleg planvedtak.

Samla vurdering:

Administrasjonen viser til vurdering av merknadane. Planforslaget er etter administrasjonen si vurdering godt gjennomarbeidd og forhold knytt til utbygginga er tilfredstillande utgreidd. Gjennom avbøtande tiltak varetek planframlegget nødvendige omsyn. Det er imidlertid ei interessemotsetnad mellom omsynet til natur/landskap og ønsket om utvikling av området til næring/industri. I slutthandsaminga er det lagt vekt på at område allereie er avsett til føremålet i arealdel til kommuneplanen, og det er såleis teke stilling til området si utvikling på eit overordna nivå.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen at Privat Detaljreguleringsplan – Naustholmen, gbnr 27/86, Industri/næring, planid 20160103 blir vedteke.

Økonomiske konsekvensar:

Vedtak av detaljreguleringsplanen vil ikkje ha økonomiske konsekvensar for kommunen.

Miljømessige konsekvensar:

Miljømessige konsekvensar er utgreidd i planomtalen og vurdert ved førstegongshandsaming av planframlegget.

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar mm:

Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter

Vedlegg:

Innkome merknadar høyring_Naustholmen

Avklaring av motsegner til detaljreguleringsplan for gbnr. 27/86 på Naustholmen i Flora kommune

2016042_Naustholmen_PLANOMTALE_rev26.10.2018

2016042_forslag 3_Plankart_Rev_20180618

2016042 Føresegner_Naustholmen.rev_25.10.2018_kulvert_ros

Svar på merknader til KU 2018-09-24

Vedlegg Illustrasjon Naustholmen

Rapport frå kulturminneregistrering 2017

Rapport rådgivande biologar_Risikovurdering av sediment Naustholmen[169]

Rapport rådgivande biologer_KU Naustholmen[170]

Flora - gbnr. 27_86 - privat detaljreguleringsplan for Naustholmen rapport etter kulturminneregistreringar (003)