



- eit fyrtårn i vest

FØRESEGNER

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

DETALJREGULERING FOR DØSJENESET, GNR 46 BNR 26, 113 M. FL. DØSJE

Saknr.: 17/2462

Nasjonal arealplan-ID: 4626_124620160001

Vedtøken dd.mm.åå

Sist revidert 24.06.2021

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for utviding av Døsje næringsområde.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

- 2.1.1 Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av vegar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar og avkøyrslar.
- 2.1.2 Før søknad om tiltak skal det utarbeidast tekniske teikningar av dei planlagde vegtiltaka.
- 2.1.3 Ved søknad om løyve til utfylling i sjø skal det vere vurdert om det er naudsynt med avbøtande tiltak i høve til marint biologisk mangfald og eventuelt kva avbøtande tiltak som er mest føremålstenleg. Vurderinga skal gjerast av fagkyndige.

I gyteperioden, februar-april, skal det visast særskild aktsemd når det gjeld å hindre spreining av steinstøv frå sprengsteinsmasser og auka turbiditet gjennom avrenning frå anleggsarbeidet. Naudsynte tiltak som til eksempel utplassering av oppsamlingsskjørt/lenser utanfor fyllingsområdet skal etablerast.

Riggområder i anleggsfasen skal grensast av fysisk, slik at anleggsaktiviteten ikkje nyttar eit større område enn naudsynt.

2.2 Overvatn

- 2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater. Overflatevatn skal handterast lokalt.

2.3 VA-rammeplan

- 2.3.1 Godkjent VA-rammeplan, datert 03.03.17 og tilleggskart datert 11.09.2017 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming.

2.4 Avfallshandtering og massedeponering

- 2.4.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.5.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Bygg er òg del av omgjevnadane.
- 2.5.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

- 2.5.3 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet. Fasadar skal brytast opp ved bruk av ulike materialar og/eller fargar. Fasadar mot søre Bildøy er spesielt viktige.

- 2.5.4 Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast så godt som mogleg mot omgjevnadene og ubygde delar av tomte skal ha ei tiltalende form, anten som naturterreng, ved hjelp av tilplanting eller andre tilsvarande verkemidlar.

2.6 Universell utforming/tilgjenge

- 2.6.1 Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.

2.7 Støy

- 2.7.1 Støytilhøva for bustader i nærleiken skal ikkje overskride grenseverdiane for inne- og utemiljø jf. gjeldande regelverk for støy i arealplanlegging. Bygg innanfor planområdet skal støyisolerasast i samsvar med gjeldande normer. Isoleringa skal utførast av utbyggar og ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast. Støyskjermingstiltak skal setjast i verk i samsvar med Miljøverndepartementet sine til ei kvar tid gjeldande retningslinjer.

2.8 Byggegrenser

2.9.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Der byggegrenser ikkje er vist går dei i formålgrensa. Tiltak nemnd i pbl. § 29-4 b, samt støttemurar, skjeringar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

2.9 Energibruk

2.9.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

2.10 Utfylling i sjø

2.10.1 Utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke sikkerheit og framkomelegheit i sjøområdet krev tillating frå Bergen og Omland Havnevesen.

2.10.2 Tiltak i sjø skal avklarast med hamnemyndigheitene før igangsetting. Vist føremålgrense mot sjø skal avsluttast med kai eller fyllingsfot. Dersom fyllingsfot går utover føremålgrensa forutsetjast godkjenning frå Hamnevesenet. Utfylling i sjø må ikkje skje utan forutgåande geotekniske undersøkingar og nødvendige tiltak som sikrar den framtidige stabiliteten av fylling mot sjøbotn.

2.11 Høgspenningskabel

2.11.1 Nordvest i BKB1 og nord i BKS2 ligg det høgspenningskablar i bakken. Det kan iverksetjast tiltak så nært inntil kabelgrøfter som 1 m målt horisontalt frå kabelgrøfta si senterline. Det er viktig at det ikkje planleggjast bygg over kabelgrøfter. Ved bygging i nærleiken av høgspenningskablane må det bestillast kabelpåvisning for å få ei nøyaktig kartfesting av kabelen si plassering i terrenget.

§ 3 REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal byggeplan for tiltaka være godkjend av Vestland fylkeskommune.

3.2 Kryss mellom o_SKV1 og f_SV1, samt del av o_SVT3 innanfor frisktsona H140_5 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast igangsetjingsløyve til nye tiltak innanfor planområdet.

3.3 Buffer mot sør, LNA1, skal plantast til med stadeigne plantar før det kan gjevast bruksløyve til nye tiltak innanfor heilt sørleg del av BKB2.

3.4 Ved utfylling i sjø skal det hentast inn samtykke frå Statsforvaltaren før tiltak kan iverksetjast.

3.5 Busshaldeplassane, o_SH1 og o_SH2, med tilhøyrande busskur o_SP1 og o_SP2, samt del av o_SGS1 langs f_SV1 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast igangsetjingsløyve til nye tiltak innanfor planområdet.

3.6 Kant eller stengsel langs heile eigedom gnr. 46, bnr. 40 som grensar til Døjsjevegen (Fv. 5234) skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye tiltak innanfor området. Kanten/stengselen skal utformast slik at tilkomsten til eigedomen vert leda gjennom ei avkøyrsløype frå fylkesvegen.

§ 4 EIGARFORM

4.1 Felles arealformål

4.1.1 Eigartilhøve vegar:

- Køyreveg f_SV1 og f_SV2 er felles for BKB1-BKB2.

§ 5 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Industri/Lager

5.1.1 I område avsett til industri/lager er industribygg, lagerbygg, tilkomstvegar, parkering og kommunaltekniske anlegg som areal for avfallshandtering, nettstasjonar m.m. tillate. Det er ikkje tillate med arbeidsplassintensive etableringar som til dømes kontor. Det er likevel tillate med etablering av kontorplassar tilknytt administrative funksjonar til bedriftene innanfor planområdet.

Det er tillate med utelagring på eigna areal innanfor planområdet. Utelagringa må ikkje vere skjemmande eller til ulempe for omgjevnadane.

Det tillatast sal av produkt som verksemda sjølv produserer og som naturleg høyrer til verksemda.

5.1.2 Verksemdar med aktivitet som kan medføra særlege ulemper for kringliggjande område (bustader og allmennyttige føremål) i form av til dømes lukt, røyk, støy, vil ikkje få løyve til nyetablering innanfor planområdet.

5.1.3 Maksimal tomteutnytting for BKB1 er 50 % BYA og for BKB2 45 % BYA. Parkeringsareal inngår ikkje i % BYA.

- 5.1.4 Maksimal byggehøgde for BKB1-BKB2 er fastsett i plankartet. Nordvest innanfor BKB1 tillatast det tekniske installasjonar og blandeverk 2,5 m over maksimal byggehøgde.
- 5.1.5 Ny fylling innanfor BKB1 og BKB2 skal liggje på minimum kote 3.
- 5.1.6 Krav til parkering skal reknast etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Tenkte etasjeplan skal ikkje reknast med ved fastsetjing av tiltaket sin BRA.
- Industri: 0,2 – 1 parkeringsplass for bil og 0,2 – 1 parkeringsplass for sykkel per 100 m² BRA.
- Lager: 0,2 – 1 parkeringsplass for bil og 0,2 – 1 parkeringsplass for sykkel per 250 m² BRA.
- Parkering skal løysast på eigen tomt.
- 5.1.7 Sykkelparkering skal ha følgjande kvalitetar:
- Skjerming mot nedbør og vind.
 - Moglegheit for å låse fast sykklar og sykkelvogner.
 - Tilrettelegging for lading av elsyklar ved behov.
- 5.1.8 Det skal på eigna plass innanfor BKB1 og BKB2 setjast av plass til avfallshandtering. Areal for avfallshandtering skal plasserast slik at det er god tilkomst for renovasjonsbil med tilstrekkeleg snuareal.
- 5.1.9 Det skal tilretteleggjast for garderobetilbod i bygg med meir enn 20 tilsette.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Veg

- 6.1.1 f_SV1 er hovudtilkomstveg til næringsområdet. f_SV1 gjev direkte tilkomst til BKB1.
- 6.1.2 f_SV2 er tilkomstveg til BKB2.

6.2 Køyreveg

- 6.2.1 Køyreveg o_SKV1 skal opparbeidast med lineføring, utforming og dimensjon som vist i plankartet.

6.3 Gang-/sykkelveg

- 6.3.1 Gang-/sykkelveg, o_SGS1 og o_SGS2, skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt på plankartet.

6.4 Anna veggrunn – tekniske anlegg

- 6.4.1 o_SVT1 – o_SVT7 er anna veggrunn – tekniske anlegg langs med fylkesvegen. Arealet kan nyttast til fyllingar, skjeringar, grøfter og murar og skal formast som ein del av veganlegget. Arealet skal opparbeidast som grøntanlegg eller handsamast på annan tiltalende måte.

6.5 Haldeplass/ plattform

- 6.5.1 o_SH1 og o_SH2 skal opparbeidast som kantstopp med fast dekke.

6.6 Leskur/ plattform

- 6.6.1 o_SP1 og o_SP2 er venteareal, og skal opparbeidast med fast dekke og evt. leskur.

6.7 Kai

- 6.7.1 SK1 og SK2 er område for kai knytt til Døsjen næringsområde. I område avsett til kai er tiltak som naturleg høyrer heime på ein industrikai tillate.
- 6.7.2 Høgda på delar av kaien skal vere tilpassa mindre båtar.

6.8 Angjeve samferdsleanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear kombinert med andre angjeve hovudføremål

- 6.8.1 SAA1, er område som skal nyttast for å kome til og for å sikre eventuelle skjeringar i samband med utbetring av vegen o_SKV1. Etter at anleggsfasen er avslutta går arealet attende til avsett føremål i gjeldande kommuneplan.
- 6.8.2 SAA2 er område der det kan etablerast fyllingsfot for gang-/sykkelveg o_SGS1.
- 6.8.3 Innanfor SAA2 som går langs eksisterande småbåthamn er det tillate med landfeste for utliggjarane til småbåthamna.

§ 7
LANDBRUKS- NATUR- OG
FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT
(pbl § 12-5 nr. 5)

7.1 Naturformål av LNFR

- 7.1.1 Naturområde, LNA1, sikrar ein buffersone mot Starhaugen. Innanfor LNA1 skal det etablerast til dømes tre og buskar.

§ 8
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
MED TILHØYRANDE STRANDSSONE
(pbl § 12-5 nr. 6)

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandssone

- 8.1.1 Areal satt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandssone, V1, er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske.

8.2 Hamneområde i sjø

- 8.2.1 Areal satt til hamneområde i sjø, VHS1, er areal for tilkomst til næringsområdet og kaiareal frå sjø.

8.3 Fiske

- 8.3.1 Areal satt til fiske, VFI1, er areal for fiske, kaste og låssettingsplass, og gyteområde.

§ 9
OMSYNSSONER
(pbl § 12-6)

9.1 Frisiktsone ved veg (pbl § 11-8 a)

- 9.1.1 Innanfor frisiktsona skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

9.2 Bestemmelsesområde

- 9.2.1 Bestemmelsesområde #1 er anleggs- og riggområde for veg. Etter at anlegget er avslutta går arealet attende til avsett føremål i gjeldande kommuneplan.