



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR
ARSVÅGEN NÆRINGSOMRÅDE

datert 04.06.2015

sist revidert 12.10.2015

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket ID- 201502, datert 03.06.2015, sist revidert 12.10.2015

§2 REGULERINGSFØRMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven (PBL §§ 12-5 og 6):

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)

Næringsbebyggelse (industri, håndverks- og lagervirksomhet, kontor, hotell og bevertning)

Næringsbebyggelse/ havneområde i sjø

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2) Kjøreveg

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL §12-5, nr.5) Friluftsområde (LF)

Vern av kulturminner LKM

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5, nr 6) Havneområde i sjø

Bestemmelsesområder (PBL §12-7) Automatisk fredede kulturminner

§3 PLANKRAV

Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 i område regulert til bebyggelse og anlegg skal kommunen kreve at det på forhånd utarbeides detaljreguleringsplan for hele eller deler av planområdet.

Krav om detaljregulering gjelder ikke utfylling av masser med tilhørende anleggsveg.

§4 REKKEFØLGEKRAV

Utbygging av næringsbebyggelse kan ikke starte før infrastruktur som kommunaltekniske anlegg, strømforsyning, tilstrekkelig grøntareal, trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende og offentlige tjenester er vurdert. Kommunen kan kreve at tiltak ikke blir satt i gang før slik infrastruktur er ferdigstilt.

Før iverksetting av tiltak skal id43856 gjerdes inne og beskyttes med stålgjerde under anleggsperioden.

LNF område, inkludert tursti fra Laksaberget og rundt planert næringsområde, skal ferdigstilles som del av fyllingsavslutning.

Kaiområde med kai skal etableres som del av fyllingsavslutning.

Fyllingen skal etableres i to byggetrinn. Første trinn omfatter full fyllingshøyde til kote +4 fram til grense for innseilingssonen til fergeleiene. Utenfor grensen kan det fylles til kote-8. Andre byggetrinn ferdigstilles når Rogfast er åpnet og fergetrafikken avsluttet. Fyllingsgrense mot seilingssonen skal fastsettes i samråd med Fjord 1.

Atkomst fra offentlig veg til næringsområdet skal være ferdigstilt samtidig med avslutning av fyllingen.

Før fylling i sjø kan iverksettes skal det gjennomføres en faglig vurdering av om støy og forurensning fra fyllingen kan få konsekvenser for oppdrettsanlegget ved Lauplandsvågen. Analyse skal gjennomføres i samarbeid med Grieg Seafood som eier av anlegget.

Avbøtende tiltak mot partikler som kan skade dyre-og planteliv i sjø skal være vurdert før fyllingsarbeidet settes i gang.

Det skal utarbeides detaljplan for en formålsendring av dagens fergeterminalområde samtidig med utarbeiding av detaljplan for utfyllingsområde i sjø.

§5 DOKUMENTKRAV

Hele fyllingsområdet skal være komprimert på en måte som gjør det egnet for oppføring av bygninger. Dokumentasjon skal legges fram når fyllingsarbeidene er avsluttet.

A. Før det gis rammetillatelse for utfylling av masser innenfor arealer regulert til næring og kombinert næring og havneområde i sjø skal det redegjøres for:

- Høyde på utfyllingen
- Behandling av skråningen over vannkanten

- Midlertidig behandling av overflaten på utfyllingen, i påvente av næringsutbygging.
- Hvordan allmennhetens tilgang til friluftsområdet Solholmen Nordre løses når området er ferdig utfyllt, i påvente av næringsutbygging.
- Funn ved oppfølgende undersøkelser og eventuelle forslag til avbøtende tiltak være godkjent

av ansvarlig myndighet.

- Godkjenning etter forurensningsloven fra fylkesmannen som forurensningsmyndighet.
- Godkjenning av tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven fra havnemyndigheten.

B. I detaljreguleringsplanen(e) for næringsbebyggelse skal tilliggende regulert friluftsområde inngå. Det skal vises og/eller redegjøres for:

- Plassering av bygninger og anlegg - Tomteinndelinger
- Interne veier og gangveier
- Planlagt terreng

- Interne og sekundære grønnstrukturer
- Disponering av ubebygde arealer
- Etappevis utbygging av planområdet
- Utbyggingens effekt- og energibehov, og alternative energikilder
- Fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger der det er lagt vekt på tiltak som kan redusere samlet

energibruk.

- Håndtering av overvann
- Høyder på vegger, plasser og bygninger
- Tilpasning av terreng mot tilgrensende arealer
- Parkeringsløsning
- Universell utforming av utearealer
- Renovasjonsløsninger som er i tråd med kommunens renovasjonsregler
- Støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår -
- Trafikkutredning hvor trafikkberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. -
- Behovsvurdering for næringsareal og beskrivelse av typen næring området skal

tilrettelegges for.

2

C. Før det gis rammetillatelse for næringsbebyggelse skal det fremlegges og godkjennes tilleggsdokumentasjon:

• Støyutredning • Utomhusplan:

- Som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:200
- Snitt med eksisterende og nytt terreng - Områder for snøopplag
- Interne gang- sykkelveger og stier

• Godkjenning av tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven fra havnemyndigheten.

Kommunen kan i tillegg kreve:

- Fasadeopprikk som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende og planlagt bebyggelse og landskap

- Visualisering/ fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse og landskap

D. Før utbygging i det regulerte området starter, skal det utarbeides en rammeplan for vann- og avløpsanlegg for hele området. Denne planen skal godkjennes av VA-enheten i kommunen. Det skal utarbeides detaljplaner for utvendige vann og avløpsanlegg for det enkelte delfelt i området eller for det enkelte større bygg. Detaljplanene skal utformes med basis i rammeplanen og i henhold til kommunens VA-norm. Detaljplaner skal godkjennes av VA-enheten før anleggene iht. planen, bygges.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

§6.1 Høyde og byggegrense

Maksimal tillatt høyde på bakkenivå på næringsområdet er **kote+4. LNF område mot sjø fylles opp til kote +7**

Byggegrenser er lik formålsgrensene næring og kombinert formål næring/ havneområde i sjø, med unntak av der de to formålene møtes.

§ 6.2 Allmennhetens adgang

Allmennheten skal ha adgang til friluftsområdet **fra Laksaberget til Nordre Solholmen over kaiområdet og via tursti i LNF område og langs eksisterende molo.**

§ 6.3 Atkomst

Permanent atkomst er vist med pil på plankartet.

Byggeområdet skal ha vei og atkomst for brann- og redningstjenester og opplegg for slukkevann.

§6.4 Vern av kulturminner

Innenfor LNFR ligger to gravrøyser(id43856)som er undersøkt og gjenoppbygd av Arkeologisk museum i Stavanger 1989. Det er ikke tillatt å gjennomføre terrengmodifikasjoner, etablere tekniske anlegg, eller lignende tiltak som kan virke skjemmende på kulturminnene. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak som krever endring av formålet må gjennomføres som reguleringsendring.

§6.5 Fyllingsgrense

Fyllingsgrense mellom kote +4 og -8 er vist på plankart.

§6.6 Tursti

Trase i LF området skal være fastsatt i detaljplan

§7 UTBYGGINGSAVTALER

Utbyggere må bekoste teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg og grønnstruktur i tilknytning til utbyggingsområdet/ tomten. Tilsvarende må utbyggerne påregne å bekoste opparbeidelse av grønnstrukturen i/ langs veger samtidig med de øvrige tekniske anlegg.