

# Detaljregulering for Kjøde næringsområde

Reguleringsføresegner PlanID 2022013

Føresegner dato: 07.10.2024, forslag til endring 22.06.2026

Plankart dato: 18.09.2024, forslag til endring 22.06.2026

## Innhald

|       |                                                           |   |
|-------|-----------------------------------------------------------|---|
| 1     | Føremål med planen.....                                   | 4 |
| 2     | Fellesføresegner for planområdet .....                    | 4 |
| 2.1   | Sikring av kulturminne .....                              | 4 |
| 2.2   | Gjenbruk av matjord.....                                  | 5 |
| 2.3   | Støy og luftkvalitet .....                                | 5 |
| 2.3.1 | Anleggsfasen til Stad skipstunnel.....                    | 5 |
| 2.3.2 | Andre anleggsfasar .....                                  | 6 |
| 2.4   | Ureina grunn .....                                        | 6 |
| 2.5   | Framande artar .....                                      | 6 |
| 2.6   | VA, tele, EL.....                                         | 6 |
| 2.7   | Havnivåstigning og stormflo .....                         | 6 |
| 2.8   | Ras- og skredsikring .....                                | 6 |
| 2.9   | Byggegrense.....                                          | 7 |
| 2.10  | Krav til parkering.....                                   | 7 |
| 2.11  | Arkitektur, estetikk og kvalitet .....                    | 7 |
| 2.12  | Universell tilkomst .....                                 | 7 |
| 2.13  | Utandørs belysning .....                                  | 7 |
| 2.14  | Navigasjonsinstallasjonar .....                           | 8 |
| 2.15  | Garasjebygg .....                                         | 8 |
| 2.16  | Gorgeneset .....                                          | 8 |
| 3     | Føresegner for arealformål .....                          | 8 |
| 3.1   | Felles føresegner for bygningar og anlegg.....            | 8 |
| 3.1.1 | Bustad/fritidsbustad (KBA1-2).....                        | 8 |
| 3.1.2 | Naust (UNB) .....                                         | 8 |
| 3.1.3 | Energianlegg (EA).....                                    | 9 |
| 3.1.4 | BAA1-2 Felles føresegner.....                             | 9 |
| 3.1.5 | BAA1 Industri/Lager/Kontor/Forretning/Tjenesteyting ..... | 9 |

|         |                                                                                                                                        |    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1.6   | BAA2 Industri/Lager/Kontor/ Forretning/Tjenesteyting/Kai.....                                                                          | 9  |
| 3.2     | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).....                                                                         | 10 |
| 3.2.1.1 | Generelt .....                                                                                                                         | 10 |
| 3.2.1.2 | Veg 10                                                                                                                                 |    |
| 3.2.1.3 | AVT Annan veggrunn – teknisk .....                                                                                                     | 10 |
| 3.2.1.4 | RP - Rasteplass .....                                                                                                                  | 10 |
| 3.3     | Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (§ 12-5 nr. 5).....                                                                     | 11 |
| 3.3.1   | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden..... | 11 |
| 3.3.2   | N - Naturføremål.....                                                                                                                  | 11 |
| 3.4     | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6).....                                                          | 11 |
| 3.4.1   | BVS - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone .....                                                                  | 11 |
| 3.4.2   | VAA Hamneområde i sjø/Kai .....                                                                                                        | 11 |
| 4       | Omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....                                                                                               | 11 |
| 4.1     | H140 - Frisikt.....                                                                                                                    | 11 |
| 4.2     | H310_2-3 Faresone ras- og skredfare.....                                                                                               | 11 |
|         | Rasfare H310_2.....                                                                                                                    | 11 |
|         | Rasfare H310_3.....                                                                                                                    | 11 |
| 4.3     | H320 - Faresone flaum.....                                                                                                             | 11 |
| 4.4     | H370 - Faresone høgspenningsanlegg .....                                                                                               | 12 |
| 4.5     | H410 - Infrastruktur .....                                                                                                             | 12 |
| 4.6     | H560 - Omsynssone bevaring av naturmiljø .....                                                                                         | 12 |
| 5       | Føresegnsområde .....                                                                                                                  | 12 |
| 5.1     | #A, #D Mellombels bygge – og anleggsområde .....                                                                                       | 12 |
| 5.2     | #M – Masselagring .....                                                                                                                | 12 |
| 6       | Rekkjefølgjeføresegner .....                                                                                                           | 12 |
| 6.1     | Avklaring av omgrep .....                                                                                                              | 12 |
|         | Anleggsnotat (plan for anleggsgjennomføring): .....                                                                                    | 12 |
|         | Gjennomføringsplan: .....                                                                                                              | 13 |
|         | Gjennomføringsavtale:.....                                                                                                             | 13 |
|         | Overordna plan for VAO: .....                                                                                                          | 13 |
|         | Teknisk plan for vatn avløp og overvatn:.....                                                                                          | 13 |
|         | Utbyggingsavtale:.....                                                                                                                 | 13 |
| 6.2     | Rekkjefølgjekrav.....                                                                                                                  | 14 |
| 6.2.1   | Område #A, #D, BAA1 og BAA2 .....                                                                                                      | 14 |
| 6.2.2   | Rammeløyve innanfor felt #A, og #D og område BAA1-2.....                                                                               | 14 |

|       |                                                                                |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.2.3 | Igangsetjingsløyve innanfor felt #A og #D og område BAA1-2 .....               | 14 |
| 6.2.4 | Mellombels bruksløyve/ferdigattest innafor felt #A og #D og område BAA1-2..... | 15 |
| 6.2.5 | Andre rekkjefølgjekrav.....                                                    | 15 |
| 6.2.6 | Utbyggingsavtale.....                                                          | 15 |

## 1 Føremål med planen

Føremålet med planen er å ta i mot massar frå etablering av Stad skipstunnel, jf. reguleringsplan med plan-ID 2022010. I tillegg er formålet å leggje til rette for å etablering av nye næringsområde og anleggsområde med kai, på areal som er fylt ut med slike massar.

Området blir regulert til:

| Føremål                                                                                                                           | SOSI-kode | Kortform |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| <b>§ 12-5. Nr. 1 – Bygningar og anlegg</b>                                                                                        |           |          |
| Badehus, naust, uthus                                                                                                             | 1588      | UNB      |
| Bustad/Fritidsbustad                                                                                                              | 1800      | KBA      |
| Industri/Lager/Kontor/Forretning/Tenesteyting                                                                                     | 1900      | BAA1     |
| Industri/Lager/Kontor/ Forretning/Tenesteyting/Kai                                                                                | 1900      | BAA2     |
| <b>§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                                                                 |           |          |
| Veg                                                                                                                               | 2010      | V        |
| Annan veggrunn – teknisk                                                                                                          | 2018      | AVT      |
| Rasteplass                                                                                                                        | 2081      | RP       |
| <b>§ 12-5. Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift</b>                                                               |           |          |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden | 5100      | LNFR     |
| Naturformål                                                                                                                       | 5120      | N        |
| <b>§ 12-5. Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone</b>                                                  |           |          |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone                                                                        | 6001      | BVS      |
| Hamneområde i sjø/kai                                                                                                             | 6900      | HOS/KAI  |
| <b>§ 12-6 Omsynssoner</b>                                                                                                         |           |          |
| Frisikt                                                                                                                           | H140      |          |
| Ras- og skredfare                                                                                                                 | H310      |          |
| Høgspenningsanlegg                                                                                                                | H370      |          |
| Krav vedrørende infrastruktur                                                                                                     | H410      |          |
| Bevaring av naturmiljø                                                                                                            | H560      |          |
| <b>§ 12-7 - Føresegnsområde</b>                                                                                                   |           |          |
| Mellombels bygge- og anleggsområde                                                                                                |           | #A, #D   |

## 2 Fellesføresegner for planområdet

### 2.1 Sikring av kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, skal arbeidet straks stansast og fylkeskommunen få melding for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Dersom ein finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne under arbeid i sjøområde, skal arbeidet under vatn strakst stansast, og tiltakshavar må informere Bergen sjøfartsmuseum om dette.

## 2.2 Gjenbruk av matjord

Matjord på dyrka mark skal tas av og lagrast slik at kvaliteten på jorda blir ivareteken.

Ved ferdigstilling av anlegget skal matjorda nyttast til jordforbetring/dyrkingstiltak i jordbruksområde lokalt og grøntareal knytt til skipstunnelen. Handtering av matjorda skal dokumenterast i byggesøknad. Kommunen sin *Rettleiar for jordflytting i plan* Stad KS 25.01.24 skal leggest til grunn.

Det skal ikkje tilførast jordmasse som inneheld framande og skadelege planteartar.

## 2.3 Støy og luftkvalitet

Grenseverdiar som er gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal tilfredsstillast.

Samla støynivå frå industri/lagerområdet skal ikkje overskride grenseverdiane for «øvrige industri» gitt i tabell 2 i T-1442. Utdrag frå tabellen som skal gjelde er vist under:

| Støykjelde         | Støynivå på ute-<br>opphaldsareal og<br>utanfor vinduer til rom<br>med støyfølsam<br>bruksformål                                                        | Støynivå utanfor<br>soverom, natt<br>kl. 23 – 07     | Støynivå på ute-<br>opphaldsareal og<br>utanfor rom med<br>støyfølsam<br>bruksformål,<br>laurdagar | Støynivå på ute-<br>opphaldsareal og<br>utanfor rom med<br>støyfølsam<br>bruksformål, søn-<br>/heilagdag |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Øvrige<br>industri | Utan impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 55 dB og<br>L <sub>evening</sub> 50 dB<br>Med impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 50 dB og<br>L <sub>evening</sub> 45 dB | L <sub>night</sub> 45 dB<br>L <sub>AFmax</sub> 60 dB | Utan impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 50 dB<br>Med impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 45 dB              | Utan impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 45 dB<br>Med impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 40 dB                    |

Støy frå tekniske installasjonar skal tilfredsstille krav i TEK 17 og NS8175 lydklasse C ved næraste bustadar.

Grenseverdiar som er gjeve i retningslinje T-1520 om luftkvalitet i arealplanlegging skal tilfredsstillast.

### 2.3.1 Anleggsfasen til Stad skipstunnel

I anleggsfasen til Stad skipstunnel vert det opna for døgntkontinuerleg anleggsdrift. Støy og luftkvalitet skal vektleggast i prosjektering og gjennomføring.

Plan og dokumentasjon med oversikt over aktivitetar og avbøtande tiltak for støy og luftkvalitet skal ligge føre. Denne skal innehalde:

- Berekning av hovudaktivitet
- Framdriftsplan som viser hovudaktivitet og varigheit
- Fasdelte støysonekart og støyberekning for lydnivå i løpet av døgnet, basert på prosjektet sin framdriftsplan.
- Val av arbeidsmetodar, utstyr, driftstider og moglege støy- og støvreduserande tiltak
- Ein plan for skjermingstiltak/avbøtande tiltak. Ved overskriding av T-1442 og T-1520 skal det tilbydast erstatningsbustad.
- Ein plan for informasjon/kommunikasjon med råka partar. Råka naboar skal varslast om støyande arbeid i samsvar med anbefalingane i T-1442
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støy- og støvforhold under anleggsperioden. Det skal gjennomførast kontinuerlege støymålingar i bygge- og anleggsfasen.
- Kontraktskrav til entreprenør.
- Strategi for handtering av støy- og støvklagar.

Det er ikkje høve til å føre anleggstrafikk knytt til massetransport for Stad skipstunnel gjennom kryss fv.618/620 i Kjøde.

Det er ikkje høve til dumpertransport på fylkesveg 618 og 620 med unntak av kryssingspunkt i Kjøde, jf. *Vegdirektoratets vurdering av kjøring med dumper på Fv. 618 og Fv. 620 i forbindelse med bygging av Stad skipstunnel*, datert 02.05.2024.

### 2.3.2 Andre anleggsfasar

I andre anleggsfasar for industri/lagerområde skal støy frå bygge- og anleggsverksemd ikkje overskride grenseverdiane gitt i tabell 4 i T-1442/2021, utdrag frå tabellen som skal gjelde er vist under:

| Bygningstype              | Støykrav på dagtid (L <sub>pAeq12h</sub> 07-19) | Støykrav på kveld ( L <sub>pAeq4h</sub> 19-23) eller søn-/heilagdag ( L <sub>pAeq16h</sub> 07-23) | Støykrav på natt (L <sub>pAeq8h</sub> 23-07) |
|---------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Bustadar, fritidsbustadar | 60                                              | 55                                                                                                | 45                                           |

Ved overskriding av grenseverdiane skal det varslast og gjennomførast avbøtande tiltak.

### 2.4 Ureina grunn

Dersom det vert oppdaga forureining i grunnen skal arbeidet stansast, grunnen undersøkast nærmare av fagkunnig og det skal utarbeidast tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen.

Avrenning av overflatevatn frå ei verksemd sine uteareal skal handterast etter krava i forureiningslova og etter godkjent VAO-rammeplan.

### 2.5 Framande artar

Ved utbygging skal det ikkje innførast eller spreia framande artar innanfor planområdet. Ved funn av framande artar skal ein sjekke status for dei ulike skadegjerarane, kva vilkår som gjeld og kva tiltak som må settast i gang. Sjøområda skal ikkje tilførast marine framande artar.

### 2.6 VA, tele, EL

Det kan etablerast private/offentlege leidningar under bakkenivå, i tillegg til tekniske anlegg som rørgater, pumpestasjon, nettstasjon, kabelskap, brannhydrant m.m. innfor planområdet, uavhengig av regulert formål. Anlegg i bakken skal dekkast til, men kan ikkje utan særskilt avtale byggjast over med anlegg eller bygningar.

Dersom tiltak innfor planområdet øydelegg brønnar og vassforsyningssystem, må desse erstattast med nye. Ved behov skal det etablerast mellombels drikkevatn med tilfredsstillande kvalitet.

### 2.7 Havnivåstigning og stormflo

Minimum kotehøgde for nye tiltak i strandsona:

| Tryggleiksklasse (F1 til F3) | Konsekvens | Største nominelle sannsyn | Kotehøgde (NN2000) |
|------------------------------|------------|---------------------------|--------------------|
| F1                           | Liten      | 1/20                      | + 2,5              |
| F2                           | Middels    | 1/200                     | + 3,0              |
| F3                           | Stor       | 1/1000                    | + 3,0              |

### 2.8 Ras- og skredsikring

Det er tillate å gjennomføre ras- og skredsikringstiltak innfor planområdet uavhengig av formål.

## 2.9 Byggegrense

Byggegrenser er vist i plankart.

Der byggegrense ikkje er synleg i plankart, går den i formålsgrensa og plan- og bygningslova sine avstandskrav til nabogrenser gjeld.

### Byggegrense til offentlig veg:

- Byggegrense til fylkesveg er 15 meter målt frå senterlinje veg.
- Byggegrense til kommunale vegar er 3 meter målt frå ytterkant anna veggrunn-teknisk anlegg (AVT).
- Det kan etablerast mellombelse anleggsvegar innanfor byggegrensa i samråd med vegmynde.
- Bygningar og andre tiltak etter veglova § 30 kan plasserast utanfor regulerte byggegrenser etter løyve frå vegmynde.

### Byggegrense VAO (vatn, avlaup og overvatn):

Teknisk anlegg og leidningsnett for VAO skal innmålast og det kan ikkje etablerast tiltak nærare enn fire meter til teknisk anlegg VAO.

## 2.10 Krav til parkering

Følgjande parkeringskrav gjeld (KPA 2017 – 2029):

| <i>Føremål</i>    | <i>Krav</i>                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------|
| Bustader          | 2 plasser pr. bueining + 1 stk. pr. hybel/utleigedel |
| Fritidsbusetnad   | 1 plass pr. eining                                   |
| Næringsbygningar  | 1 plass pr. 100 m <sup>2</sup> BRA                   |
| Kontor/forretning | 1 plass pr 50 m <sup>2</sup> BRA                     |

For næringsbygningar og kontor/forretning skal det i tillegg settast av 5 % HC parkering, og minimum 2 nær hovudinngang. Det skal etablerast delvis overdekkta sykkelparkering nær inngangsparti til bygga. Lagerbygningar utan direkte tilknytte arbeidsplassar i bygget er unntatt frå parkeringskravet.

## 2.11 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bygningar og anlegg skal utformast slik at dei får god arkitektonisk utforming og funksjon. Bygningar i same gruppe skal ha ei god og harmonisk utforming.

## 2.12 Universell tilkomst

Prinsipp for universell utforming skal leggst til grunn ved planlegging og søknad om tiltak.

## 2.13 Utandørs belysning

Det er ikkje tillate med belysning som uroer seglingssektorene til Stads skipstunnel.

Ved val og utforming av utandørs belysning skal det visast omsyn til naboar utanfor næringsareala, slik at dei ikkje får utilbørlege verknadar av dette.

Unødig lysbruk skal unngåast og ein skal legge vekt på å redusere mengda strølys så mykje som mogleg.

Lyskjelder skal ikkje rettast opp i lufta, men rettast mot dei spesifikke områda eller objekt som skal opplysast.

Der det er mogleg skal lys kunne sløkkjast automatisk når det ikkje er behov for lyset. Dette gjeld også båtar som ligg til kai.

Det skal settast opp skilt på kai som skal vere lett synleg, med påbod om at båtar til kai skal slokke unødig belysning.

Utandørs belysning på naust og fritidsbustadar skal avgrensast til inngangsparti.

## **2.14 Navigasjonsinstallasjonar**

Det er tillate med vedlikehald, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjonar innafor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 3 og nr. 4.

## **2.15 Garasjebygg**

Garasjebygg skal ikkje ha større grunnflate enn 50 m<sup>2</sup>. Maks gesimshøgde 3,5 meter og 6,5 meter mønehøgde. Ved ev. brann, naturkatastrofar eller riving kan bygningar reetablerast i same omfang (grunnflate/fotavtrykk) og høgde som dagens.

## **2.16 Gorgeneset**

Ved masseplassering på Gorgeneset må Linja AS sitt høg- og lågspent nett takast omsyn til. Arbeid med maskiner og utstyr nærare kraftlinjer enn 30 meter skal varslast og det må etablerast nødvendige sikringstiltak i samråd med Linja AS.

# **3 Føresegner for arealformål**

---

## **3.1 Felles føresegner for bygningar og anlegg**

### **3.1.1 Bustad/fritidsbustad (KBA1-2)**

Utnytting %BYA = 80 %

Innafor områda kan det oppførast inntil to frittliggande bueiningar eller rekke-/vertikaldelt bustad med inntil 4 bueiningar med tilhøyrande garasjar.

Maks gesimshøgde for hovudbygning er 8 meter, og mønehøgde 9 meter. Garasjebygg skal ikkje ha større grunnflate enn 50 m<sup>2</sup>. Maks gesimshøgde er 3,5 meter og maks mønehøgde er 6,5 meter.

Bygningane skal ha sal- eller valmtak. Ved ev. brann, naturkatastrofar eller riving kan bygningar reetablerast i same omfang (grunnflate/fotavtrykk) og høgde som dagens.

### **3.1.2 Naust (UNB)**

Det er tillate å etablere båtnaust/uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap. Naust skal ha tradisjonell utforming, material- og fargebruk.

Naust skal vere i ein etasje med maks BYA = 50 m<sup>2</sup> pr. eining. Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 meter. Naust skal ha saltak med vinkel på 35-45 grader. Ev. loftsetasje skal ikkje vere måleverdig areal og kan berre nyttast til lager.

Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % (prosent) av hovudplanet sitt areal.

Balkong/veranda/utkraging er ikkje tillate, heller ikkje gjerde eller leveggjar.



Takutstikk skal ikkje overstige 0,5 meter.

Nytt naust skal ha ei golvhøgde på minimum kote + 2,5 meter. Det er tillate å føre opp naust lågare enn dette, dersom bygningen vert utført i material og utforma slik at den toler påverknad frå havstigningsnivå og høg vasstand. Dette må dokumenterast i byggesaka.

Ved ev. brann, naturkatastrofar eller riving kan bygningar reetablerast i same omfang (grunnflate/fotavtrykk) og høgde som dagens.

### **3.1.3 Energianlegg (EA)**

Bygningar og anlegg for kraftproduksjon og nett er tillate. Utnytting %BYA = 30 %.

### **3.1.4 BAA1-2 Felles føresegner**

Områda kan nyttast til verksemd for gjennomføring av Stad skipstunnel til mellomlagring av masser, materialar, maskiner, interim sveger, utstyr o.l. Når områda vert tatt i bruk skal dei sikrast på forsvarleg måte.

Utnytting %BYA = 80 %

Tilhøyrande infrastruktur som vegar, reinseanlegg m.m. er tillate.

Tekniske installasjonar på tak kan ha maksimal høgde på 2 meter og areal på maks 5 prosent av takflata. Tekniske installasjonar skal utformast i heilskap med bygningane elles.

Flatt tak, pulttak og saltak er tillate. Bygning med saltak skal ha takvinkel på min. 22 grader, maks. 45 grader. Flate tak kan nyttast til takterrasse eller anna uteopphaldsareal/grøntareal.

Det er ikkje tillate med belysning som uroar seglingssektorene til skipstunnelen.

Reklameskilt eller liknande innretning ved offentleg veg må skje etter løyve i medhald av veglova § 33. Utforming og oppsetting av skilt- og reklametiltak skal samsvare med kommunen sine skiltvedtekter. Reklameskilt, flaggstenger og andre reklameinnretningar kan ikkje settast opp før løyve frå kommunen ligg føre. I område BAA2 skal Kystverket vere høyringspart.

Parkering må opparbeidast etter krav til parkering punkt 2.10.

Bygningar skal prosjekterast og utførast med høg materialkvalitet og fargeval, basert på Designmanual for Stad Skipstunnel revisjon 8, datert 04.07.2024. Ved søknad om tiltak skal det leggst ved 3D-illustrasjon eller perspektiv som viser tiltaket i samanheng med kringliggande bygningar.

### **3.1.5 BAA1 Industri/Lager/Kontor/Forretning/Tjenesteyting**

Masseutskifting i grunnen i område BAA1 skal bli gjennomført på ein slik måte at vassnivå i myra i felt N, ikkje blir permanent påverka. I konkurransegrunnlaget for opparbeiding av arealet skal kompetanse, gjennomføringsevne og bruk av best mogleg teknologi for å ivareta myrinteressene bli lagt vekt på.

Området skal fyllast opp til kote minimum 15 og i samsvar flaumfarevurdering i tråd med Multiconsult sin rapport (Multiconsult 10226405-12-RIVASS-RAP-01), for å ivareta sikkerheit mot flaum. Møne-/gesimshøgde skal ikkje overstige 18 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Innafor BAA1 er også knusing og sortering av masser tillate. Området kan også i byggeperioden for Stad Skipstunnel nyttast til mellomlager for overskotsmasser. Høgde på steinlager kan då ikkje overstige 6 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

### **3.1.6 BAA2 Industri/Lager/Kontor/ Forretning/Tjenesteyting/Kai**

Området omfattar del av fylling over sjøflata. Møne-/gesimshøgde skal ikkje overstige 12 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Utfylling i sjø skal utførast med steinfylling eller plastring. Området

skal fyllast opp til minimum kote 3. Fyllingsfronten skal utformast slik at dei eignar seg som substrat for naturleg rekolonisering av sukkertare og andre stadeigne marine makroalgar, dyr som trivs på/i hardbotnsubstrat og slik at fisk og krepsdyr finn eigna skjulestadar i fyllingsfronten.

Området kan også nyttast til ressursbank for overskotsmasser til bruk i framtidige bygg- og anleggsprosjekt. Høgde på steinlager kan då heller ikkje overstige 6 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

#### **3.2.1 Veg (V), annan veggrunn-teknisk (AVT), rasteplass (RP)**

##### **3.2.1.1 Generelt**

Område merka o\_ er offentlege.

Det er tillate med justering mellom underføremåla dersom justeringane skapar ein meir funksjonell veg- og trafikksituasjon.

For rekkjefølgjekrav knytt til veg, anna veggrunn-teknisk/anleggsområde og rasteplass, sjå kapittel 6.

##### **3.2.1.2 Veg**

Veger og sideområda er underlagt eigne krav hjå Vestland fylkeskommune og Stad kommune, og tiltak i området skal avklarast med vegmynde.

Endeleg plassering av nye avkøyrslar skal avgjerast i søknad om tiltak med krav om godkjenning frå vegmynde. Nye avkøyrslar skal ha utforming i tråd med Statens vegvesen si handbok N100, for eksisterande avkøyrslar skal utforming i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 i størst mogleg grad gjelde.

Vegstandarden skal bli oppretthaldt på nivå med dagens standard på vegbanen under anleggsperioden for Stad skipstunnel.

Det må inngåast gjennomføringsavtale med vegmynde.

Dersom det som følgje av anleggstrafikk oppstår skadar på vegar og avkøyrslar både innanfor og utanfor planområdet skal vegen utbetrast til dagens standard.

##### **3.2.1.3 AVT Annan veggrunn – teknisk**

Annan veggrunn - tekniske anlegg kan nyttast som mellombels bygge- og anleggsområde i realiseringa av Stad skipstunnel. Arealet kan nyttast til murar, skjering, fylling, grøft, rekkverksrom og tekniske installasjonar langs offentlig veg etter løyve frå vegmynde. Sikt- og tryggingssonar langs vegen må oppretthaldast. Området kan også nyttast som gangvegareal og omfattar også gangveg og stiar langs fylkesvegen.

Det kan etablerast mellombels anleggsveg i området etter løyve frå vegmynde.

##### **3.2.1.4 RP - Rasteplass**

Rasteplass skal utarbeidast med høg kvalitet i utforming og materialval. Kvalitetar og materialval i Designmanual for skipstunnelen skal ligge til grunn for den nærmare utforming av rasteplassen. Rasteplassen skal ha snuareal for buss og minimum 5 parkeringsplassar.

### **3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

#### **3.3.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden**

Det er tillate å etablere tilkomst til naust gbnr. 202/15 med breidde på maksimalt 1,5 meter og tilkomstveg til energianlegg gbnr. 292/34 mfl.

#### **3.3.2 N - Naturføremål**

Myr skal bli bevart. Tiltak for å restaurere myra er tillate.

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

#### **3.4.1 BVS - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone**

Sjøområda BVS skal nyttast til allmenn fleirbruk, ferdsel, fiske, naudsynt infrastruktur, natur- og friluftsområde.

#### **3.4.2 VAA Hamneområde i sjø/Kai**

Det kan etablerast kai og flytebrygger og naudsynt infrastruktur. Under overflata/på sjøbotnen er fyllingsfot for etablering av område BAA2 og røyr/leidningar for inntak og utslepp av vatn tillate. Det kan gjennomførast mudring ved fyllingsfot for å sikre stabilitet av sjøfyllinga og ivareta sikkerheit mot områdeskred.

Ved utfylling i sjø skal det nyttast siltgardin eller anna skadereduserande tiltak ved behov eller så langt det praktisk er gjennomførbart, for å redusere tilslamming ved utfylling av områda. Utfylling i sjø skal utførast som steinfylling med plastring i front. Fyllingsfronten skal utformast slik at han eignar seg som substrat for naturleg rekolonisering av sukkertare og andre stadeigne marine makroalgar, dyr som trivs på/i hardbotnsubstrat og slik at fisk og krepsdyr finn eigna skjulestader i fyllingsfronten.

## **4 Omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **4.1 H140 - Frisikt**

Innafor omsynssoner frisikt er sikthindringer høgare enn 0,5 m over høgdenivået på tilstøytande veg ikkje tillate.

### **4.2 H310\_2-3 Faresone ras- og skredfare**

Det er forbod mot tiltak før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige og godkjennast av Stad kommune. Det er tillate å gjennomføre ras- og skredsikringstiltak innanfor planområdet uavhengig av føremål.

#### **Rasfare H310\_2**

Skredfare med større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

#### **Rasfare H310\_3**

Skredfare med større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

### **4.3 H320 - Faresone flaum**

Bygningar og anlegg innanfor faresone for flaum skal bli utforma slik at naudsynt tryggleik mot flaum blir ivareteke. Ved søknad om løyve for nye bygningar og anlegg skal det leggjast ved dokumentasjon som viser at naudsynte tiltak for å hindre skadar på bygningar blir ivareteke.

#### 4.4 H370 - Faresone høgspenningsanlegg

Arbeid nært opp til omsynssona (15 meter frå ytterkant) skal utførast med varsemd og i samråd med leidningseigar.

#### 4.5 H410 - Infrastruktur

Innafor H410\_1 skal det takast omsyn til kanal frå kraftverket. Det skal vere tilgang til kanalen.

Innafor H410\_2 er det tillate å etablere infrastruktur som bind områda BAA1 og BAA2 saman, som t.d. røyr/leidingar for vatn og flytting av fisk.

#### 4.6 H560 - Omsynssone bevaring av naturmiljø

Tiltak for å betre vassnivå i myra i felt N er tillate.

### 5 Føresegnområde

---

#### 5.1 #A, #D Mellombels bygge – og anleggsområde

Areal merka med #A og #D kan nyttast til verksemd for gjennomføring av Stad skipstunnel og opparbeiding av områda BAA1-2, t.d. mellomlagring av masser, materialar, maskiner, interimsveger, utstyr o.l. Når områda vert tatt i bruk skal dei sikrast på forsvarleg måte.

Områda merka #A skal tilbakeførast innan 1 år etter at Stad skipstunnel er opna, jf. rekkjefølgjeføresegn i kapittel 6.

Innafor #D er permanent oppfylling med masser frå Stad skipstunnel tillate. Områda skal tilbakeførast innan 2 år etter at oppfyllinga er ferdig, jf. rekkjefølgjeføresegn i kapittel 6.

Når tiltaka er ferdig bygd og områda er tilbakeført, opphøyrer det midlertidige anleggsområdet som føresegnområde og areala går tilbake til det underliggende reguleringsføremålet. Kommunen sin administrasjon har mynde til å gjere justeringa i planregisteret.

#### 5.2 #M – Masselagring

Områda merka #M kan nyttast til mellombels lagring av matjord. Det skal gjennomførast tiltak for å unngå pakking av matjord.

Terrenget kan hevast inntil 0,5 meter med påfyll av egna lausmassar for å gjere jordbruksarealet mindre flaumutsett. Slik terrengheving må utførast utan inngrep i vasstrengen i området.

### 6 Rekkjefølgjeføresegner

---

#### 6.1 Avklaring av omgrep

I føresegnene er det vist til *anleggsnotat (plan for anleggsgjennomføring)*, *teknisk funksjonsbeskrivelse*, *gjennomføringsavtale* og *gjennomføringsplan*. Under er det gitt ei kort skildring av kvart av desse dokumenta, samt avklaring av nokre andre viktige omgrep.

##### **Anleggsnotat (plan for anleggsgjennomføring):**

Notatet er byggherren si skildring på korleis anleggsgjennomføringa er tenkt/ planleggast utført. For ei totalentreprise vil det vere noko krevjande å spesifisere utføringa, då mykje er entreprenør-avhengig. Innanfor dei fastsette rammene, definert av reguleringsplanar og funksjonsskildringa, skal entreprenør sjølv detaljprosjektere løysingar. Videre skal same entreprenør stå for utbygginga.

##### **Teknisk funksjonsskildring:**

I ei totalentreprise beskriv byggherren funksjonane i prosjektet, med ønska standard, krav og føresetnader i ei teknisk funksjonsskildring. Dokumentet blir brukt som underlag når tilbydarar skal

berekne kostnader og gi tilbud. Videre prosjekterast underlaget ut når ein entreprenør er engasjert. Grunnlaget for funksjonsskildringar er anleggsnotat, reguleringsplanar og forprosjekter. Krav i reguleringsplanar, offentlege regelverk, handbøker og søknader skal vere ivaretatt i funksjonsskildring. Ei funksjonsskildring tar gjerne utgangspunkt i eit gjennomarbeidd forprosjekt der kvalitet, funksjon og krav blir skildra.

#### **Gjennomføringsplan:**

Vert utarbeidd av entreprenør/ansvarleg søker som skal utføre oppdraget. Viktige milepålar blir skildra og nødvendig arbeidsomfang for å nå fristane blir synleggjort.

Gjennomføringsplan skildrar konkrete tiltak som sikrar at alle utfordringar i prosjektet blir ivaretatt. I dette gjeld også planer for trafikkavvikling og tiltak for å ivareta trygg trafikkavvikling på eksisterande vegnett. Andre dømer vil vere konkrete tiltak for å ivareta omsyn til ytre miljø og redusere belastningar for tredjepart i form av støy, støv og vibrasjonar.

Gjennomføringsplanen skal vise at krav om (uavhengig) kontroll er ivaretatt, og skal innehalde bl.a. oversikt over forskjellige tiltaksklasser og ansvarsoppgåver. Planen vil vere dokumentasjon som gir byggherre, kommunen og andre etatar tilstrekkelege opplysningar om gjennomføringa av tiltaket. Gjennomføringsplan er omtalt i SAK10 (byggesakforskrifta) under kapittel 5.

#### **Gjennomføringsavtale:**

Gjennomføringsavtale er avtale mellom offentleg mynde og utbygger, om utbygger sin gjennomføring av offentleg tiltak. Avtala regulerer korleis arbeida skal gjennomførast, den skal sikre at offentlege krav til tiltaka blir oppfylt, den kan gje offentlege myndigheiter rett til informasjon og deltaking på t.d. byggemøte i anleggsfasen, og skal sikre god overtaking av anlegga til offentleg eige, drift og vedlikehald.

Det skal inngåast gjennomføringsavtale med offentlege myndigheiter om eksempelvis tiltak på offentleg veg.

Gjennomføringsavtale etter denne definisjonen avgrensast mot utbyggingsavtaler i pbl. kapittel 17.

#### **Beredskapsplan:**

Beredskapsplanen skal gjennom analyse klargjere behov for eventuell styrking av beredskap i området som må til for å handtere dei oppgåver kommunal beredskap må forvente å kunne møte, som følgje av både bygging- og drift av Stad skipstunnel.

Styrking av beredskap kan inkludere, men er ikkje avgrensa til, materiell, mannskap, analysar, øving, sertifisering, drift- og vedlikehald, og livssykluskostnadar. Kommunal beredskap er hovudsakleg knytt til brann- og redning, samt kommunal beredskap mot akutt ureining, uavhengig av om denne inngår i IUA-samarbeidet.

#### **Overordna plan for VAO:**

Overordna plan for vatn, avløp og overvatn skal vere basert på Stad kommune si VAO-norm.

#### **Teknisk plan for vatn avløp og overvatn:**

Detaljert teknisk plan som viser korleis utbygger skal utføre tiltak på vatn, avløp og overvatn i prosjektet, i tråd med kommunal VAO norm. Planen skal vise detaljprosjektering, grensesnitt, utgreiningar, planteikningar og andre naudsynte illustrasjonar/teikningar.

#### **Utbyggingsavtale:**

Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri krava om rekkefølgekrav om opparbeiding eller sikra opparbeiding av teknisk infrastruktur, vegar og fortau mm innanfor planområdet. Krav om rekkefølge knytt til tiltak som alternativt kan vere «sikra opparbeida» blir rekna som oppfylt dersom

tiltakshavar har inngått utbyggingsavtale med Stad kommune, og oppfylt sine plikter til gjennomføringa av tiltaket i medhald av avtalen.

## **6.2 Rekkjefølgjekrav**

### **6.2.1 Område #A, #D, BAA1 og BAA2**

For tiltak innanfor føresegnområde midlertidig bygge – og anleggsområde #A og #D, områda BAA1-2 med tilhøyrande kaier mv. i VAA, skal tunnelarbeid med Stad skipstunnel vere sett i gang først.

### **6.2.2 Rammeløyve innanfor felt #A, og #D og område BAA1-2**

Før det kan gis rammeløyve skal følgjande ligge føre:

- a) VAO-rammeplan basert på Stad kommune sin VAO-norm, godkjent av kommunen
- b) Plan for omdisponering av jord (for tiltak som gjeld inngrep i matjord), godkjent av kommunen
- c) Plan for handtering av støy og støv, i medhald av føresegn 2.3.1. bokstav f) - i), godkjent av kommunen
- d) Geotekniske rapportar der det er nødvendig
- e) Anleggsnotat, godkjent av vegmynde
- f) Landskapsplan i tråd med Designmanual for Stad skipstunnel revisjon 8, 04.07.2024.
- g) Plan for handtering av masser knytt til tiltaket
- h) Ved søknad om løyve for nye bygningar og anlegg i flaumsone H320 skal det leggjast ved dokumentasjon som viser at naudsynte tiltak for å hindre skadar på bygningar blir ivareteke, jf. føresegn 4.3.
- i) Plan for beplanting og tilbakeføring av terreng i råka uteareal, samt fyllingsfront med maritimt liv, for aktuelle tiltak.

### **6.2.3 Igangsetjingsløyve innanfor felt #A og #D og område BAA1-2**

Før det kan gis igangsetjingsløyve skal følgjande ligge føre:

- a) Ved søknad i eitt trinn skal også dokumentasjon i samsvar med føresegn 6.2.2 ligge føre
- b) Dokumentasjon på kartlegging av brønnar knytt til drikkevatn og energiproduksjon
- c) Teknisk plan for vatn, avløp og overvatn (VAO) i tråd med kommunal VAO norm, godkjent av kommunen
- d) Ved søknad om løyve til utfylling ved bruk av massar frå Stad skipstunnel skal beredskapsplan for arbeid knytt til tiltaket ligge føre, godkjent av kommunen.
- e) Godkjent løysing for sløkkevatn må dokumenterast.
- f) Tiltaksplan for fjerning og skjøtsel av uønskte artar.
- g) Dokumentasjon på at nødvendig sikringstiltak er gjennomført, jf. føresegn 4.2
- h) Dokumentasjon i medhald av føresegn 2.3.1 bokstav a) – e), godkjend av kommunen.
- i) Nødvendige tiltak mot støy må vere gjennomført.
- j) Vatn og eventuelt andre naudsynte tiltak mot støv må vere tilgjengeleg.
- k) Gjennomføringsavtale med vegmynde skal ligge føre før det kan igangsettast arbeid på offentleg veg eller på tiltak som direkte påverkar offentleg veg.
- l) Gjennomføringsavtale med Stad kommune, knytt til utbyggingstiltak/tiltak på vatn, avlaup og overvatn i prosjektet.
- m) Berstadvatn vassverk må vere opparbeida eller sikra opparbeida
- n) Etablering av kryssing for dumpers, jf. vedtak frå Statens Vegvesen datert 02.05.24 og anleggsnotat.
- o) Plan for sikringstiltak nærare høg- og lågspentlinjer enn 30 meter etter føresegn 2.16 om Gorgeneset skal nyttast til masseplassering.

#### **6.2.4 Mellombels bruksløyve/ferdigattest innafor felt #A og #D og område BAA1-2**

Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest:

- a) Tiltak i tråd med belyningsplan for omsøkte tiltak skal vere gjennomført.  
For tiltak ved/på kai, og for tilgrensande areal i sjø, skal det være satt opp tydelege skilt på kai med krav til belysning i båtar og på kai, jf. føresegn 2.13.
- b) V3. Veg med tilhøyrande sideareal og må vere opparbeidd i tråd med reguleringsplanen.
- c) For område BAA1-2 må permanent løysing for sløkkevatn vere etablert i medhald av godkjent VAO-rammeplan og teknisk plan for VAO.
- d) Infrastruktur må vere opparbeidd fram til tomta, dette inkluderer føringsvegar for straum og fiber i tilkomstvegar, veg, vatn, sløkkevatn og avlaup, med tilhøyrande leidningsnett dimensjonert for framtidig utbygging innanfor arealformåla og i medhald av godkjent VAO-rammeplan.
- e) Før det kan gis bruksløyve/ferdigattest til bygg må Berstadvatn vassverk vere opparbeidd og teke i bruk.

#### **6.2.5 Andre rekkjefølgjekrav**

- a) For veganlegg unnateke søknadsplikt skal krav i føresegn 6.2.2 og 6.2.3 vere oppfylt før arbeidet vert igangsett. Krav i føresegn 6.2.4 skal vere oppfylt før anlegget vert teke i bruk.
- b) Mellombels bygge – og anleggsområde #A skal tilbakeførast innan 1 år etter at Stad skipstunnel er opna. Mellombels bygge- og anleggsområde #D skal tilbakeførast innan 2 år etter at oppfyllinga er ferdig.
- c) Dersom massar er skifta ut i område BAA1, skal arbeid med restaurering av myr i område N være ferdig innan 1 år etter at Stad skipstunnel er opna.

#### **6.2.6 Utbyggingsavtale**

Rekkjefølgjekrav der tiltak alternativt skal vere «sikra opparbeidd», er oppfylt dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Stad kommune, jf. pbl. kapittel 17, og i tillegg har inngått forpliktande avtale med Vestland fylkeskommune der slik avtale er aktuell.