

Detaljregulering for Lesto næringsområde

Reguleringsføresegner PlanID 2022014

Føresegner dato: 07.10.2024, 02.04.2025, 23.02.2026 – forslag til mindre endring, revidert. 22.06.2026

Plankart dato: 05.07.2024, 02.04.202, 23.02.2026 – forslag til mindre endring, revidert 22.06.2026

Innhald

1	Formål med planen	3
2	Fellesføresegner for planområdet.....	4
2.1	Sikring av kulturminne	4
2.2	Gjenbruk av matjord	4
2.3	Støy og luftkvalitet	4
2.3.1	Anleggsfasen til Stad skipstunnel	4
2.3.2	Andre anleggsfasar	5
2.4	Ureina grunn	5
2.5	Framande artar	5
2.6	VA, tele, EL	5
2.7	Havnivåstigning og stormflo	6
2.8	Ras- og skredsikring	6
2.9	Byggegrense	6
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	7
2.15	Garasjebygg	8
3	Føresegner til arealformål	8
3.1	Felles føresegnar for bygningar og anlegg.....	8
3.1.1	Bustader- frittliggjande småhus (BF)	8
3.1.2	Forsamlingshus/fritidsbustad (KBA1).....	8
3.1.3	SMS1-10 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	8
3.1.4	BAA1-2 Felles føresegnar	9
3.1.5	BAA1 Industri/Lager/Kontor/Forretning/Tjenesteyting/Kai/Kollektivterminal	9
3.1.6	BAA2 Industri/Lager/Kontor/Tenesteyting/Kai.....	10
3.1.7	BAA3 Industri/Lager/Kai	10
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	10

3.2.1	Veg (V), køyreveg (KV), anna veggrunn - tekniske anlegg (AVT)	10
3.2.2	Turveg	11
3.3	Landbruks-, natur- og friluftformål 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 til garden	11
3.3.2	LS1 og 10 LNFR-areal for spreidd bustad- fritid- eller næringsformål	11
3.4	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)	11
3.4.1	BVS Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.....	11
3.4.2	NSV Naturområde i sjø.....	11
3.4.3	VAA1 Hamneområde i sjø/Kai.....	11
4	Omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	12
4.1	H140 Frisikt	12
4.2	H310_1-3 Faresone ras- og skredfare	12
4.3	H560 Omsynssone bevaring av naturmiljø.....	12
4.4	H730_ Bandlegging etter lov om kulturminne	12
4.5	H370_ Faresone høgspenningsanlegg	12
5	Føresegnområde.....	12
5.1	#1 Utforming – sikringsvoll	12
5.2	#A, #D Midlertidig bygge – og anleggsområde.....	12
6	Rekkefølgeføresegner	13
6.1	Avklaring av omgrep	13
6.2	Rekkefølgekrav	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 innanfor felt #A og #D og område BAA1-2	15
6.2.5	Øvrige rekkefølgekrav	15
6.2.6	Utbyggingsavtale	15

1 Formål med planen

Formålet med planen er å ta i mot massar frå etablering av Stad skipstunnel, jf. reguleringsplan med planID 2022010. I tillegg er formålet å legge til rette for næringsaktivitet og tilhøyrande tilkomstveg, sjøtilkomst og djupvasskai. Detaljreguleringa skal òg legge til rette for mellombels rigg- og deponiområde for bygging av Stad skipstunnel. Samstundes blir det regulert område for småbåthamn og fiskerihamn i Lestovika.

Området blir regulert til:

Formål	SOSI-kode	Kortform
§ 12-5. Nr. 1 – Bygningar og anlegg		
Bustader-frittliggjande småhus	1111	BF
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	1588	SMS
Forsamlingshus/fritidsbustad	1800	KBA
Industri/Lager/Kontor/Forretning/Tjenesteyting/Kai/Kollektivterminal	1900	BAA1
Industri/Lager/Kontor/Tenesteyting/Kai	1900	BAA2
Industri/Lager/Kai	1900	BAA3
§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	2010	V
Køyreveg	2011	KV
Annan veggrunn – tekniske anlegg	2018	AVT
§ 12-5. Nr. 5 Grønstruktur		
Turveg	3031	TV
§ 12-5. Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden	5100	LNFR
LNFR-areal for spreidd bygnad med bustader, fritidsbustader, eller næringsverksemd	5200	LS
§ 12-5. Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	6001	BVS
Naturområde i sjø	6610	NSV
Hamneområde i sjø/Kai	6900	VAA
§ 12-6 Omsynssoner		
Bevaring naturmiljø	H560	
Frisikt	H140	
Ras- og skredfare	H310	
Høgspenningsanlegg	H370	
Bandlegging etter lov om kulturminne	H730	
§ 12-7 - Føresegnsområde		
Midlertidig bygge- og anleggsområde	#A, #D	
Utforming	#1	

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 straks 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 til grøntarealer tilknyttet 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 næringsverksemd skal ikkje overskride grenseverdiane for «øvrig industri» gitt i tabell 2 i T-1442/2021, utdrag frå tabellen som skal gjelde er vist under:

Støykjelde	Støynivå på ute- opphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruksformål	Støynivå utanfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på ute- opphaldsareal og utanfor rom med støyfølsam bruksformål, laurdagar	Støynivå på ute- opphaldsareal og utanfor rom med støyfølsam bruksformål, søn- /heilagdag
Øvrig industri	Utan impulslyd: Lden 55 dB og Levening 50 dB Med impulslyd: Lden 50 dB og Levening 45 dB	Lnight 45 dB LAFmax 60 dB	Utan impulslyd: Lden 50 dB Med impulslyd: Lden 45 dB	Utan impulslyd: Lden 45 dB Med impulslyd: Lden 40 dB

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

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 opnast det for døgnkontinuerleg anleggsdrift. Støy og luftkvalitet skal vektleggast i prosjektering og gjennomføring.

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

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

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 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 (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/heilagdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Bustader, fritidsbustader	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 det hentast informasjon om status for dei ulike skadegjerarane. Sjøområda skal ikkje tilførast marine framande artar.

2.6 VA, tele, EL

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

Dersom tiltak innanfor planområdet øydelegg brønner og vassforsyningssystem, må desse erstattast med nye. Ved behov skal det etablerast mellombels drikkevatt med tilfredsstillande kvalitet.

2.7 Havnivåstigning og stormflo

Minimum kotehøgde for nye tiltak i strandsona:

<i>Tryggleiksklasse (F1 til F3)</i>	<i>Konsekvens</i>	<i>Største nominelle sannsyn</i>	<i>Kotehøgde (NN2000)</i>
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 innanfor planområdet på oppsida av fylkesvegen og på areal sett av til BAA1 og BAA2.

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).
- Byggegrense til mellombels omlagt fylkesveg er i anleggsperioden 15 meter målt frå senterlinje veg.
- 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

Parkeringsplassar skal etablerast på eiga tomt. Det skal etablerast laste-/losseareal for varebil og lastebilar innanfor arealformålet BAA1, BAA2 og BAA3 . Følgjande parkeringskrav gjeld (KPA 2017 – 2029):

Formål	Krav
Bustader	2 plasser pr. bueining + 1 stk. pr. hybel/utleigedel
Fritidsbusetnad	1 plass pr. eining
Næringsbygningar	1 plass pr. 100 m ² BRA
Kontor/forretning	1 plass pr 50 m ² BRA

For næringsbygningar og kontor/forretning skal det i tillegg settast av 5 % HC parkering, og minimum 2 nær hovudinngang. Det skal etablerast delvis overdekka 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 sløkkast automatisk når det ikkje er behov for lyset. Dette gjeld også for 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 slukke unødig belysning.

Utandørs belysning på naust og fritidsbustader skal avgrensast til inngangsparti.

2.14 Navigasjonsinstallasjonar

Det er tillate med vedlikehald, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjonar innanfor 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 m². 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.

3 Føresegner til arealformål

3.1 Felles føresegner for bygningar og anlegg

3.1.1 Bustader- frittliggjande småhus (BF)

Utnytting %BYA = 60 %.

3.1.2 Forsamlingshus/fritidsbustad (KBA1)

Utnytting %BYA = 60 %.

3.1.3 SMS1-10 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Det er tillate å etablere båtnaust/uthus, brygge/flytebrygge og molo i sjøen iht. tabellen under: For felte der det er tillate å etablere flytebrygge, kan fortøyingane gå ut i arealformåla BSV1 (bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone).

Felt	Tiltak som er tillate
SMS1	Området omfattar eksisterande båtnaust/uthus og båtopptrekk.
SMS2	Området omfattar eksisterande kai/molo i sjø, samt båtnaust/uthus. Det er høve til å forlengje moloanlegg frå eksisterande kai og etablere brygge/flytebrygge.
SMS3	Omfattar eksisterande felles båtopptrekk, molo og flytebryggeanlegg. Det er høve til å utvide eksisterande felles flytebryggeanlegg i sjø og etablere 1 båtnaust/uthus på land.
SMS5	Området omfattar eksisterande båtnaust/uthus og båtopptrekk.
SMS6	Området omfattar eksisterande båtnaust/uthus og båtopptrekk.
SMS7	Området omfattar eksisterande båtnaust/uthus og båtopptrekk.
SMS8	Området omfattar eksisterande båtnaust/uthus.
SMS9	Området omfattar eksisterande brygge og båtopptrekk.

Naust skal vere for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap og ha tradisjonell utforming, material- og fargebruk. Naust skal primært vere enkeltvis men 2-3 kan byggast i hop.

Naust skal vere i ein etasje med maks BYA = 50 m² pr. eining. Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 meter. Nausta 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 le-veggar.

Takutstikk skal ikkje overstige 0,5 meter.

Nye naust skal ha ei golvhøgd 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 bygg.

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.

Arealet omfattar del av fylling over sjøflata. Arealet skal fyllast opp til minimum kote 3.

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 med steinfylling med plastring i fronten. Fyllingsfronten skal utformast slik at dei egner seg som substrat for naturleg rekolonisering av sukkertare og andre stadeigne marine makroalgar, dyr som trivs på/i hardbotnssubstrat samt slik at fisk og krepsdyr finn eigna skjulestader i fyllingsfronten.

Utnytting %BYA = 80 %.

Tilhøyrande infrastruktur som vegar, reinseanlegg mm. er tillate.

Tekniske installasjonar på tak kan ha maksimal høgde på 2 meter og areal på maks 5 % 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 dei til ei kvar tid gjeldande kommunale skiltvedtekter. Reklameskilt, flaggstenger og andre reklameinnretningar kan ikkje settast opp før løyve frå kommunen ligg føre. Kystverket skal 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/Kai/Kollektivterminal

BAA1 er nytt areal som skal nyttast til verksemder som er knytt til transport på sjø, marine- og maritime næringar. Møne-/gesimshøgda skal ikkje overstige 16 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.6 BAA2 Industri/Lager/Kontor/Tenesteyting/Kai

BAA2 er nytt areal for etablering av naudsynthe bygningar og anlegg for fiskeri og marin næring. Møne-/gesimshøgda skal ikkje overstige 9 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.7 BAA3 Industri/Lager/Kai

BAA3 er eksisterande fiskerikai med vegtilkomst frå eksisterande veg V1. Utnytting %BYA = 80 %.

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

3.2.1 Veg (V), køyreveg (KV), anna veggrunn - tekniske anlegg (AVT)

3.2.1.1 Generelt

Område merka o_ er offentlege.

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

For rekkefølgekrav knytt til veg, anna veggrunn-teknisk/anleggsområde, sjå kapittel 6.

3.2.1.2 Veg (V) og køyreveg (KV)

Vegar og sideområda er underlagt egne 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 oppretthaldast på nivå med dagens standard på vegbanen under anleggsperioden for Stad Skipstunnel.

Det må inngås 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 offentleg 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. Etablering av møteplassar må ikkje kome i konflikt med bruken av turveg.

For o_AVT6 gjeld følgande: Dersom det ikkje er naudsynt å nytte areal på 265/6 som o_AVT (anna veggrunn tekniske anlegg-offentleg) etter at Eidekrysset er ferdig utbetra iht plan, vil den delen av eigedom 265/6 som ligg i o_AVT i plankartet ved vedtak, gå inn i arealformål BF2. Tilsvarande gjeld at dersom det ikkje er naudsynt å nytte areal mellom fv. og tilkomstveg til arealformål o_AVT, så vil arealet

gå tilbake til LNF og vere innanfor byggegrensa kring tunet på gbnr 265/4. Det vil sei at ein kan setje opp garasje og uthus etter søknad innanfor byggegrensa.

3.2.2 Turveg

Det er tillate å etablere turveg/sti over Mannseidet med grusdekke og breidde inntil 1,5 meter.

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 til garden

Området skal nyttast til gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Innanfor fastsett byggegrense for dei einskilde eigedomane, er det opna for å etablere tiltak i medhald av pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 som ikkje påverkar verdiane i LNFR-område negativt, utan krav om dispensasjon etter kap. 19 i pbl. Det er høve til å etablere offentleg leidningsnett innanfor området slik at jorda framleis har tilstrekkeleg pløydjupne.

3.3.2 LS1 og 10 LNFR-areal for spreidd bustad- fritid- eller næringsformål

Innanfor byggegrenser i område merka LS på plankartet kan det oppførast bygningar og anlegg for bustad- fritid eller næringsformål. Bygningane skal innordne seg etablert bygningsstruktur med omsyn til plassering, volum og høgde.

Utnytting %BYA = 60 %.

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. Det er høve til å legge fortøyingar frå flytebrygger etablert i VAA, i dette arealet.

3.4.2 NSV Naturområde i sjø

Naturområde i sjø omfattar ålegraseng med sone på 5 meter rundt denne, og strandsone i Lestovika. For å legge til rette for naudsynte flytebrygger knytt til BAA3 og BAA1, er det tillate med naudsynte ankerfeste til flytebrygger innanfor naturområdet, men berre etter ei grundig vurdering der andre alternativ er vurderte og ikkje funne mogleg jf. naturmangfaldlova § 12 om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

3.4.3 VAA1 Hamneområde i sjø/Kai

Det kan etablerast kai, flytebrygger, naudsynt infrastruktur og fylling for etablering av område BAA1-2. I arealformålet inngår høve til etablering og utviding av flytebrygger knytt til eksisterande fiskerikai på BAA3, samt utviding av eksisterande småbåtanlegg forankra i BAA3.

Regulert grense for BAA1 og BAA2 syner regulert sjølinje kote 0 (NN2000). Vidare skråningsutslag for fyllingsfot kan leggst i tilgrensande sjøareal.

Utfylling i sjø skal ikkje skje i omsynssone for bevaring av natur, H560 (ålegraseng).

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 de egner seg som substrat for naturlig rekolonisering av sukkertare og andre stadeigne marine makroalgar, dyr som trivs på/i hardbotnsubstrat samt slik at fisk og krepsdyr finner eigna skjulestader i fyllingsfronten.

4 Omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 H140 Frisikt

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

4.2 H310_1-3 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 på oppsida av fylkesvegen og på areal sett av til BAA1 og BAA2. jf. 2.8.

Rasfare H310_1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

Rasfare H310_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

Rasfare H310_3: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har 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 H560 Omsynssone bevaring av naturmiljø

Av omsyn til ålegraseng er det ikkje tillate å fylle massar innanfor omsynssone H560.

4.4 H730_ Bandlegging etter lov om kulturminne

Kulturminna er freda i medhald av lov om kulturminner av 1978 § 4. Inngrep i automatisk freda kulturminne er ikkje tillate.

4.5 H370_ Faresone høgspenningsanlegg

Arbeid nært opp til omsynssona (10 meter frå ytterkant) skal utførast med varsemd og i samråd med leidningseigar.

5 Føresegnområde

5.1 #1 Utforming – sikringsvoll

Det er tillate å etablere voll for skredsikring. Skredvollen skal ikkje hindre frisikt til fylkesveg.

5.2 #A, #D Midlertidig bygge – og anleggsområde

Areal merka med #A på plankartet kan nyttast til verksemd som er naudsynt for gjennomføring av Stad skipstunnel og utfylling av område BAA1. Det er tillate med mellomlagring av massar, material, maskiner, interimsvegar, utstyr o.l. som krevst for gjennomføring av anlegget. Når områda vert tatt i bruk skal dei sikrast på forsvarleg måte

Permanent oppfylling med masser frå Stad skipstunnel er tillate innanfor areal merka #D

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 av korleis anleggsgjennomføringa er tenkt/planlagt utført. I ein totalentreprise vil det vere noko krevjande å spesifisere utføringa, da mykje er entreprenøravhengig. Innanfor dei fastsette rammene, definert av reguleringsplanar, funksjonsbeskrivelsen og godkjent anleggsnotat, skal entreprenør sjølv detaljprosjektare løysingar. Vidare skal same entreprenør stå for utbygginga.

Teknisk funksjonsbeskrivelse:

I ei totalentreprise beskriv byggherren funksjonane i prosjektet, med ønska standard, krav og føresetnader i ei teknisk funksjonsbeskrivelse. Dokumentet blir brukt som underlag når tilbydarar skal berekne kostnader og gi tilbod. Vidare prosjekterast underlaget ut når ein entreprenør er engasjert. Grunnlaget for funksjonsbeskrivelser er anleggsnotat, reguleringsplanar og forprosjekter. Krav i reguleringsplanar, offentlege regelverk, handbøker og søknader skal vere ivaretatt i funksjonsbeskrivelsen. En funksjonsbeskrivelse tar gjerne utgangspunkt i eit gjennomarbeida forprosjekt der kvalitet, funksjon og krav beskrivast.

Gjennomføringsplan:

Vert utarbeida av entreprenør/ansvarleg søker som skal utføre oppdraget. Viktige milepålar blir beskrive 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 (byggesakforskriften) 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. byggemøter 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 klargjøre 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, samt livssyklus kostnader. 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, avlaup 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, utgreiingar, planteikningar og andre naudsynte illustrasjonar/teikningar.

Utbyggingsavtale:

Utbyggingsavtale etter pbl kap 17, 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 Rekkefølgekrav**6.2.1 Område #A, #D, BAA1 og BAA2**

For tiltak innanfor føresegnområde midlertidig bygge – og anleggsområde #A og #D, og 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 beplantning og tilbakeføring av terreng i råka uteareal, samt revegetering av 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 drikkevatt
- 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 må 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 uønska artar.
- g) Dokumentasjon i medhald av føresegn 2.3.1 bokstav a) – e) godkjend av kommunen.
- h) Nødvendige tiltak mot støy må vere gjennomført.
- i) Vatn og eventuelt andre naudsynte tiltak mot støv må vere tilgjengeleg.
- j) Gjennomføringsavtale med vegmynde skal ligge føre før det kan igangsettast arbeid på offentlig veg eller på tiltak som direkte påverkar offentlig veg.
- k) Gjennomføringsavtale med Stad kommune, knytt til utbyggingstiltak/tiltak på vatn, avlaup og overvatn i prosjektet.
- l) Berstadvatn vassverk må vere opparbeida eller sikra opparbeida

6.2.4 Mellombels bruksløyve/ferdigattest innanfor 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 være 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 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 tomte, 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 opparbeida og teke i bruk.
- f) Sikringsvoll innanfor #1 skal være etablert/ferdigstilt i samsvar med føresegn 4.2, eller alternativ godkjend rassikring med fanggjerde.

6.2.5 Øvrige rekkefølgekrav

- 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) Midlertidig bygge – og anleggsområde #A skal tilbakeførast innan 1 år etter at Stad skipstunnel er opna. Midlertidig bygge- og anleggsområde #D skal tilbakeførast innan 2 år etter at oppfyllinga er ferdig.

6.2.6 Utbyggingsavtale

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