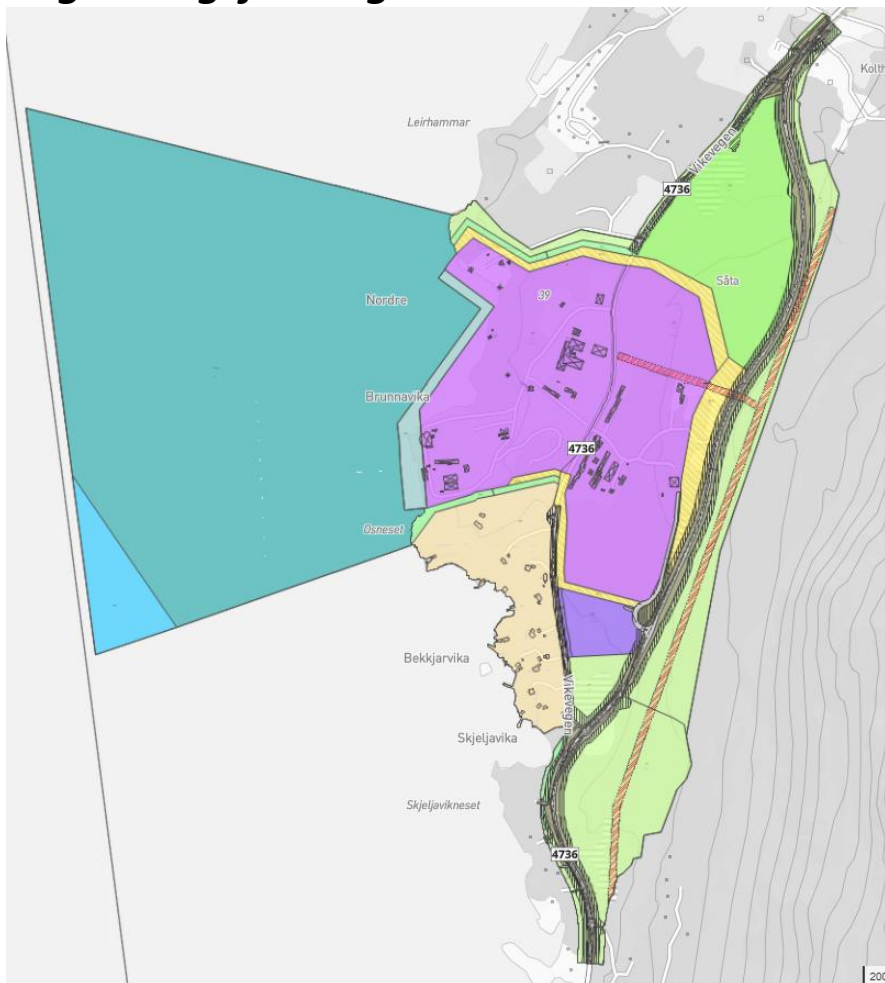




## Detaljregulering for industri- og hamneområde på Dommersnes, planid 1160202308

### Reguleringsføresegner



### 1.0 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for eit større nærings- og hamneområde til sjø gjennom utnytting og ombruk av eksisterande industriområde. Primært er utviklinga knytt til offshore vind og etableringa av havvind i Nordsjøen. Planen omfattar også areal på sjøbotn (vertikalnivå 4) og på sjøen.

Som følge av behovet for industriareal (fase 3), blir det også lagt til rette for flytting av fylkesvegen i ein heilt ny trase aust for industriområdet.

**Området blir regulert til følgende formål i vertikalnivå 2 (på grunnen/vassflate):**

§ 12-5. Nr. 1 Bygninger og anlegg

- Fritidsbusetnad – frittliggjande BFF (1121) (eksisterande)
- Næringsbygningar BN (1300)
- Industri BI (1340)
- Energianlegg BE (1510)
- Kombinert formål industri og samferdsel (1900)

§ 12-5. Nr. 1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg SKV (2011)
- Fortau SF (2012)
- Gang-/sykkelveg SGS (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate SGG (2016)
- Annan veggrunn -teknisk anlegg SVT (2018)
- Annan veggrunn grøntareal SVG (2019)
- Haldeplass/plattform SH (2025)
- Leskur/plattformtak SP (2026)
- Kai SK (2041)

§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

- Friområde GF (3040)
- Vegetasjonsskjerm GV (3060)

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden L (5100)
- Naturformål N (5120)

§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Ferdsel VFE (6100)
- Riggområde VRO (6130)

§12-6 - Omsynssoner

- Frisikt (H140)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
- Omsynssone bevaring natur (H560)

§12-7 - Føresegnområder

- Mellombels bygge- og anleggsområde M#

§12-7 10 Rekkjeføljekrav

§ 12-7 11 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

**Området blir regulert til følgende formål i vertikalnivå 4 (på sjøbotnen):**

§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone VKA (6800)

## 2.0 Fellesføresegner for heile planområdet

---

### 2.1 Målsetting med planen

Målsettinga med planen er å oppdatere gjeldande reguleringsplan i samsvar med nye krav og legge til rette for grøn industri i samsvar med «Regional plan for grønn industri» (vedtatt i fylkestinget 14.06.2023). Dei konkret vurderte tiltaka ligg innanfor produksjon og samanstilling av havvindturbinar og tilhøyrande anlegg.

### 2.2 Søknad i samsvar med forureiningslova (§12-7 nr. 2)

2.2.1 Alle tiltak i sjø er søknadspåkrav etter forureiningslova og forureiningsforskrifta, og skal godkjennast av Statsforvaltaren.

2.2.2 Det må søkast om løyve til utslepp av spillvatn. Vindafjord kommune er utsleppsmyndigheit for anlegg som fell inn under forureiningsforskrifta kapittel 13.

2.2.3 Arbeid som kan føre med seg forureining til grunn eller vatn/sjø, må søkast om i samsvar med forureiningslova og forureiningsforskriftas kapittel 22 og 30.

### 2.3 Søknad i samsvar med hamne- og farvasslova (§12-7 nr. 2)

2.3.1 Tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova sine føresegner skal godkjennast av hamnemyndigheit.

2.3.2 Våtlagring av havvindfundament må søkast om etter hamne- og farvasslova, viser til fagrapport «KYST-N01- Hamneforhold, tryggleik og framkommelegheit».

### 2.4 Søknad i samsvar med vassressurslova (§12-7 nr. 2)

2.4.1 Tiltak som fell inn under vassressurslova og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag skal godkjennast av Statsforvaltar.

### 2.5 Naturmangfald (§12-7 nr. 2 og 3)

2.5.1 All verksemd innanfor planområdet skal ta omsyn til naturverdiar i og rundt planområdet, i samsvar med den generelle aktsemdplikta i naturmangfaldlova av 2009 § 6 og i samsvar med plan for ytre miljø, jf. pkt. 2.9.

2.5.2 Basert på kartlegging og registreringar i Artsdatabanken, skal framande artar innanfor planområdet fjernast før anleggsarbeid på dei aktuelle områda BI1 og BI2 kan starte.

2.5.3 Frå Såtemyr mot nord, skal det takast omsyn til vassdraget med tilhøyrande kantsone og anna biologisk mangfald. Det skal gjerast forbetringstiltak i samsvar med «Rapport 3306: Habitatkartlegging og forslag til tiltak for sjørret i Vindafjord kommune», tiltak side 41-47, og fagrapport «Videre vurdering av overvann og myr».

For å unngå at habitattiltak i bekken blir forringa av anleggsarbeidet, skal forbetringstiltak gjennomførast og ferdigstillast samstundes med ferdigstilling av veganlegget.

#### Funksjonskrav – vassdragskryssing

Konstruksjonar for kryssing av vassdrag på anadrom strekning skal utformast slik at dei ved normal vassføring ikkje utgjer vandringshinder for stadeigne fiskeartar i ulike livsstadium. Konstruksjonane skal i tillegg utformast med naturtypisk elvesubstrat i botnen. Utforming av

Løysning skal bygge på rettleiar «Frie fiskeveger. Etablering av frie fiskeveger» (Statens vegvesen 2024).

Funksjonskrav - elveøkologi

Tiltaka skal ikkje føra til reduksjon i produksjonsgrunnlaget for anadrom laksefisk og ål i dei råka vassførekomstane. Habitatkvalitet i form av gytetilhøve og skjul skal ikkje reduserast i råka del av vassførekomstane. Redusert habitatkvalitet og/eller fiskeproduksjon som følgje av tiltaka skal kompenseres med habitattiltak utforma av personell med elveøkologisk kompetanse.

Utforming av elveløp med naturtypisk elvemorfologi, kantsone, erosjonssikring og habitattiltak skal vera i tråd med rettleiar «Tiltakshåndbok for bedre fysisk vannmiljø: God praksis ved miljøforbedrende tiltak i elver og bekker» (Miljødirektoratet 2023).

- 2.5.4 Avskoging og fjerning av toppmassar skal skje utanom yngle- og hekketid, dvs. 1. april til 31. august.
- 2.5.5 Anleggsarbeid i sjø som medfører forstyrningar i gyteperioden og perioden der yngelen botnslår, er ikkje tillate i perioden 1. februar til 15. juni.
- 2.5.6 Anleggsarbeid ved sjø som kan forstyrre hekking til sjøfugl er ikkje tillate i perioden 15. april til 15. juli. Dette gjeld ikkje masseuttak etter første år.

## 2.6 Støy og støv (§12-7 nr. 3)

### 2.6.1 Anleggsfase:

Støy frå bygge- og anleggsarbeid skal handterast i samsvar med T-1442/2021 kap. 6 og § 30 i forureiningsforskrifta som sett faste grenseverdier for forureining frå produksjon av pukk, grus, sand og singel. Verksemda sitt bidrag til utandørs støy skal ikkje overskride følgjande grenser, målt eller berekna som frittfeltsverdi ved mest støyutsette fasade hos nabo, jf. §30-7 i forureiningsforskrifta:

<b>Mandag-fredag</b>	<b>Kveld mandag-fredag</b>	<b>Lørdag</b>	<b>Søn-/helligdager</b>	<b>Natt (kl. 23-07)</b>	<b>Natt (kl. 23-07)</b>
55 L <sub>den</sub>	50 L <sub>evening</sub>	50 L <sub>den</sub>	45 L <sub>den</sub>	45 L <sub>night</sub>	60 L <sub>AFmax</sub>

- 2.6.2 Masseuttak i randsona av planområdet nærast naboar skal koordinerast og avtalast. Driving av masseuttaket skal planleggjast slik at ein får ein skjermende uttakskant mellom naboar og maskiner i masseuttaket. Spesielt støyande arbeid som boring og knusing kan berre gjerast i dagperioden (kvardagar kl. 7 - 19 og laurdag kl. 7 – 16). Ein kan ikkje utføre støyande anleggsarbeid i nattperioden (kl. 23 – 07). Første støymåling skal gjennomførast innanfor eit halvt år etter igangsetting av anleggsarbeid. Støykartlegging/-måling skal også utførast ved vesentlege endringar i topografi og driftsmønster og minst ein gong kvart år. Det skal gjennomførast avbøtande tiltak for bygg som ligg over grenseverdiane.

### 2.6.3 Driftsfase:

Verksemder innanfor planområdet skal til ei kvar tid oppfylle krav til støy frå industri med heilkontinuerleg drift i T-1442/2021 tabell 2., sjå under:

<b>Støykjelde</b>	<b>Støynivå utanfor vinduer i rom med støvfølsamt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal</b>	<b>Støynivå utanfor soverom, natt kl. 23-07</b>
-------------------	--	---

Industri med heilkontinuerleg drift	Utan impulslyd: Lden ≤ 55 dB Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB	Ln <sub>night</sub> ≤ 45 dB LAF <sub>max</sub> ≤ 60 dB
Hamner og terminalar	Utan impulslyd: Lden ≤ 55 dB Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB	Ln <sub>night</sub> ≤ 45 dB, LAF <sub>max</sub> ≤ 60 dB

Alle grenseverdier gjeld innfallande lydtrykknivå. Føresetnaden for berekning av grenseverdier er gitt i rettleiar til retningslinja.

2.6.4 For dei deler der drift er sett i gong, skal det innan eitt år gjennomførast støymålingar ved næraste nabo, for eit representativt driftsdøgn for å sikra at gjeldande krav i T-1442 vert innfridd. Det skal gjennomførast støykartlegging/-måling innan eit år etter igangsetting av drift/produksjon. Det skal gjennomførast avbøtande tiltak for bygg som ligg over grenseverdiane.

2.6.5 Undervasstøy:  
For å ivareta omsyn til undervasstøy for sårbar kysttorsk, skal anleggsarbeid i sjø avgrensast til 12 timars arbeidsdag og ikkje føregå på natta.

2.6.6 Støv – grense nedfallsstøv:  
I anleggsfase gjeld § 30 i forureiningsforskrifta som sett grensa for utslepp av steinstøv frå totalaktivitetar til 5g/m<sup>2</sup> nedfallsstøv i løpet av 30 dagar. Aktuelle avbøtande tiltak i kap. 6/T1520 skal vurderast og avklarast i meldingssak til Statsforvaltaren (etter forskrift om meldeplikt etter forureiningslova).

## 2.7 Lyssetting (§12-7 nr. 3)

Innanfor industriområdet og kaiarealet skal det etablerast lyssetting som er retningsstyrt mot land og bakken for å unngå forstyrning av omgjevnadene, inklusive fisk i sjøen. I den grad det er mogleg, skal lyssettinga vere behovsstyrt i forhold til tidsrommet den er på og kva slags intensitet som er naudsynt for tryggleiken. Lyssetting ved kaiområde og i sjø skal godkjennast av Kystverket før det kan settast opp.

## 2.8 Teknisk plan (§ 12-7 nr. 10)

2.8.1 Før løyve om igangsetting kan gis, skal det lagast teknisk plan for handtering av vatn, avlaup og overvatn og omlegging av eksisterande VA-anlegg på industriområdet. Planen skal og dokumentere at området kan forsynast med tilstrekkeleg sløkkevatn. Plan for overvatn må sikre at potensielt forureina vatn blir skild frå reint vatn ved styrt leiing, sedimentering, filtrering og handtering av stoff som fangast opp, sett i høve til 2.8.2. Teknisk plan kan utarbeidast for kvart av utbyggingstrinna (men løysing for heile området må visast) og må også omhandle eventuelle vegar som skal etablerast/byggast om. Teknisk plan for VA-anlegg skal godkjennast av kommunen.

2.8.2 Overvatn frå industriområda BI1 og BI2 skal samlast, reinsast og tilførast sjøen i samsvar med krav i løyve frå forureiningsmyndigheit. Løysingar kan etablerast trinnvis tilpassa omfang av utbygging.

2.8.3 Naudsynte løysingar for dekking av sløkkevatn, skal leggast fram for kommunen for kvart byggetrinn og i tråd med ROS-analyse jf. § 2.13.

## **2.9 Miljøoppfølgingsplan (§ 12-7 nr.3)**

- 2.9.1 Det skal utarbeidast miljøoppfølgingsplan (MOP) for å sikre at føringar og krav for å oppnå miljøkvalitet blir ivaretatt på ein systematisk måte. Det skal utarbeidast ein MOP for anleggsfasen og ein MOP for vidare drift av anlegga.
- 2.9.2 Miljøoppfølgingsplanen (MOP) skal utarbeidast i samsvar med massehandteringsplanen, jf. pkt. 2.11. MOP skal følgjast opp av tiltakshavar og kommunen.
- 2.9.3 Miljøoppfølgingsplanen (MOP) skal vere utarbeida ved innsending av rammesøknad for tiltaka. Element og tiltak lista opp i planskildringa *kapittel 7.3.4. Innspel til ytre miljøplan* skal vere med i MOP, men lista er ikkje uttømmande. Dersom MOP ikkje omfattar tiltak for BI2, må MOP vere lagt fram og godkjend før bygge- og anleggstiltak innanfor BI2 kan settast i gong.
- 2.9.4 MOP skal innehalde definert miljømål for anleggs- og driftsfase, oversikt over miljøtiltak og rutinar for gjennomføring, kontrollplan med måleparametrar og rapporteringsrutinar, rutinar for fråvikshandtering og forbetringstiltak samt risikovurdering av miljøfarlege aktivitetar. Tiltakshavar skal peike ut ein miljøansvarleg med ansvar for implementering og oppfølging av MOP. MOP skal oppdaterast ved endringar i prosjektet sitt omfang, metode eller risikobilde. Miljørapportering skal inngå som fast punkt på byggemøte.
- 2.9.5 Før oppstart av anleggsfasen skal det utarbeidast eit miljøovervakingsprogram (MOV) for anleggsarbeidet. MOV-programmet skal vere utarbeida ved innsending av rammesøknad for tiltaka. Aktuelle element og tiltak lista opp i planskildringa *kapittel 7.3.4. Innspel til ytre miljøplan* skal vere med i miljøoppfølgingsplanen.
- 2.9.6 Før arbeid på BI1 og BI2 kan settast i gong, må dei deler som har vore nytta til industri tidlegare, undersøkast for å avklare om grunnen er forureina.
- 2.9.7 Miljøoppfølgingsplanen (MOP) skal òg vise tiltaka for å hindre støvspreiing ved alle driftsoperasjonar som ved sprenging, transport av massar med køyretøy, samt ved lasting av massar på båt/skip, jf. 0.
- 2.9.8 Miljøoppfølgingsplanen (MOP) skal krevje bruk av elektrisk tenningsssystem, plan for fjerning av flytande plast og etterundersøkingar av resipienten etter at fylling i sjø er utført.
- 2.9.9 Miljøoppfølgingsplanen (MOP) skal godkjennast av kommunen og skal vere tilgjengeleg for alle involverte aktørar, ved alle driftsoperasjonar og skal inngå som del av kontraktsgrunnlaget.

## **2.10 Plan for Ytre miljø for ny fylkesveg (§ 12-7 nr.3)**

- 2.10.1 Plan for ytre miljø skal sikre at føringar og krav for å oppnå miljøkvalitet blir ivaretatt på ein systematisk måte i anleggsfasen og i vidare drift av fylkesveganlegg. Planen skal følgast opp av tiltakshavar og vegeigar i både anleggsfase og driftsfase. Planen skal vere utarbeida ved oppstart av anleggsarbeid for fylkesvegen. Element og tiltak lista opp i planskildringa *kapittel 7.3.4. Innspel til ytre miljøplan* skal vere med i plan for ytre miljø, men lista er ikkje uttømmande. Plan for Ytre miljø skal godkjennast av vegeigar.

## 2.11 Plan for massehandtering og drift

2.11.1 Det skal utarbeidast ein massedisponeringsplan for industriområdet som kan leverast separat for BI1 og BI2. Denne krev dokumentasjon i samsvar med punkt 02 under. Mellomlagring og uttak av massar er tillate inntil alle areala er bygde ut, og kan føregå parallelt med at området tas i bruk til industriformål. Planen skal ha som utgangspunkt at massar er ein ressurs som skal sikrast ei god samfunnstenleg utnytting. Som grunnlag for planen skal det føreligge dokumentasjon om forureining av grunn og som skal inngå i vurderinga av massehandteringa.

2.11.2 Matjorda skal nyttast på nærliggjande jordbruksareal av lågare kvalitet slik at desse blir oppgradert til fulldyrka eller overflatedyrka og/eller til nydyrking. Matjorda skal vere fri for uønskte og framande artar. Det skal nyttast landbruksfagleg kompetanse under prosjektering, utføring og etterkontroll. Bruk av matjord krev godkjenning etter jordlova og eventuelt plan- og bygningslova.

Plan for handtering av massar, inkludert matjord, skal sendast inn og godkjennast saman med byggesøknad. Planen skal sikre at jordressursane blir ivaretatt på best mogleg måte og så langt som råd utan mellomlagring. Dersom mellomlagring ikkje kan unngåast, må dei ulike sjikta lagrast kvar for seg for å ta vare på jorda sine eigenskapar.

2.11.2 Krav om bruk av stadeigne massar. Fylling og reetablering av vegetasjonssoner skal etablerast med størst mogeleg grad av bruk av lokale massar frå regulert industriområde og veganlegg.

Planen for massehandtering skal vere berekraftig og basere seg på ressurspyramiden sine prinsipp i følgjande rekkefølge: reduksjon, gjenbruk, materialgjenvinning, utfylling og til sist avfallsdeponi.

Ved flytting av massar skal det tas nødvendige omsyn for å hindre spreieing av framande artar og/eller plantesmitte som kan gjere skade, jf. 0.

## 2.12 Krav til dokumentasjon av grunnforhold og stabilitet

2.12.1 Før skjeringar kan opparbeidast, skal det leggjast fram dokumentasjon som bygger på bergteknisk prosjektering. For skjeringar nord og aust ved BI2, gjeld i tillegg punkt 0 og 0.

2.12.2 Før det kan etablerast sjøfyllingar eller byggast pelar/kaiar, er det krav om detaljprosjektering i samsvar med fagrapport «RIG03 Naturfarevurdering – områdestabilitet», datert 20.09.2024.

## 2.13 Krav til sikkerheit mot naturfare og andre farar i ROS-analyse

2.13.1 Området skal sikrast mot havnivåstigning, stormflo, bølgepåverknad og ekstrem nedbør.

2.13.2 Vern/tiltak i samsvar med HMS-forskrifta, mot kjemikalieutslepp må etablerast av verksemder innanfor området.

2.13.3 Eksisterande infrastruktur må ivaretakast under anleggsarbeid, sløkkevatn sikrast, avstandskrav til elektriske leidningar og trafo må overhaldast og tilkomst for nødetatane må vere sikra til ei kvar tid.

2.13.4 Sikringsrisikovurdering må vurderast som ein del av byggefasen og drifta av vindturbinproduksjonen.

## 3.0 Bygningar og anlegg (§12-5 Nr.1)

---

### 3.1 Fritidsbusetnad – frittliggjande BFF 1 (1121)

- 3.1.1 Området omfattar eksisterande fritidsbustader og det er ikkje tillate med oppføring av nye einingar innanfor området.
- 3.1.2 Planen vil ikkje vere til hinder for bruk og vedlikehald av eksisterande lovlege fritidsbustader, naust og uthus.
- 3.1.3 Byggegrense er lagt i vegglivet til oppførte fritidsbustader, uthus og naust.
- 3.1.4 Ved naturskade/brann kan fritidsbustader inklusive uthus og garasjar førast opp i maks ein etasje innanfor byggegrense vist i plankartet.
- 3.1.5 Ved naturskade/brann skal fritidsbustadane førast opp innanfor byggegrense av etablert bygning. Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadene. Materialval og fargeval skal tilpassast det naturpreg som er på staden.
- 3.1.6 Ved naturskade/brann kan naust førast opp med maks BYA 40 m<sup>2</sup> innanfor byggegrense, i ein etasje med maks mønehøgde på frontveggen mot sjø på 5,5 meter og maks gesimshøgde på frontveggen på 3,5 meter. Naust skal ha saltak. Det er tillate med maks to vindauge som til saman ikkje overstig 1 m<sup>2</sup>. Golvflate i naust skal plasserast minimum på kote 1,5 m. Innretningar (t.d. straum) som ikkje vil tole vassinntrenging, skal monterast på minimum **kote 3,3**.
- 3.1.7 Ved naturskade/brann skal naust førast opp innanfor byggegrense av etablert bygning. Naust skal tilpassast lokal byggeskikk og førast opp som tradisjonelle naust. Byggemateriale skal vere tre eller stein. Taktekke skal vere takstein (av ikkje reflekterande materiale) eller skifer. Fargebruk skal variere, men vere tilpassa omgjevnader og heilskap i naustområdet. Fasade mot sjø skal ha sidehengsla tett naustdør.
- 3.1.8 Naust skal ikkje byggast slik at det stenger for allmenn ferdsel mellom naust og sjø. Det skal leggjast til rette for allmenn ferdsel i strandsona. Stengsel som kan hindre persontilgang til naustområde og brygger, er ikkje tillate. Dette gjeld grunder, gjerde, skilt m.m.
- 3.1.9 Areal utfor og mellom nausta skal utformast slik at allmenta har tilgang til områda. Naust skal berre nyttast til oppbevaring av mindre båtar og utstyr for bruk av sjøen i rekreasjonssamanheng.

### 3.2 Næringsformål BN1 (1300)

- 3.2.1 Innanfor området er det tillate å etablere kontor- og administrasjonsbygg, parkering og brakkeriggar knytt til drifta på industriområdet. Ved etablering av brakkeriggar for overnatting, skal det etablerast areal for uteopphald med 3 m<sup>2</sup> pr. overnattingsplass, men ikkje eit mindre areal enn 150m<sup>2</sup>. Arealet skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper, fungere som møteplass og vere tilrettelagt for aktivitetar.

- 3.2.2 Området skal planerast mellom kote 15 m.o.h. og kote 20 m.o.h. (NN2000). Høgde ved tilkomstveg blir fastsett ved prosjektering av kryssutforming.
- 3.2.3 Bygd areal skal vere minimum 15% BYA og skal ikkje overstige 70% BYA. Bygningar skal ha maks. høgde 9,5 meter over planert terreng.
- 3.2.4 Tal parkeringsplassar skal tilpassast tal arbeidsplassar tilknytt industriområdet.

### 3.3 Industriområde BI (1340)

- 3.3.1 Innanfor områda er det tillate med industriell aktivitet som enten er direkte tilknytt sjøen eller som har sjøvegen som ei viktig transportåre, og det kan førast opp bygg og anlegg som skal brukast til industriformål. Byggegrense er vist i formålsgrensa mot vest. Decom av større objekt er ikkje tillate. Dette vil krevje endring av reguleringsplan og ny konsekvensvurdering.
- 3.3.2 **Område BI2 skal berre opparbeidast til tiltak som er eit ledd i ei grøn industriutvikling i samsvar med «Regionalplan for grøn industri», jf. krav i punkt 0.** Inntil område BI2 blir opparbeidd, er vidareføring og utviding av eksisterande bygg- og anlegg, brakkeriggjar med tilhøyrande anlegg som støttefunksjon til BI1, tillate.
- 3.3.3 Områda kan planerast ned til kote 3 moh. Der overvassdrenering krev internt fall til sluk, kan terrenget likevel vere noko lågare enn kote 3 moh.
- 3.3.4 Saman med søknad om planering av område BI2 skal det sendast inn eit klimarekneskap som viser at heile verdikjeda til havvind fører til ei stor innsparing knytt til **CO<sub>2</sub>e**. **Det skal utarbeidast ein handlingsplan for, så langt som råd er, å oppnå klimanøytralitet.**
- 3.3.5 Bygd areal skal ikkje overstige 90% BYA. Utnyttingsgraden gjeld for begge områda BI1 og BI2 samla sett.
- 3.3.6 Faste bygningar skal ha maks. høgde opp til kote 30 moh. Andre einskilde installasjonar (t.d. kranar) og midlertidige element (t.d. naceller med vindmølleblad), kan vere vesentleg høgare, og opp til kote 300 moh.
- 3.3.7 Det er tillate med utelagring av store element som ikkje er naturlege å lagre innandørs. Mindre element skal fortrinnsvis lagrast innandørs.
- 3.3.8 Innanfor området kan det etablerast nettstasjon. Plassering og tilkomst må avtalast med linjeeigar.
- 3.3.9 Innanfor området skal det etablerast slamavskillar og leidningar. Rapport «RIVA-01\_J01\_Rammeplan VAO - Dommersnes industri» viser forslag til plassering.
- 3.3.10 Det er tillate oppført bygningar heilt inn til formålsgrense i vest, så lenge føresegnene under er ivaretatt.
- 3.3.11 Byggverk som plasserast minimum 15 meter frå kaikant/kystlinje vil vere sikra mot stormflo frå bølger. Dette føreset at det er tilstrekkeleg drenering/fall rundt bygget slik at vatn ikkje kan

magasinerast mot bygget.

- 3.3.12 Ved plassering av bygningar nærare enn 15 meter frå kaikant/kystlinje, må bygningane anten dimensjonerast for å tole belastningane under stormflo, eller sikrast mot stormflo. Sikring mot stormflo kan gjennomførast ved å føre erosjonssikringa opp til kote +3,9 (NN2000).

### 3.4 Energianlegg BE (1510)

- 3.4.1 Innanfor området er det tillate oppført nettstasjon, også innanfor byggegrense mot vegane. Bygningen skal ikkje vere til hinder for friskt.

### 3.5 Kombinert formål industri og samferdsel BAA (1900)

- 3.5.1 Områda **BAA1 til BAA4** skal nyttast til opparbeiding av skjering mellom industriareala (BI1 og BI2) og omliggande areal, men kan også nyttast til industriformål og samferdsel med tilhøyrande føresegner.
- 3.5.2 Breidde og utforming på skjeringane må detaljprosjekterast.
- 3.5.3 Det må gjennomførast ei geoteknisk vurdering i samband med detaljprosjektering av skjeringa.
- 3.5.4 **Det skal etablerast pallar i skjeringar.** Der det blir etablert pallar i skjeringa, skal jordvolumet på pallane byggjast opp for å runde av forma. For å unngå at massane sklir ut, skal det ikkje vere fall på pallane på meir enn 1:3.
- 3.5.5 **På 50% av areala til pallane skal det plantast til med stadeigne artar. Resten av areala skal ha ei naturleg revegetering.**
- 3.5.6 Topp av skjering skal sikrast med gjerde.

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

---

### 4.1 Køyreveg SKV (2011)

- 4.1.1 Køyrevegane skal opparbeidast med utforming og dimensjon som vist på plankartet. Vegar merka med «o\_SKV» er offentleg veg, vegar merka med «f\_SKV» er felles veg og vegar merka med «SKV» er private vegar.
- 4.1.2 **Alle tiltak som vedkjem fylkesvegnettet skal ha ei teknisk utforming i samsvar med krav i gjeldande handbøker «N100 Veg- og gateutforming» og «V121-geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Alle tekniske teikningar skal godkjennast av vegstyresmakt.**
- 4.1.3 Ved plangrensa i nord kan o\_SKV1 avvike frå plankartet for å mogleggjere god overgang mellom o\_SKV1 og eksisterande fylkesveg. Punkt 4.1.3 fell frå, når krav om opparbeiding av o\_SGS1 og o\_SGS2 trer i kraft, sjå også punkt 4.3.2.

## 4.2 Fortau SF (2012)

- 4.2.1 Fortau skal opparbeidast som del av haldeplassane. Fortaua skal vere offentlege og skal utformast i samsvar med vegnormalane.

## 4.3 Gang-/sykkelveg SGS (2015)

- 4.3.1 Gang-/sykkelveg skal vere offentlege og skal utformast i samsvar med vegnormalane og med dei breidder som er vist på plankartet.
- 4.3.2 Det er ikkje krav om å opparbeide o\_SGS1 og o\_SGS2 før plan for gjennomgåande gang-/sykkelveg nordover til eksisterande gang-/sykkelveg ligg føre.

## 4.4 Gangveg/gangareal/gågate SGG (2016)

- 4.4.1 Gangvegane skal opparbeidast som del av gangtilkomst til haldeplassane og lokale målpunkt. Gangvegane skal vere offentlege og utformast i samsvar med plankart. Prinsippa for universell utforming skal leggest til grunn.

## 4.5 Annan veggrunn - teknisk anlegg SVT (2018)

- 4.5.1 Areal er offentlege og skal opparbeidast med nødvendige tekniske installasjonar og trafikkreguleringar i samsvar med vegnormalane.

## 4.6 Annan veggrunn - grøntareal SVG (2019)

- 4.6.1 Områda er sideareal for etablering av grøntanlegg og rabattar knytt til veganlegget. Det går fram av plankartet om områda er offentlege (o\_SVG) eller private (SVG).
- 4.6.2 Innanfor områda er det tillate å sette opp offentlege trafikkskilt, rekkverk, gjerde, rabattar, skrånings-/skjeringsutslag, opne grøfter langs veg, mellombels rigg- og anleggsområde under vegbygginga, samt andre tekniske installasjonar og liknande.
- 4.6.3 Ved plangrensa i nord, kan formåla SVG avvike frå plankartet for å mogleggjere god overgang mellom o\_SKV1 og eksisterande fylkesveg.
- 4.6.4 Innanfor o\_SVG13 skal det vere mogleg å etablere fordrøying og takast omsyn til bekken, jf. 2.4.1, 0 og 0.
- 4.6.5 Under prosjektering og gjennomføring av anlegg, innanfor o\_SVG13, o\_SVG17 og o\_SVG20, skal det takast omsyn til vassdraget, med tilhøyrande kantsoner og anna biologisk mangfald. I samband med naudsynte tiltak, som omlegging på kortare strekningar, skal det etablerast forbetringstiltak som nemnt i «Rapport 3306: Habitatkartlegging og forslag til tiltak for sjørret i Vindafjord kommune», tiltak side 41-47, og fagrapport «RIVA02\_J01 Videre vurdering av overvann og myr», datert 22.09.2025. Viser også til omsynet til naturmangfald i pkt. 2.5.3 og rekkefølgekrav 10.1.3 i føresegnene.

## 4.7 Haldeplass/plattform SH (2025)

- 4.7.1 Områda er sett av som haldeplass for buss og plassert som vist i plankartet. Detaljutforming skal samsvare med vegnormalane. o\_SH1 og o\_SH2 skal utformast som busslomme, medan o\_SH3 og o\_SH4 skal vere kantstopp. Areal skal vere offentlege.
- 4.7.2 Detaljteikningar av busslommer skal godkjennast av fylkeskommunen som vegeigar før bygging.

4.7.3 I påvente av endeleg opparbeiding av o\_SGS1 og o\_SGS2, kan o\_SH3 og o\_SH4 ha mellombelse plasseringar ikkje lenger enn høvesvis 100 m frå angitt plassering av o\_SH3 og o\_SH4 i plankartet. Plasseringa må mogleggjere trygg kryssing av vegen for gåande med sikt til kryssingspunkt tilsvarande krav for tilrettelagd kryssing i handbok N100.

#### **4.8 Leskur/plattformtak SP (2026)**

4.8.1 Innanfor områda er det tillate oppført leskur tilknytt haldeplassane.

#### **4.9 Kai SK1 (2041)**

4.9.1 Innanfor området skal det etablerast kaifront. Byggegrense for tiltak ligg i formålsgrense mot sjøareal i vest, slik at tiltaket kan gjennomførast, sjå til pkt. 10.1.6.

### **5.0 Grøntstruktur (§12-5 nr. 3)**

---

#### **5.1 Friområde GF (3040)**

5.1.1 Arealet er knytt til friområdet Skjeljavika. Føresegner knytt til gjeldande reguleringsplan for arealet (plan-ID 1160\_2000-119) gjeld for området.

#### **5.2 Vegetasjonsskjerm GV (3060)**

5.2.1 Innanfor områda skal det etablerast ein vegetasjonsskjerm. Vegetasjonsskjermen skal plantast tett med stadeigne artar, for å skjerme tilgrensande område for visuell påverknad frå industriarealet.

5.2.2 Ny vegetasjon skal tilpassast eksisterande vegetasjon i området og fordelast på følgjande sjikt:

- Tresjikt høgde over 5 meter
- Busksjikt høgde 0,8 – 5 meter
- Feltsjikt mindre enn 0,8 meter

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

---

#### **6.1 LNF - areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunlaget på garden L (5100)**

6.1.1 Areal L1 og L3 til L16 er knytt til eksisterande eigedomar i LNF-områda.

#### **6.2 Naturformål N1 (5120)**

6.2.1 Innanfor N1 skal naturmangfald knytt til myrar, bekkesystem og kystfuruskog takast vare på. Det er ikkje tillate å drenere, dyrke, utøve flatehogst eller hogge gamle tre innanfor arealet.

6.2.2 Myra (ØFA3) ved nord-austre skjeringskant (BAA1/BAA2) og ny fylkesveg skal sikrast mot drenering /skade.

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

---

### 7.1 Ferdselsområde a\_VFE (6100)

Innanfor området er det ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan vere til hinder for båt- eller skipstrafikk. Det er ikkje tillate med fortøyingar eller faste installasjonar til forankring av fartøy på overflata eller i vassøyla som kan hindre ferdsel i området.

### 7.2 Riggområde a\_VRO (6130)

- 7.2.1 Innanfor området er det tillate med våtlagring og annan aktivitet som er direkte knytt til den industrielle aktiviteten på land. **Ferdsel i riggområde er tillate, men det skal visast nødvendige omsyn til våtlagring og aktivitet som pågår i samsvar med merking.**
- 7.2.2 Innanfor området er det tillate med etablering av landfeste for oppankring av installasjonar og våtlagring av komponentar i sjø. Ankringspunkt i sjø skal vere faste/permanente. **Ferdigstøyppt landfeste skal ha maksimal storleik på 4 x 5 meter.**
- 7.2.3 Før etablering må det dokumenterast at ankringspunkt blir lagt utanfor område med konsentrasjonar av korallar og svampkonsentrasjonar.
- 7.2.4 Før etablering av ankerfeste skal tiltaka avklarast etter plan- og bygningslova, med Kystverket og eventuelle grunneigarar (landfeste).
- 7.2.5 Før oppstart av ny aktivitet innanfor området skal verksemda legge melding ut på EFS-varslingsystemet for sjøfarande, slik at fiskarar og andre brukarar er varsla om aktiviteten.

### 7.3 Kombinert formål i sjø og vassdrag VKA1 (6800) (vertikalnivå 4: på sjøbotn)

- 7.3.1 Området skal nyttast til fylling for etablering av kai (SK1) og industriareal (BI1). Byggegrensa mot sjø ligg i formålsgrænse mot sjø/vest, slik at tiltak kan gjennomførast. **For gjennomføringa visast til pkt. 10.1.6.**

## 8.0 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 8.1 Sikringszone – Frisikt (H140)

- 8.1.1 Innanfor områda H140 skal det ikkje vere sikthindringar, som gjerde, murar og vegetasjon høgare enn 0,5 m over vegnivå. Enkelttre, skilt, lysstolpar mv. kan tillast plassert innanfor frisiktssona i samsvar med Statens vegvesen sin vegnormal N100.

### 8.2 Faresone – høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar) (H370)

- 8.2.1 Områda er faresone for høgspenst luftlinje. Alle inngrep, både permanente og mellombelse, skal meldast til eigar av høgspenstlinja. Faresona er sett til 8,0 m på kvar side av trasémidte.
- 8.2.2 Faresona fell bort når eksisterande høgspenstlinje blir rive og erstatta med høgspenstlinje i alternativ trasé eller jordkabel.

### 8.3 Omsynssone – bevaring av naturmiljø (H560)

- 8.3.1 Områda er omsynssone for Stemmevassbekken (nord for Såtemyr) langs vegane. Under prosjektering og gjennomføring av anlegg, innanfor o\_SVG13, 17 og xx, skal det takast omsyn til vassdraget, med tilhøyrande kantsoner og anna biologisk mangfald. I samband med naudsynte tiltak, som omlegging på kortare strekningar, skal det etablerast forbetringstiltak

som nemnt i «Rapport 3306: Habitatkartlegging og forslag til tiltak for sjøørret i Vindafjord kommune», tiltak side 41-47, og fagrapport «RIVA02\_J01 Videre vurdering av overvann og myr», datert 22.09.2025. Viser også til omsynet til naturmangfold i pkt. 2.5.3 og rekkefølgekrav 10.1.3 i føresegnene.

## 9.0 Føresegningsområde

---

### 9.1 Mellombels bygge- og anleggsområde #M

- 9.1.1 Føresegningsområda #M1, merka med stipla, vertikal skravur på plankartet, er areal for mellombels bygge- og anleggsområde for gjennomføring av veganlegget.
- 9.1.2 Innanfor føresegningsområda #M2, skal det føreligge geoteknisk vurdering for bygging av ny fylkesveg, før området kan opparbeidast som skjering i samsvar med føresegner for BAA2, jf.0.
- 9.1.3 Områda skal vere sett i stand og tilbakeført seinast eitt år etter at nytt veganlegg er opna for trafikk. Då vert områda oppheva og føresegner for berørte formål/arealplanar gjeld vidare.
- 9.1.4 Områda skal tilbakeførast til naturtilstand og etablerast med jorddekke med stadeigen vegetasjon.

## 10. Rekkefølgekrav

---

- 10.1.1 **Krav om planlegging av gang- og sykkelveg**  
Ved oppstart av fase 2 skal utbyggar legge fram forslag til reguleringsplan for ny gang- og sykkelvegtrase frå plangrensa i nord og fram til regulert g/s-veg i «Reguleringsplan for fylkesveg med gang- og sykkelveg, Vikebygd»
- 10.1.2 **Krav om ny fylkesveg 4736**  
Område BI2 tillatast opparbeidd, men ikkje tatt i bruk før ny fylkesveg o\_SKV1 med tilhøyrande sideanlegg som g/s-vegar (inkl. strekning regulert i eigen plan), busstopp og annan veggrunn (grøfter, skjeringar/ skråningsutslag, vegutstyr mv.) er etablert etter godkjenning av tekniske plan og avklaring av ansvarsforhold (byggherreansvar) med vegeigar Rogaland fylkeskommune.
- 10.1.3 **Krav om miljøtiltak i bekken (2.4.3)**  
Innanfor omsynssona (H560) frå Såtemyr mot nord, skal det gjerast forbetringar av Stemmevassbekken. For å unngå at habitattiltak i bekken blir forringa av anleggsarbeidet, skal forbetringstiltak gjennomførast og ferdigstillast samstundes med ferdigstilling av veganlegget. Dette skal utførast i samsvar med «Rapport 3306: Habitatkartlegging og forslag til tiltak for sjøørret i Vindafjord kommune» og tiltak side 41 til 47 som omtalar Stemmevassbekken og fagrapport «Videre vurdering av overvann og myr».
- 10.1.4 **Krav om teknisk plan (2.8)**  
Før løyve om igangsetting kan gis, skal det lagast teknisk plan for handtering av vatn, avlaup og overvatn og omlegging av eksisterande VA-anlegg på industriområdet.
- 10.1.5 **Krav om miljøoppfølgingsplan (2.9)**  
Planen skal vere utarbeida ved innsending av byggesak for tiltaka og skal vere godkjent av kommunen før igangsetting.

#### 10.1.6 Krav om plan for ytre miljø(2.10)

Plan for ytre miljø skal vere utarbeida før igangsetting av arbeid med ny fylkesveg. Planen skal sikre at føringar og krav for å oppnå miljøkvalitet blir ivaretatt på ein systematisk måte i anleggsfasen og i vidare drift av fylkesveganlegg. Ytre miljøplan skal vere godkjent av vegeigar.

#### 10.1.7 Plan for massehandtering

Før det kan gis igangsettingsløyve skal det ligge føre ein plan for handtering og lagring av massar. Mellomlagring av massar må vere eit tema i planen.

#### 10.1.8 Krav om avgrensing av anleggsarbeid ved utfylling i sjø (2.5.6)

I gyteperioden, frå 1. februar til 15. juni, er det ikkje tillate med sprengings-, muddrings- eller utfyllingsarbeid i sjø, av omsyn til gyteområde for torsk. Detaljerte krav skal fastsettast i samsvar med forureiningslova og hamne- og farvasslova etter søknad til ansvarlege myndigheiter og i plan for ytre miljø.

#### 10.1.9 Krav om geoteknisk prosjektering (2.12)

Før det kan etablerast sjøfyllingar eller det byggjast pelar/kaiar, krevst detaljprosjektering i samsvar med fagrapport «RIG03 Naturfarevurdering – områdestabilitet».

#### 10.1.10 Krav om handlingsplan for klimanøytralitet (3.3.4)

Saman med søknad om planering av område BI2 skal det sendast inn eit klimarekneskap som viser at heile verdikjeda til havvind fører til ei stor innsparing knytt til CO2e. Det skal utarbeidast handlingsplan for å tilstrebe klimanøytralitet som skal godkjennast av kommunen, jf. 0.

#### 10.1.11 Utbyggingsavtale

Det skal inngåast ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen som omhandlar bygging av tekniske infrastruktur og blå/grå/grøn infrastruktur. Det vil vere ein forventning om kompensierende tiltak som kjem lokalsamfunnet til gode.

## 11. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

---

- KYST-N01- «Vurdering av hamneforhold, sikkerheit og fremkommelighet i farvatnet»
- RIG03\_ «Fagrapport Områdestabilitet i høve til NVE 1-2019\_52307133»
- RIVA-01\_J01\_ «Rammeplan VAO - Dommersnes industri»
- RIVA02\_J01 datert 22.09.2025\_Fagrapport: «Videre vurdering av overvann og myr»
- Rapport 3306: «Habitatkartlegging og forslag til tiltak for sjøørret i Vindafjord kommune», Rådgivende biologer AS, 02.02.2021

Vindafjord kommune: 06.03.2026