

GBNR.: 10/50

PLAN ID: R-322

DETALJREGULERING: Melkvikan Næringspark



TILTAKSHAVER/KLIENT: Sterkoder AS

ANSVARLIG PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	30.01.2024	Førsteutkast	Marius Iversen
01	26.06.2024	Endret etter første tilbakemelding, Kristiansund kommune.	Marius Iversen
02	03.10.2024	Revidert etter 1. gangs behandling, før utleggelse til offentlig ettersyn.	Marius Iversen
03	01.04.2025	Revidert etter offentlig ettersyn.	Marius Iversen
04	17.06.2025	Revidert etter begrenset høring	Marius Iversen
05	22.08.2025	Revidert planbestemmelse §§ 5.2 og 7.4	Marius Iversen

Tiltakshaver:	Planlegger:
Umoe Sterkoder AS v/ Tor Henrik Eide Tlf nr.: 920 77 903 E-post: eide@abpre.no	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/ Marius Hopmark Iversen Tlf nr.: 951 29 611 E-post: marius@ikon.as

Kristiansund kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Melkvikan Næringspark

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: R-322

Saksnummer: PLAN-22/00353

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å regulere eksisterende situasjon, samt legge til rette for videre utvikling av Melkvikan Næringspark. Reguleringsplanen angir hvilke bruksformål som tillates innenfor næringsparken, hvor bygninger kan plasseres og hvordan kai- og sjøområdene kan utvikles. Reguleringsplanen viser også ny og forbedret adkomst fra fv. 6248 Dalegata.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i plankartet.
- b) Bygg for tekniske installasjoner som f.eks. trafo, pumpestasjoner, varmesentraler eller liknende kan plasseres innenfor alle bygge- og kaiområder i plan.
- c) Planlagte anlegg skal ikke skape støy over grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging.
- d) Avslutning av nytt areal mot sjø skal gis gode visuelle kvaliteter. Fyllingsfrontene skal erosjonssikres slik at bølgepåvirkning ikke medfører erosjon og utvasking av finstoff i fyllingene.
- e) Renovasjonsløsning for den enkelte virksomhet skal etableres i samråd med valgt renovasjonsfirma. Renovasjonsløsningen skal ikke være skjemmende for omgivelsene, og avfall skal lagres på en slik måte at det ikke spres til nærliggende områder. Miljøstasjoner kan etableres innenfor alle formålsområder regulert for bebyggelse og anlegg.
- f) Alle virksomheter som kan generere oljeholdig avløpsvann skal installere oljeutskiller. Ved utslipp av oljeholdig avløpsvann skal oljeinnholdet ikke overstige 50 mg/l. Oljeutskiller skal tilkobles kommunalt spillvannsanlegg.
- g) Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt på alle bygg. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak.
- h) Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminner, f. eks. funn av flintstein/flintavslag, kullholdige jordlag eller konsentrasjoner av kull og stein, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt. Dette gjelder også i sjøarealet.
- i) Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring med, eller som ligger i nærheten av, inn- og utflygning ved Kristiansund lufthavn, samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

- j) Ved lyssetting av næringsområdet skal det ikke benyttes lys som på grunn av intensitet, utforming eller farge kan medføre en fare for flysikkerheten, eller være villedende ved at de forhindrer eller vanskeliggjør riktig tolkning av flyplassbelysningen. Eventuelle skilt/profilering på fasader skal godkjennes av Avinor. Belysningen skal rettes mest mulig ned mot bakken. Dette gjelder også for belysning under anleggsperioden.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Nærings-/tjenesteyting (felt NT1-5)

Innenfor felt NT1-5 tillates det etablert bygninger, virksomheter og arbeidsplasser for tjenesteytende næringer, verksted og produksjonsbedrifter, lager og kontor. Ut over dette tillates etablering av følgende virksomheter innenfor enkelte områder:

- a) Innenfor område NT2 tillates det etablert parkeringshus med adkomst fra parkeringsområde PP1. Parkeringshuset kan krysse formålsgrensen mot område PP1.
- b) Innenfor område NT4 og NT5 tillates det etablert vegserviceanlegg. Bensinstasjon tillates ikke.

Utforming:

- c) Bebyggelsen skal utformes på en slik måte at nye og gamle bygg fremstår i et variert og harmonisk samspill. Bebyggelsen skal ha en variert og samstemt fargebruk.
- d) Lange, monotone fasader skal unngås.
- e) Synlige takflater, takoppbygg og tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av fasaden og i harmoni med tiltaket forøvrig.
- f) Nordvendt fasade for bygninger innenfor felt NT3 tillates kraget ut inntil 2,5 meter utover byggegrense, forutsatt fri høyde på minst 4,5 meter mellom utstikk og fortau/terreng.
- g) Bygninger innenfor felt NT2 og NT3 skal plasseres og utformes slik at det på bakkeplan sikres adkomst til brukonstruksjonene langs Dalegata. Det skal være minimum 5 meter horisontal fri bredde på bakkeplan, mellom bygninger og brukonstruksjoner. Dette arealet skal opparbeides flatt, med asfaltert dekke.

Grad av utnyttelse:

- h) Tillatt grad av utnyttning er angitt på plankart og er vist som %-BYA (prosent bebygd areal).

Bebyggelsens høyde:

- i) Største tillatte bygningshøyde er satt til følgende NN₂₀₀₀ kote:

- NT1: Kote +17.0
- NT2: Kote +19.0
- NT3: Kote +17.0/+13.5
- NT4: Kote +17.0
- NT5: Kote +6.5

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 gjelder egne bestemmelser om høyde (5.1).

- j) Rekkverk for takterrasser tillates inntil 1,3 meter høyere enn angitte kotehøyder. Transparent/åpent rekkverk kan plasseres i fasadelivet. Tett rekkverk eller kantsikring skal trekkes tilbake tilsvarende høyden over gesims.
- k) Innenfor område NT3 tillates det etablert kontorfløyer som lamellbygg over hovedbygget. Lamellene skal orienteres i nord-sørlig retning, med bredde inntil 17 meter. Det kan bygges inntil 5 kontorfløyer. I vest tillates en bygningshøyde for kontorfløyer opp til kote +23,5. I øst tillates en bygningshøyde for kontorfløyer opp til kote +20,5.
- l) Angitte kotehøyder gjelder byggets hovedvolum. Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 meter høyere enn angitte kotehøyder på inntil 20% av underliggende etasjeplan, gitt at de trekkes minst 1 meter tilbake fra fasaden.

Sikring mot naturpåkjenninger

- m) Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikres mot havnivåstigning og stormflo.
Laveste tillatte gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 er NN₂₀₀₀ kote +2.50.
Laveste tillatte gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 er NN₂₀₀₀ kote +2.70.
- n) Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikres mot bølgepåvirkning. Bygningsfasader som vender ut mot sjøen skal sikres med konstruksjoner som motstår bølger og oppskyll opp til NN₂₀₀₀ kote +3.40. Om gulvnivå etableres høyere enn kote +3.40, er det ikke behov for tiltak mot bølgepåvirkning.

Bil- og sykkelparkering

- o) Minimum 10% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til bygningenes hovedadkomst.
- p) Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for bevegelseshemmede i tilknytning til anløpssted for Sundbåten.
- q) Det tillates etablert inntil 1 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA, og inntil 5 gjesteparkeringsplasser. Parkeringsdekningen kan vurderes samlet for felt NT1-5. Parkeringsplasser som ikke er overbygde kan plasseres utenfor byggegrense.
- r) Det skal etableres minimum 1 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA. Sykkelparkering skal lokaliseres nært hovedinnganger, og skal i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.
- s) Det skal tilstrebes tyverisikker parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen, i nye bygg tilrettelagt for med enn 20 ansatte.

Støy

- t) Virksomhetene innenfor planområdet skal ikke skape støy over grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging.
- u) Bebyggelse som etableres innenfor gul eller rød støysone fra kjøreveger skal sikres godkjente nivåer for innendørs støynivå fra utendørs støykilder i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjene for innendørs støy.

Redegjørelse for tiltakets arkitektur, omgivelser og utnyttingsgrad

- v) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for parkeringshus, nærings- og yrkesbygninger, skal det for respektive felt foreligge:

- Detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal vise plassering og høyde på nye bygninger, takform og møneretning. Planen skal videre vise tilkomst, avkjørsler, interne gangveier, parkeringsareal for bil og sykkel, beplantning og vegetasjon, dekker, lyssetting og areal for avfallshåndtering.
- Snitt- og fasadetegninger som viser bygningens plassering i forhold til terreng (eksisterende og planlagt), veier og nabobebyggelse. Kotehøyder for gesims- og mønehøyder, samt gulvnivå i hovedetasje, skal fremgå av tegninger.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen, også i forhold til omgivelsene og eksisterende bygningssmasse innenfor næringsparken, inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.
- Redegjørelse for hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt NT1 skal det i tillegg redegjøres for hvordan myke trafikanter sikres fremkommelighet gjennom området, mellom fortau f_FO3 og Sundbåtanløp ved KAI4.
- Redegjørelse for hvordan tiltaket er utformet for å sikre effektiv arealutnyttelse og høyest mulig utnyttingsgrad av delfeltet.
Byggeplan som viser at planens bestemmelser knyttet til miljøforhold og grunnundersøkelser, geoteknikk og utfylling i sjø er ivaretatt.
- En oversikt som viser samlet m²-BRA ny næringsbebyggelse, som er etablert innenfor planområdet etter vedtak av detaljreguleringsplan for Melkvikan Næringspark (R-322).

3.1.2. Vann- og avløpsanlegg (felt VA)

- a) Felt VA skal nyttes til offentlig avløpsanlegg/kloakkpumpestasjon.
- b) Det tillates etablert bygning i tilknytning til pumpestasjon.
- c) Maks. utnyttelse av feltet er %-BYA = 100 %.
- d) Byggegrensen følger formålsgrensen.

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

3.2.1 Kjøreveg (felt KV1-4)

Offentlige veger:

- a) Kjøreveg o_KV1 (Dalegata) er regulert som offentlig veg, med 6,5 meter bredde. Dette inkluderer kjørebane og skulder.
- b) Innenfor felt o_KV1 skal det etableres venstresvingefelt i tilknytning til avkjørsel mot Melkvikan Næringspark (f_KV2). Venstresvingefeltet skal etableres med en overgangsstrekning på 15 meter, og 20 meter oppstillingsfelt med 3 meter bredde.
- c) Innenfor felt o_KV1 skal det etableres to kjørefelt inn mot lysregulert kryss mot Rv.70. Strekningen med to kjørefelt skal være 25 meter. Hvert kjørefelt skal opparbeides med 3 meter bredde.
- d) Offentlige veger, og avkjørsler fra offentlige veger, skal utformes i samsvar med krav stilt i Statens vegvesens veinormaler.

Felles private veger:

- e) Kjøreveg f_KV2 og f_KV3 er regulert som felles privat veg for Melkvikan Næringspark. Vegene skal opparbeides med bredde 7,0 meter. Dette inkluderer kjørebane og skulder.

- f) Kjøreveg f_KV2 frem til kryss f_KV2/f_KV3 og hele f_KV3 gir i tillegg ny adkomst til eiendommene gbnr. 10/89, 31/18, 31/27 og 31/55.
- g) Kjøreveg f_KV4 er regulert som felles adkomstveg for felt NT2 og NT3.
- h) Kjøreveg f_KV5 er regulert som felles adkomstveg for felt PP1. Vegen gir i tillegg adkomst til felt SPP1 i tilstøtende plan (R-285).
- i) Kjøreveg f_KV6 er regulert som felles adkomstveg og manøvreringsareal for felt PP2.

3.2.2 Fortau (felt FO1-3)

- a) Fortau o_FO1 og o_FO2 er regulert som offentlig fortau. Fortausbredder fremgår av plankart.
- b) Fortau f_FO3, f_FO4 og f_FO5 er regulert som felles privat fortau for Melkvikan Næringspark. Fortausbredder fremgår av plankart.
- j) Fortau f_FO3 frem til kryss f_KV2/f_KV3 og hele f_FO4 gir i tillegg ny adkomst til eiendommene gbnr. 10/89, 31/18, 31/27 og 31/55.
- c) Fortau skal skilles fysisk fra tilstøtende kjørevei med kantstein.
- d) Felt NT3 og NT5 skal ha avkjørsel over f_FO3.
- e) Parkeringsområde PP2 skal ha avkjørsel over f_FO4.

3.2.3 Gang- og sykkelvei (felt GS1)

- a) Gang- og sykkelvei f_GS1 er regulert som felles privat gang- og sykkelvei. Bredde fremgår av plankart. Gang- og sykkelveien kan trafikkeres av kjøretøy for drift- og vedlikehold av tekniske anlegg i området.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt AVT1-6)

- a) Felt o_AVT1 er offentlig areal, regulert til trafikkøy i lysregulert kryss mellom o_KV1 og Rv. 70.
- b) Felt o_AVT2 er offentlig areal, regulert for rekkverk mellom Rv.70 og o_FO2.
- c) Felt o_AVT3 er offentlig areal, regulert for støttemur mellom o_FO2 og NT5.
- d) Felt f_AVT4 er privat areal, regulert for trafikkøy mellom f_KV2 og f_FO3.
- e) Felt f_AVT5 er privat areal, regulert for trafikkøy mellom f_KV2/f_KV3 og PP. Innenfor feltet tillates det etablert ID-mast for vegserviceanlegg, og kommersielt ladeanlegg for EL-bil.
- f) Felt AVT6 er privat og offentlig areal, regulert for støttemurer, rekkverk, veilysanlegg o.l. mellom Dalegata, f_KV3 og PP.
- g) Felt f_AVT7 er privat areal, regulert for støttemur og fyllingsskråning mellom felt NT1 og gang- og sykkelvei f_GS1. Innenfor felt f_AVT7 tillates det etablert gangveier for adkomst til felt NT1.
- h) Felt f_AVT8 er privat areal, regulert for støttemur mellom gang- og sykkelvei f_GS1 og parkeringsplass i tilstøtende plan (R-285).

3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal

- a) Felt o_AVG1 og o_AVG4 er sideareal til offentlig kjøreveg Dalegata.
- b) Felt AVG2 er sideareal til felles privat kjøreveg, f_KV3 og offentlig kjøreveg Dalegata. Feltet utformes som en buffersone mellom Dalegata og næringsparken.
- c) Felt f_AVG3 er sideareal til felles privat gang- og sykkelvei, f_GS1. Innenfor arealene skal den naturlige vegetasjonen tas vare på og skjøttes på en god måte.

3.2.6 Kai (felt KAI1-4)

- a) Innenfor felt KAI1-4 tillates det etablert felles kai- og fortøyningsanlegg, kjøreramper for skip, landganger mv. Områdene skal være tilgjengelige for av/pålasting fra skip, holdes ryddige og ikke benyttes til langtidslagring av utstyr/innretninger.
- b) Det kan settes opp innretninger og mindre frittstående bygninger i sikkerhetsklasse F1, som hverken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) over 50 m². Innretninger og/eller bygninger skal være knyttet til drift av kaianlegg.
- c) Laveste tillatte nivå for nye kaidekker og tiltak i sikkerhetsklasse F1 er NN₂₀₀₀ kote +2.20.
- d) Byggegrensen for kaianlegg følger formålsgrensen.
- e) For KAI3 tillates det ikke utvidelse av dagens kaianlegg.
- f) Felt KAI2 og KAI4 kan nyttes til båtanløp for rutetrafikk.

3.2.7 Kollektivholdeplass (felt KH1-3)

- a) Innenfor felt KH1 og KH3 tillates det etablert leskur i tilknytning til busslomme/kantstopp for buss. Byggegrensen følger formålsgrensen.
- b) Innenfor felt KH2 tillates det etablert busslomme.

3.2.8 Parkeringsplasser (felt PP)

- a) Innenfor felt PP1-2 tillates det etablert parkeringsplasser.
- b) Parkeringsplasser kan medregnes i parkeringsdekning for NT1-5, jft. bestemmelse 3.1.1 n).
- c) Innenfor felt PP1 tillates det etablert parkeringshus med inntil to plan. Øvre parkeringsdekke kan ikke etableres høyere enn kote +17,5 og rekkverk/brystning kan ikke etableres høyere enn kote +19. Parkeringshuset kan krysse formålsgrensen mot område NT2.
- d) Innenfor felt PP2 tillates det etablert oppstillingsplasser for kommersielt ladeanlegg for EL-bil.

3.2.9 Avkjørsler

- a) Det skal ikke opparbeides andre avkjørsler til offentlig veg enn de som er vist på plankartet. Avkjørsel til Dalegata 71 (felt NT2) skal kun brukes av nødetatene i forbindelse med utrykning. Vilårene for bruk av avkjørselen skal klart fremgå av skilting på stedet.

3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.3.1 Havneområde i sjø (felt HOS)

- a) Innenfor felt HOS1 kan det tilrettelegges for anløp av fartøyer til KAI1-4. Området er avsatt til havn for industri- og næringsformål.
- b) Innenfor felt HOS2 og HOS3 kan det etableres fyllingsfot for utfylling av næringsområder. Fyllingsfot skal ikke være til hinder for bruk av kaianleggene i området.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1. Frisiktsoner

- a) Innenfor hensynssone H140 (frisiktzone) tillates det ikke oppført ny bebyggelse eller etablert sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilgrensende veiens nivå. Skilt- og lysmaster og rekkverk tillates plassert innenfor hensynssonen, gitt at disse ikke er sikthindrende.

4.1.2. Høyspenningsanlegg

- a) Innenfor hensynssone H370 (høyspenningsanlegg) er det etablert en nettstasjon for Melkvikan. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse eller konstruksjoner innenfor hensynssonen som er til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen. Eier av nettstasjon kan godkjenne bygningstiltak innenfor hensynssonen. Om nettstasjonen flyttes, opphører arealbruksbegrensningen som følger av hensynssonen.

4.2. Særlige krav til infrastruktur

4.2.1. Krav vedrørende infrastruktur (felt H410)

- a) Innenfor hensynssone H410_1-2 ligger det hovedledninger for offentlig vann- og avløpsanlegg i grunnen. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse eller konstruksjoner innenfor hensynssonene som er til hinder for drift og vedlikehold av ledningsnett. Byingeniøren kan godkjenne bygningstiltak innenfor hensynssonen.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 gjelder egne bestemmelser om bebyggelsens høyde. Største tillate bygningshøyde er for bestemmelsesområdene satt til følgende NN₂₀₀₀ kote:

- #1: kote +23.5
- #2: Kote +23.5

- a) Angitte kotehøyder gjelder byggets hovedvolum. Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 meter høyere enn angitte kotehøyder på inntil 20% av underliggende etasjeplan, gitt at de trekkes minst 1 meter tilbake fra fasaden.

5.2. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal den gamle brygga søkes bevart. Brygga tillates transformert til et moderne næringsbygg, gitt at den utvendige fasaden bevares.

- a) Bygningen kan tilpasses ny bruk, forutsatt at tiltak ikke svekker kulturhistoriske eller arkitektoniske verdier.
- b) Eksteriør, hovedkonstruksjon og vindehjulet skal bevares med hensyn til hovedutforming, bygningsdetaljer og materialbruk. Tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming tillates.
- c) Eksteriør og hovedkonstruksjon skal vedlikeholdes med materialer og teknikker som samsvarer med bygningens opprinnelige karakter.
- d) Kommunen kan gi tillatelse til tilbygg og mindre fasadeendringer når de er tilpasset bygningens særpreg i plassering, form, farge og materialbruk.
- e) Bygningen kan ikke rives, fjernes eller flyttes med mindre det dokumenteres av fagkyndig at istandsetting ikke er forsvarlig, eller at det ikke er mulig å transformere brygga slik at den kan tas i bruk av virksomheter og aktører innenfor næringsparken. Før slik tillatelse kan gis, skal bygningen dokumenteres fagmessig ved oppmåling, fotoregistrering og beskrivelser.

5.3. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #4)

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det etablert pir, vinkelrett utstikkende fra KAI2. Pirens lengde skal tilpasses slik at den ikke stikker lengre ut i havnebassenget enn kaifrontlinjen for nordre del av KAI1. Piren skal etableres på peler, eller som flytende anlegg.

5.4. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #4 og #5)

Innenfor bestemmelsesområdene #4 og #5 kan det anlegges flytebryggeanlegg for aktører ved næringsparken. Flytebrygger skal plasseres slik at de ikke er til hinder for anløp og bruk av kaianleggene. Flytebrygger kan utrustes med vann- og elektrisk forsyning mv.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse (felt NT1-5 og KAI2)

- a) Før igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor NT1-5 skal eksisterende direkteavkjørsel fra rv. 70 til næringsområdet stenges, og skilting utføres jf. § 3.2.9 a.
- b) Før igangsettingstillatelse gis for nye terrenginngrep på land, skal det være utarbeidet en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal være godkjent av rette forurensningsmyndighet.
- c) Før igangsettingstillatelse gis for utfylling i sjø og etablering av nye kaianlegg, skal det foretas miljøgeologiske undersøkelser av sjøbunnen. Ved påvist grunnforurensning skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal være godkjent av rette forurensningsmyndighet.
- d) Før igangsettelsestillatelse gis for tiltak som mudring, dumping og utfylling, skal det foreligge en særlig tillatelse til anleggsaktivitet etter forurensningsforskriften § 22-6.
- e) Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i sjø som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i farvannsområdet, skal det være gitt tillatelse til tiltak etter havne- og farvannsloven.
- f) Før igangsettingstillatelse gis for utfylling i sjø innenfor område NT4, utvidelse av kaianlegg innenfor område KAI2 eller etablering av kaipir, skal det foretas geotekniske grunnundersøkelser innenfor byggeområde og i marbakken utenfor. Nye byggetiltak skal prosjekteres av geoteknisk fagkyndig foretak.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt NT1-5)

- a) Før brukstillatelse for nye byggetiltak, skal følgende veganlegg være utbedret iht. plan:
 - Midlertidig utbedring av avkjørsel o_KV1 / f_KV2, i henhold til veiplan C04.
 - Kjøreveg f_KV2 og fortau f_FO3
 - Nytt kryss f_KV2 / f_KV3
 - Kjøreveg f_KV3 frem til dagens adkomstvei mot Gevobnerholmen
 - Fortausløsning over felt NT1, frem til Sundbåtanløp ved KAI4.
 - Eksisterende avkjørsel til Gevobnerholmen skal stenges.

Rekkefølgekrav 7.4 a) gjelder ikke for lave bygninger beregnet for lite personopphold, med størrelse inntil 250 m²-BRA. Bygningene kan ha inntil 2 tellende etasjer, og gesims- og mønehøyde inntil 9 meter.

b) Før brukstillatelse for byggetiltak som medfører at det samlede bruksarealet (BRA) for ny næringsbebyggelsen innenfor felt NT1-5 overstiger 10.000 m², skal følgende veganlegg være utbedret iht. plan:

- Ny avkjørsel o_KV1 / f_KV2 i henhold til plankart.
- Kjøreveg o_KV1 (Dalegata) med ny linjeføring og venstresvingefelt.

Rekkefølgekrav 7.4 b) gjelder frem til ny innfartsvei er realisert på strekningen Vikansvingen – Kontrollplassen.