

AUSTEVOLL KOMMUNE

Reguleringsføresegner for:

jf plan- og bygningslova (pbl) §§ 12-2 og 12-7

Områdeplan - Austevoll fiskerihamn

Salthella- Djupevåg.

Del av gnr 12 bnr 3, 4, 6, 8 m.fl, gnr 13 bnr. 1-5 m.fl, gnr 11 bnr 1-3 og 14 samt gnr 10 bnr 1,2 , 6, 8 m.fl.

Plan nr. 1244

Sak nr. 09/990

Datert/revidert 06.03.2013

Formålet med planen er å utvide fiskerihamna på Salthella-området. Planen skal legge til rette for nye bedriftsetableringar, trygge eksisterande arbeidsplassar og samle servicetilbodet til fiskeriflåten på ein stad. Planen regulerer ny molo og utvida hamneområde. Det er også regulert nye sjønære industriområde samt andre næringsområde for verksemdar som rettar seg mot fiskerihamna.

§1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Utforming og estetikk

Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng og såas/plantast til.

1.2 Støy

I samband med etablering av ny eller utviding av eksisterande støyande verksemd skal tiltakshavar leggja fram støyutrekningar. Støyutrekningar skal vise raud og gul sone i høve retningslinjer for handsaming av støy i arealplanar (T-1442). Ny verksemd skal ikkje føre til at støynivå på uteoppfaldsareal/utanfor vindauga til eksisterande bustader/fritidsbustader overskrider L_{den} 55 dB eller L_{night} 45 dB. For verksemdar med impulslyd med gjennomsnittleg meir enn 10 hendingar pr. time er kravet L_{den} 50 dB. Dersom støyutgreiinga dokumenterer at kostnader ved støyisolering eller andre avbøtande tiltak er uforholdsmessig høge kan kommunen fråvike støygrensene.

1.3 Lyssetting

Utdørs belysning skal skjermast mot himmelen. Belysninga skal ikkje blende bygg eller brukarar. Lysarmaturar skal derfor ha optikk som passer oppgåva og dei skal ikkje lyse opp eit område/objekt langt frå der dei er monterte.

Langs veg og parkeringsplassar skal det brukast låge master for å minimere uttrykket frå belysningsutstyret og ein skal etterstreva at lysarmaturar er montert slik at ein ikkje blendar naboar og/eller fartøy i innseglinga til hamna/i skipsleia.

All belysning skal ha fargeattgjeving på minimum Ra80 (som eit lysrør). For best mogleg utemiljø skal det brukast kaldkvitt lys med fargetemperatur på 4000 kelvin på alle utdørs installasjonar. Reklameskilt skal ikkje vere sjenerande eller ha blinkande lys.

1.4 Tiltak i sjøen

Før søknad om tiltak, under dette utlegging av flytebrygger, i HA1, HA2 og SH2 må det innhentas løyve frå Kystverket etter Havne- og farvannsloven.

§ 2 Utfyllande planar og krav om rekkefølge

2.1 Utfyllande planar

2.1.1 Før rammesøknad kan handsamast for tiltak i felt IND7 skal det ligge føre vedtatt detaljreguleringsplan for feltet. Planen skal vise avgrensing av byggeområde mot tilstøytande areal, tomteutnytting, byggehøgder, intern inndeling av byggeområda, plassering/utstrekning av

vegetasjonsskjermer og kotehøgder for planering av terreng. Av omsyn til fjernverknad og eksisterande landskap skal skjeringar høgare enn 10 m etablerast i avsatsar med største høgd lik 10 m og med avsatsar med minst 5 m breidde for planting (Vegetasjonsskjem).

- 2.1.2 I samband med søknad om rammeløyve skal ein for alle områda levere inn utomhusplan som viser kotert terreng med høgder, plassering av bygg og anlegg, avkøyring frå offentleg veg, intert vegnett, parkering, manøvreringsareal, areal for av/pålessing og handsaming av renovasjon. For område mot sjøen skal ein også vise utforming av kaiar og tilkomst til sjø/kaianlegg.

2.2 Rekkefølgeføresegner

- 2.3.1 Vegetasjonsskjem VS1, VS2 og VS3 skal ferdigstillast samstundes med planering av tilstøytande næringsområde.
- 2.3.2 KV 1 med kryss mot fylkesvegen skal ferdigstillast samstundes med moloane H1, H2 og H3.
- 2.3.3 Reetablering av sti til naust i UN4 skal ferdigstillast samstundes med KV 1.
- 2.3.4 KV 8 skal vere etablert før anleggsarbeida startar i felt IND 7.
- 2.3.5 KV 9 skal vere etablert før anleggsarbeida startar i felt IND 8.
- 2.3.6 Før ein kan legge ut båtplassar i samband med småbåtanlegg SA skal parkeringsplassar i SA vere etablert.
- 2.3.7 Før ferdigattest for nybygg i UN1 skal det opparbeidast minst ein parkeringsplass pr. naust i område SA.
- 2.3.8 Industriområde IND8 kan ikkje byggjast ut før områda IND1 – IND7 er ferdig utbygde.
- 2.3.9 Det skal utarbeidast ein byggeteknisk plan for kryss / avkøyrslar i tilknytning til fylkesvegen. Planen skal godkjennast av Statens vegvesen før anleggsarbeid vert starta opp. Kryssa skal vere opparbeidd i samsvar med reguleringsplanen og godkjent av Statens vegvesen før nye utbyggingstiltak vert tekne i bruk.
- 2.3.10 Krysset mellom veg KV7 og fylkesvegen (utanfor planområdet) skal utbetrast før det kan gjevast igangsettingsløyve til tiltak i områda AB2 og LNFNB1.

§3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Felles for byggeområda

- 3.1.1 Grad av utnytting er gjeve på plankartet som prosent bruksareal % BYA. Overflateparkering er ikkje med i tomteutnyttinga.
- 3.1.2 Byggehøgder er gjeve som maksimum mønehøgde i kotehøgde på plankartet. Der byggehøgda varierer innanfor feltet er den vist som soner skilt med linjesymbol med ulike byggehøgder og med særskilte føresegnar for dei einskilte felta. Byggehøgder som ikkje er definert ved kotehøgde skal målast i forhold til gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt bygningen.
- 3.1.3 Bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene som er gjeve på plankartet. Der byggegrense ikkje er gitt ligg denne i formålsgrensa.

3.2 Bustader. Frittliggjande småhus

BF er område for einbustader. Det skal være minst 50 m² privat utandørs opphaldsareal pr bueining. Sekundærbustad kan innreiast. Parkering skal skje innanfor området med minst 2 plassar pr. bustad. For sekundærbustad skal det opparbeidast 1 parkeringsplass.

3.3 Næringsbygningar

- 3.3.1 N1 og N2 er område for småindustri, kontor, handverk- og lagerverksemd og/eller overnattingsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, internvegar og parkering. Forretning er ikkje tillate, men mindre salslokale og bevertningslokale knytt til verksemdene i området kan tillatast. Kommunen kan forby verksemdar som ved lukt, støy, røyke eller på andre måtar er sjenerande for naboane. Utandørs lagring skal skjermast mot innsyn frå offentleg veg og bustader på naboeigedomane.
- 3.3.2 N3, N4 og N5 er område for småindustri, kontor, handverk- og lagerverksemd. Forretning er ikkje tillate, men mindre salslokale knytt til verksemdene i området kan tillatast. Utandørs lagring skal skjermast mot innsyn frå offentleg veg og bustader på naboeigedomane

Før områda vert planert og tilrettelagd til næring skal areala nyttast som steinuttak. Jordmassar og torvlag frå områda skal mellomlagrast i området og etter anleggsfasen nyttast i vegetasjonsskjerm VS1 –VS3. Regulert minimum terrenghøgde på dei ulike nivåa er:

- N3 – kote +12
- N4 – kote +30
- N5 – kote +35

Mindre lokale høgdevariasjonar og lågare terrenghøgde for tilpassing til eksisterande terreng og naudsynt fall for avrenning er tillate.

- 3.3.3 All parkering skal skje innanfor regulert næringsområde. Tal på parkeringsplassar vert avgjort i samband med rammesøknad.

3.4 Industri

- 3.4.1 Områda skal nyttast til industri og lager med tilhøyrande kontor knytt til fiskeri og havbruk.
- 3.4.2 Det kan etablerast kaiar i alle industriområda inn mot HA2. Dei viste formålsgrensene mot sjø er maksimum utstrekning av utfyllingane. Lengde og utforming av kaiar vert fastsett i samband med byggesøknad. Ved plassering av bygg og installasjonar skal ein sikre god tilkomst til kaiane.
- 3.4.3 All parkering skal skje innanfor regulert industriformål. Tal på parkeringsplassar vert avgjort i samband med rammesøknad.
- 3.4.4 I **IND 1**, **IND 2** og **IND 3** skal ein av landskapsomsyn legge vekt på at bygningar og installasjonar utgjer ein harmonisk heilskap. Fargebruk skal harmonere med omgjevnadene og ein skal ikkje nytta reflekterande materiale eller signalfargar.
- 3.4.5 **IND 2** Området kan nyttast til mekanisk verkstad med flytedokk. Snuhammar dimensjonert for lastebil skal opparbeidast som ein del av feltet.
- 3.4.6 **IND 3** Området skal nyttast til bunkringsanlegg for drivstoff. Feltet inngår i sikringssone H350_1.
- 3.4.7 KV 2 gjennom område **IND 4** kan justerast i samband med utbygging av feltet slik at ein om ønskeleg kan få større samanhengande areal. I tillegg til kai mot HA2 kan det etablerast ein kai for vask av båtar mot HA1. Trafo kan innpassast i feltet.
- 3.4.8 **IND 6**: I tillegg til industriverksemda kan det etablerast forretning med vareutval med tilknytning til verksemdene i området.
- 3.4.9 Det kan ikkje etablerast støyande verksemdar i område **IND 8**.

3.5 Småbåtanlegg

- 3.5.1 SA er landdelen til småbåtanlegg i SH1. I området kan det etablerast båtopptrekk og område for opplag av småbåtar. Innanfor feltet skal det opparbeidast 0,5 parkeringsplassar pr. båtplass og minst 1 parkeringsplass pr. naust i felt UN1.

3.6 Uthus / Naust

- 3.6.1 Område for naust definert som uthus for fiskereiskap, båtutstyr, småbåtar og utstyr for fritidsbruk. Nausta skal ikkje vere innreidd eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad og det skal ikkje vere innlagt vatn.
- 3.6.2 Nausta kan ha ei grunnflate på inntil 60 m² og mønehøgde inntil 8m. Det skal være passasje mellom annakvart naust. Nausta skal tilpassast det eksisterande naustmiljøet og ha saltak med møneretning vinkelrett på strandlinja og takvinkel mellom 35 og 45 grader. Bygga skal ha ei enkel form og fasadeelement som takvindaug, arker, takopplett, balkongar/terrassar, karnapp, skorstein, leveggar er ikkje tillate. Kledning skal primært vere i tre og taka skal tekkast med ikkje reflekterande materiale.
- 3.6.3 Faste brygger i naustet si breidd kan tillatast med ein storleik på inntil 15 m².
- 3.6.4 UN1 kan byggast ut med inntil 6 naust. Parkering skal skje innanfor felt SA.
- 3.6.5 UN2 kan byggast ut med inntil 10 naust. Parkering og båtopplag skal skje innanfor feltet. Det skal også leggjast til rette for parkering til felt UN3 og UN4.
- 3.6.6 UN3 kan byggast ut med inntil 4 naust. Parkering skal skje innanfor felt UN2.
- 3.6.7 UN4 kan byggast ut med inntil 5 naust. Parkering skal skje innanfor felt UN2.
- 3.6.8 UN5 kan byggast ut med til saman 4 naust. Frådeling av nye tomter i feltet skal skje etter ein samla plan. I dette feltet kan ein etter ei heilskapleg vurdering fråvike kravet til møneretning og takoppbygg i pkt. 3.6.2.

3.7 Kombinert formål industri / kai - AB1

Området skal nyttast til offentleg kai. Når offentleg kai er sikra annan stad i planområdet kan arealet innlemmast som ein del av industriområde IND5. Det skal være mogleg å snu store køyretøy på kaien/ i industriområdet.

3.8 Kombinert formål turistformål / næring - AB2

3.8.1 Området kan nyttast til utleigehytter/overnattingsverksemd, bevertning og/eller handverksverksemd/ småindustri.

3.8.2 Nybygg skal tilpassast det eksisterande sjøhusmiljøet i form, volum og material- og fargebruk.

3.9 Kombinert formål næring / steinbrot – AB3

3.9.1 Området skal nyttast til massetak for uttak av stein til framtidige reperasjonar av moloanlegg H1 – H3. Ein kan ta ut stein slik at nytt terreng får eit planert nivå på kote + 26.

3.9.2 Når steinuttaket er avslutta skal området nyttast til småindustri, kontor, handverk- og lagerverksemd. Utandørs lagring skal skjermast mot innsyn frå offentleg veg og bustader på naboeigedomane.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Køyreveg

4.1.1 KV1 er offentleg veg. Normalprofil skal ha 2*3 m køyrebane og 2*0,5 m skulder.

4.1.2 KV2 og KV3 er offentlege vegar. Vegane skal ha 5 m asfaltert breidde. Traseen til KV2 kan justerast gjennom felt IND4.

4.1.3 KV4 er felles veg for felt UN1 og SA. Vegbreidda er 3,5 m.

4.1.4 KV5 er eksisterande offentleg veg.

4.1.5 KV6 er felles veg for gnr 12 bnr 6 og eigedomane i felt UN5. Vegbreidda er 3,5m.

4.1.6 KV7 er felles veg for gnr 12 bnr 6 og eigedomane i felt AB2.

4.1.7 KV8 er felles veg for felt IND7. Normalprofil skal ha 2*3 m køyrebane og 2*0,5 m skulder.

4.1.8 KV9 er offentleg veg. Normalprofil skal ha 2*2,25 m køyrebane og 2*0,5 m skulder.

4.2 Annan veggrunn – teknisk anlegg

Området skal nyttast til tiltak knytt til drift og vedlikehald av tilstøytande veggrunn, og til framføring av teknisk infrastruktur inklusive støttemurar.

4.3 Annan veggrunn - grøntareal

Arealet skal såast/plantast til og gjevast ei parkmesse opparbeiding.

4.4 Hamn

Område skal nyttast til offentleg molo. Molokruna i H1 skal ha ei høgde på om lag 5,2 m.

Molokruna i H2 og H3 skal ha ei høgde på om lag 7,3 m.

4.5 Kai

Området skal nyttast til offentleg fiskerikai.

§ 5 GRØNTSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Vegetasjonsskjerm

Skjermene skal vere skilje mellom ulike delar av næringsområdet og bidra til å dempe den visuelle verknaden av terrenginngrepa. Arealet skal først nyttast som massetak for uttak av stein til molo/industriområde. Etter bruk som massetak skal feltet få ei terrengmessig handsaming.

Jordmassar frå området skal tilførast og det skal plantast til med stadeigen vegetasjon. Det skal etablerast vegetasjonsbelte både på toppen og i botn av skjeringane. Av omsyn til fjernverknad og eksisterande landskap skal skjeringar høgare enn 10 m etablerast i avsatsar med største høgd lik 10 m og med avsatsar med minst 5 m breidde for planting.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

6.1 Landbruksformål

Område skal nyttas som landbruksområde.

6.2 Naturformål

Det kan ikkje gjevast løyve til oppføring av bygg og anlegg i naturområda. Område skal ha eit naturpreg og mest mogleg av naturleg vegetasjon skal takast vare på.

6.3 Landbruksformål med spreidde næringsbygg

Område for landbruksverksemd. Det er høve til å etablere mindre næringsbygg (>500 m² grunnflate) for turistverksemdar med overnatting/ servering eller småindustri/kontorføremål med tilknytning til den stadeigne verksemda. Nye bygg må ligge i tilknytning til eksisterande tun eller bygningar.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

7.1 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone

Sjøområde for generell ferdsle og friluftsbuk. Tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg.

7.2 Hamneområde i sjø

7.2.1 Områda skal haldast opne som fiskerihamn. Utlegging av flytekaier mm er tillate, men dei skal ikkje vere til hinder for manøvrering i hamna.

7.2.2 Skjær og grunner i hamnebassenget skal sprengast vekk ned til kote – 10,3.

7.2.3 **HA1** Vasking av fartøy er tillate.

7.2.4 **HA2** og **HA3** Vasking av fartøy er ikkje tillate. I hamneområdet utanfor felt IND2 kan det etablerast flytedokk.

7.2.5 I **HA1** kan det fyllast massar i sjøen i samband med etablering av område IND4.

7.3 Småbåthamn

7.3.1 I SH1 utanfor SA kan det etablerast småbåthamn med bølgedempar og flytebrygge med utliggarar, med lengde inntil 50m.

7.3.2 I resten av SH1 samt i SH2 kan det etablerast flytebrygger med lengde inntil 10 m.

7.3.3 I SH1 kan det fyllast i sjøen i samband med etablering av områda IND4 og SA.

7.4 Kaste- og låssetjingsplassar

Tiltak som kan hindra fisket skal ikkje tillatast i området. Søknad om tiltak/inngrep skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale.

7.5 Kombinert formål hamn/ bruk og vern av sjø

I området kan det fyllast i samband med bygging av molo (H1-H3) med vegar og industriområde IND8.

Sjøarealet i ASV1, ASV3, ASV5 og ASV6 skal nyttast som hamn.

Sjøarealet i ASV2 og ASV4 er område for bruk og vern av sjø.

§ 8 OMSYNSSONER

(pbl § 12-6, jf § 11-8)

8.1 Sikringssone

Frisiktsone (H140). I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsone) skal det ved kryss og avkøyringar vere fri sikt i ei høgde på 0,5 meter over vegplan på tilstøytande vegar.

8.2 Faresone - område med brann- /eksplosjonsfare (H350_1)

Faresone rundt bunkringsanlegg i felt IND3.

8.3 Faresone – høgspent (H370_1 og _2)

I sona kan det ikkje førast opp bygningar for varig opphald eller leggst til rette for friluftaktivitetar.

Austevoll kommune

xxxxxxxxx
