



REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Bakka - Breievne

FORSLAGSSTILLAR:

Hardanger Fiskeforedling AS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Premissavklaring i NPB-utvalet		30.05.14	LEIKAA
Kunngjering oppstart regulering		29.08.14	HØ
1. gongshandsaming i NPB-utvalet.	037/15	05.05.15	LEIKAA
Høyring og off. ettersyn i perioden 12.06.2015 - 14.08.2015			LEIKAA
Motsegn fylkesmannen		29.09.15	FYMA
Fylkesmannen trekkjer motsegn		30.06.16	FYMA
2. gongshandsaming i NPB-utvalet	052/16	20.09.16	LEIKAA
Vedtak i Kvam heradsstyre	084/16	27.09.16	LEIKAA
Kunngjering av vedtak		04.11.16	LEIKAA
I medhald av § 12-12 i Plan- og bygningslova.			
Sign.:.....			

PlanID: 20140005

Arkivsaknr: 13/700, 16/320

1 Generelt

1.1 Plandokument

Reguleringsplan er heimla i Plan- og bygningslova kapittel 12 og består av desse føresegnene dagsett 12.08.2016, plankart dagsett 12.08.2016 og planomtale dagsett 12.08.2016. Føresegnene gjeld innafor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan ein ikkje inngå privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

1.2 Føremål med planen

Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for ei utviding av fiskeslakteriet. HAFI ønskjer å utvide det eksisterande området og fylle i sjø for å forenkle produksjonslina både med omsyn til slakteriet og transport av varer til og frå industriarealet. Store deler av planen bygger på tidligare vedteken plan Bakka-Breievne, vedteken 18.01.1985.

Området vert regulert til følgjande føremål:

FORMÅL jf. PBL § 12-5

BYGNINGAR OG ANLEGG

- 1300 Næringsbygg/næringsverksemd
- 1340 Industri
- 1589 Naust/badehus

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2011 Køyreveg
- 2018 Annan veggrunn – tekniske anlegg
- 2019 Annan veggrunn – grøntareal
- 2082 Parkering

GRØNNSTRUKTUR

- 3040 Friområde
- 3060 Vegetasjonsskjerm

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILØYRANDE STRANDSONE

- 6220 Hamneområde i sjø
- 6230 Småbåthamn
- 6400 Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
- 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag

OMSYNSSONER jf. PBL § 12-6

FARESONE

- 310 Ras- og skredfare

ANGITT OMSYNSSONE

- 570 Bevaring kulturmiljø

BANDLEGGINGSOMRÅDE

- 730 Bandlegging etter lov om kulturminne

2 Rekkefølgekrev

2.1 Infrastruktur

Før det blir gitt løyve til tiltak i næringsområde 1, næringsområde 2 og industriområde skal kryss til Fv. 49 vere opparbeidd i samsvar med reguleringsplan.

2.2 Tiltak i sjø

Før det blir gitt løyve til første fylling i sjø, skal det i heile utfyllingsområdet vere gjennomført geotekniske undersøkingar med tilhøyrande rapport.

Ved tiltak på sjøbotn i viste byggjeområde, skal det liggje føre løyve etter Forureiningslova (dumpe- og mudringsforskrifta). Vidare skal det, i samband med søknad om tiltak, liggja føre tiltaksplan, jf. Forureiningslova, før det kan gjevast rammeløyve.

Tiltak som fell inn under hamne- og farvannslova skal godkjennast av hamnemyndigheit, gjeld m.a. fylling i sjø, kai, flytebrygger, småbåthamn m.m.

Før det blir gitt løyve til første fylling i sjø, skal siste det av undersøking av naturmangfald i sjø vere innlevert og vurdert.

2.3 Vatn- og avlaup

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bygg skal det liggje føre godkjend teknisk plan for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn og overflatevatn godkjend av kommunen. Ved stor auke av vassmengde til næring/industri så må dette vere eit tema som blir omtalt i teknisk plan.

2.4 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bygg skal det liggje føre ein renovasjonsteknisk avfallsplan, jf. krav frå BIR.

3 Fellesføresegner

3.1 Målereglar

Skal følgje gjeldande teknisk forskrift og gjeldande rettleiar «Grad av utnytting».

3.2 Presisering av kulturminnelova

Kjem det fram automatisk freda kulturminne under gravearbeid, pliktar den som grev å stanse arbeidet og melde frå til fylkeskonservatoren, jf. kulturminnelova § 8.

3.3 Søknad om tiltak

- Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og snitt av tiltaket med kotehøgder i min. målestokk 1:500.
- Situasjonsplan og snitt skal syna plassering av merdar, kaianlegg, bygningar, terrenghandsaming, avkøyrslar med siktliner og fylling i sjø.
- Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga, synleggjere eksisterande og planlagt terreng rundt bygga og gjere greie for tilkomst.
- Ved graving og/eller sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar framgå av søknad.
- Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk, fargeval og estetiske tilpassing til landskap og miljø.

- Ved søknad om tiltak i dei deler av næringsområde 1 som ligg i faresone skred, må det gjennomførast ei skredfarevurdering før det blir gitt løyve til tiltak.
- I samband med byggjesak skal det gjerast greie for støy knytt til byggjetiltaket og planlagt aktivitet. Støykjelder skal vurderast plassert slik at dei fører til minst mogeleg støy for omgjevnadane. Ved val av utstyr og drifting av verksemdene skal reduksjon av støy vektleggjast.

3.4 Byggegrense

Byggjegrense til veg er sett til 20 m frå senterline veg. Byggjegrense til sjø er sett i formålsgrensa.

3.5 Parkering

Det er følgjande krav til parkeringsdekning:

Industri	1 plass pr. 100 m ²
Næringsverksemd	1 plass pr. 100 m ²

3.6 Fylling i sjø

Det er høve til å fylle/mure i samsvar med planen. Strandline i reguleringsplan er å sjå på som ei maksimumsline. Det er ikkje krav til at fylling/muring må gå så langt ut som det er regulert til. I tilfelle der det ikkje vert fylt ut til maksimumsline, er det formål i sjø utafør dette området som gjeld.

Fyllingsgeometri skal planleggjast for å unngå utglidning.

- Før løyve vert gjeven om utfylling skal geotekniske undersøkingar gjennomførast.
- Før løyve vert gjeven om utfylling skal det dokumenterast kor djupt masseutskiftinga skal føregå.

Ved fylling i sjø må det settast i gang tiltak som hindrar spreining av partiklar i sjø. Ved fylling i sjø må det føreligge tillatelse frå kommunen etter havne og farvannsloven § 27.

3.7 Flaum

Det må ikkje byggjast rom for varig opphald under kt. + 2,3 moh. Rom under kt. +2,3 skal ha avbøtande tiltak mot flaum. Dokumentasjon på avbøtande tiltak som skal sikre byggverk for inntrenging av vatn skal følgje søknad om løyve til tiltak.

3.8 Støy/forureining

Bustadområda og hytteområda skal skjermast mot støy etter gjelande statlege retningsliner for industristøy og forureining, jf. Forureiningslova.

3.9 Handsaming av ubygde areal

Ubygde delar av tomtene kan m.a. verta nytta til parkering, tilplanting og utelager. Desse områda skal tilplantast med tanke på estetikk og skjerming. Alle anlegg i terreng, som vegar, parkeringsplassar og tomtegropar skal på sidene jamnast ut mot eksisterande terreng og såast til eller på andre måtar handsamast slik at det får ei tiltalende utforming.

4 Formål jf. PBL § 12-5

4.1 BYGNINGAR OG ANLEGG

Nye bygg skal i hovudsak tilpassast bygg som står i området. Som hovudregel skal møneretning følgje terrenget.

4.1.1 Næringsbygg (sosi kode 1300)

Formålet omfattar industriverksemd, lagerverksemd, handverksverksemd og kontor.

Bygg i områda skal ha ein materialbruk og ei fargesetting som harmonerer med andre bygg i byggjeområde.

Næringsområde1

Utnyttingsgrad for industriområde er sett til 70% BYA. Største gesimshøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Næringsområde2

Utnyttingsgrad for industriområde er sett til 70% BYA. Største gesimshøgd er 10 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Næringsområde3

Utnyttingsgrad for industriområde er sett til 70% BYA. Største gesimshøgd er 12 m over gjennomsnittleg planert terreng. Maks kotehøgd gesims er 16 moh.

4.1.2 Industri (sosi kode 1340)

Området skal nyttast til industri. I industriområde kan det inngå lager, kontor og eigenadministrasjon.

Utnyttingsgrad for industriområde er sett til 70% BYA. Største gesimshøgd er 14 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Bygg i områda skal ha ein materialbruk og ei fargesetting som harmonerer med andre bygg i byggjeområde.

4.1.3 Naust (sosi kode 1589)

I område N1 kan det setjast opp naust/badehus. Naust kan brukast til badehus og til lagring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Naust skal ha saltak med gavlen vendt mot fjorden. Det skal nyttast liggjande naturleg gråna trekledning, tørrsteinsmur og skifer på tak. Naust kan ha grunnflate på inntil 40 m² BRA. Tilkomst til naustområde N1 er frå veg 4.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.2.1 Køyreveg (sosi kode 2011)

Fv. 49 og veg 1 er offentleg køyreveg med vendehamar. Veg 2 er privat veg for gnr. 129 bnr. 11. Veg 3 og 4 er felles veg for næringsverksemd. Veg 1 og 4 har avkøyring frå Fv. 49. Kryss skal ha lineføring og siktsoner som vist i plankart.

Veg 1, 2, 3 og 4 har ein tverrprofil på 6,5 meter og er dimensjonert for vogntog. Fv. 49 nyttar vegstandard H₀1 etter Statens vegvesen si handbok N100.

Det må sikrast nødvendig belysning ved utbygging av offentleg veg og felles avkøyningar.

Avkøyningar frå kommunal veg. I området skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg. Frisiktsone er på 6 x 120 meter.

4.2.2 Annan veggrunn (sosi kode 2018 og 2019)

Område skal nyttast til grøft og plass for snøopplag om vinteren, vegmur, rekkverk og andre vegtekniske anlegg. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter.

4.2.3 Parkering (sosi kode 2080)

Offentleg parkering for dei som ønskjer å nytte friområda. P1 har tilkomst via Fv49.

4.3 GRØNTSTRUKTUR

4.3.1 Friområde (sosi kode 3040)

Friområde er eit offentleg friområde som skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Det er tillate oppført bygg og anlegg som fremmar ålmentas bruk av området. Eksisterande vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad.

4.3.2 Vegetasjonsskjerm (sosi kode 3060)

Vegetasjonsskjermen skal vere ein skjerming mellom bustadområde og næringsområde/industri. Vegetasjonsskjermen kan stellast med omsyn til bustadområda bak.

4.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.4.1 Hamneområde i sjø (sosi kode 6220)

Området skal nyttas som hamn for næringsverksemd for planområdet. Innretningar som kai for lossing og lasting er tillate.

4.4.2 Småbåthamn

I området kan det etablerast småbåtanlegg og brygger tilhøyrande eigedommen innafor. Bryggjer utformast som brygger på pålar og/eller som flytebrygger med og utan utliggarar.

Eigedomar som har ein tinglyst båtfesterett i området kan nytte dette området til båtfeste.

4.4.3 Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag (sosi kode 6410)

Området skal nyttast til fiskemerddar til industriområde på land.

4.4.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag (sosi kode 6710)

Området skal vere tilgjengeleg for ålmenta og kan nyttast til bading, fiske og småbåttrafikk. Det er ikkje tillate med bryggjar eller fortøyingsinnretningar i friområde.

5 Omsynsoner jf. PBL § 12-6

5.1 FARESONE jf. PBL § 12-7.4

5.1.1 Ras- og skredfare (sosi kode 310)

I områder er det fleire soner med ras- og skredfare, jf. NGI sitt aktsemdkart. Dersom det skal sprengjast eller byggast i faresonene, så må det gjerast ein skredfarevurdering i samband med søknad om tiltak. Dette gjeld ein liten del av næringsområde 1.

5.2 ANGITT OMSYNSZONE

5.2.1 Bevaring kulturmiljø

I H570_1 må det ikkje gjerast tiltak som endrar landskapskarakteren eller terrenget si eigenart. Tiltak i samsvar me friområde må i kvart einskild tilfelle omsøkjast og handsamast med omsyn til kulturminneverdiane i område av rette mynde.

5.3 BANDLEGGINGSSONE jf. PBL § 12-7.6

5.3.1 Bandlegging etter lov om kulturminner (sosi kode H730)

I området er det to gravminner og gjerde/innhegning som er automatisk freda kulturminner – bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna med mindre det er gjeve tillatelse til dette av kultustyresmaktane.