



Reguleringsføresegner

Jf. Plan og bygningslova (pbl) § 12-7

PlanID: 4618-2017001

Detaljregulering for settefiskanlegg Herand – del av gnr. 310, bnr. 1 og 85 mfl.

Forslagsstillar:

MOWI ASA

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr.	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart reguleringsplan		31.10.18	
1. gangs handsama i Jondal kommunestyre	028/19	19.06.19	
Offentleg ettersyn i tidsrommet:	30.08.19 – 11.10.19		
Kunngjering oppstart utvida planavgrensing reguleringsplan		28.04.21	
2. gangs handsama i utval for samfunn, plan og næring	005/23	17.02.2023	
3. gongs handsama i utval for samfunn, plan og næring	059/25	03.09.2025	
Offentleg ettersyn i tidsrommet:	05.09.2025 – 22.10.2025		
4. gongs handsama i utval for samfunn, plan og næring	006/26	30.01.2026	FAH
Vedtak i Ullensvang kommunestyre	008/26	11.02.2026	FAH
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova er planen vedteken i Kommunestyret 11.02.2026			
Sign. FAH			

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å regulera inn dagens settefiskanlegg i Herand og opna for framtidig utviding/
auka produksjon og utvikling av næringsområdet/settefiskanlegget med tilgrensande areal.

2. Reguleringsformål i planen

Det regulerede området er vist i plankart datert 30.03.2022, sist revidert 14.05.2025.
Målestokk 1:1000 i arkformat A2.

Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande formål:

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2.ledd, nr.1)

- Næringsbygningar (NÆ)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (SMS)
- Andre typar bygningar og anlegg (ABA)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2.ledd, nr.2)

- Veg (V)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Anna veggrunn – grøntareal (AVG)

GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2.ledd, nr.3)

- Friområde (FRI)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (PBL. § 12-5, 2.ledd, nr.5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (LNF)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)
- Kombinert formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VK)

OMSYNSSONER (PBL. § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Flaumfare (H320)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

FØRESEGNOMRÅDE (PBL. § 12-7, 1.ledd nr. 2)

- Funksjons- og kvalitetskrav til bygg, anlegg og uteareal (4)

3. Fellesføresegner

3.1. Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1. Ved søknad om tiltak for nybygg innanfor NÆ1 og NÆ2 skal ein omtale og illustrere korleis ein tek omsyn til nær- og fjernverknader ved å visa utforming og materialbruk for fasadar og takflater, samt handtering av terreng. Ein skal vise snitt og teikningar som viser bygg si plassering og korleis ubygde deler av tomta skal planerast og utnyttast. Det skal leggjast ved plan som viser tilkomstvegar og interne vegar, parkering, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk, belysning og ev. støyskjermingstiltak.

3.1.2. Ved søknad om løyve til tiltak (nybygg) innanfor område NÆ1 og NÆ2 skal det leggjast ved ei vurdering av kva som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelder. På tak kan det etablerast solceller.

3.1.3 Det skal utarbeidast ein massedisponeringsplan i samband med søknad om tiltak i NÆ2 og flaumsikringstiltak i #2 - #5. Planen skal ha som utgangspunkt at massar er ein ressurs som skal sikrast ei god samfunnstenleg utnytting. 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.

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 spreiding av framande artar og/eller plantesmitte som kan gjere skade.

3.2. Teknisk infrastruktur

3.2.1. Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bygg skal det liggje føre godkjent løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn og overflatevatn godkjend av kommunen.

3.2.2. Det kan etablerast nødvendige nye private og offentlege leidningar/røyr/kummar/kulvertar under bakkenivå i heile planområdet, uavhengig av regulert formål med unntak av i formåla FRI2-3, VK1-3. Regulert byggegrense gjeld ikkje for desse tiltaka.

3.2.3. Tekniske anlegg i bakken skal dekkast til, men kan ikkje byggast over med anlegg og bygningar som gjer vedlikehald og liknande vanskeleg.

3.3. Arkitektur, estetikk og kvalitet

3.3.1. Nye bygningar innanfor NÆ1 og NÆ2 skal ha fargebruk tilpassa omgjevnadane. Overflater skal ikkje vera reflekterande.

3.3.2. Uteareal skal leggjast til rette og nyttast med vekt på ryddigheit og oversikt. Anlegg for renovasjon skal skjermast/byggast over ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining. Det er ikkje tillate med permanent lagring utandørs.

3.3.3. Det skal leggjast vekt på bruk av miljøvennlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

3.3.4. Utforming av ny bru over elva og tiltak i elveløpet (flaumsikringstiltak) skal tilpassast omgjevnadane og utformast med omsyn til kulturmiljøet i samråd med regional kulturmiljøstyresmakt.

3.3.5. Vegetasjon og kantvegetasjon i ubygde område skal i størst mogleg grad takast vare på slik som den er i dag. Bevaring og skjøtsel av kantvegetasjon langs Storelvi må vurderast opp mot flaumsikringstiltak. Ved nyplanting skal ein nytte stadeigne artar. Ein kan nytte naturleg revegetering i skråningar og skjeringar.

3.3.6. Natursteinmurar og andre murtypar skal førast opp i samsvar med krav og tilrådingar i relevante handbøker.

3.4. Universell tilkomst

Ved utforming av bygningar og uteområde skal det takast omsyn til prinsippa om universell utforming i plan- og bygningslova og byggt teknisk forskrift.

3.5. Forureining

3.5.1. For drift av bygga skal det etablerast renovasjonsløyisingar som skal inkludera handtering av spesialavfall og farleg avfall.

3.5.2. Ved gjennomføring av flaumsikringstiltak i/langs Storelvi skal det gjerast nødvendige tiltak for å sikre mot forureining av elva.

3.6. Støy, lukt og lys frå settefiskanlegget

3.6.1. Verksemd knytt til akvakultur skal forholde seg til krav om støynivå etter gjeldande statlege retningsliner T-1442/2021, tabell 2, kategori «øvrig industri». Støyutsett busetnad skal skjermast etter gjeldande statlege retningsliner.

3.6.2. Anlegg skal generelt utformast slik at dei gjev minst mogleg støy og ev. lydisolerast.

3.6.3. Aktivitet ved anlegget skal gå føre seg på ein slik måte at dei ikkje medfører luktulempar for naboar og lokalmiljø.

3.6.4. Belysning innanfor område skal utformast slik at det ikkje verkar forstyrrande i forhold til innsegling.

3.7. Byggegrenser

3.7.1. Byggegrense er vist i plankart. Der byggegrensa ikkje er synleg, er den samanfallande med formålsgrensa.

3.7.2. Fyllingar, skjæringar, støttemurar, vegareal/snuplassar, kommunaltekniske anlegg, flyttbare tankar og andre tekniske installasjonar som t.d. trafo, kabelskap og pumpestasjonar kan plasserast uavhengig av regulerte byggegrenser. Jf. PBL § 29-4.

3.8. Automatisk freda kulturminne

3.8.1. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

3.8.2. Dersom ein finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne under arbeid i sjøområde, må tiltakshavar informere Bergen sjøfartsmuseum om dette.

3.9. Tiltak i sjø og vassdrag

- 3.9.1. Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova krev søknad til og løyve frå hamnemynde etter § 14 i gjeldande hamne- og farvasslov, i tillegg til ordinær søknadshandsaming etter plan- og bygningslova. Ullensvang kommune er mynde for tiltak innanfor planområdet.
- 3.9.2. Enkelte tiltak i sjø krev handsaming etter forureiningsforskrifta av Fylkesmannen, i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova av kommunen.
- 3.9.3. Utfylling eller ev. sprenging i sjø skal ikkje gjennomførast i gyte- og oppvekstperioden (januar-april). Tiltak i sjø skal ikkje vere til hinder for hevdvunnen bruk av sjøområdet til fiskeriverksemd.
- 3.9.4. Tiltak i vassdrag krev handsaming etter «Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag». Søknad skal sendast Statsforvaltaren i Vestland som er mynde på anadrome (lakse- og/eller sjøaureførande) delar av vassdrag, Vestland fylkeskommune er mynde i ikkje-anadrome delar av vassdrag.

4. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1. Næringsbygningar (NÆ)

- 4.1.1. Formålet er delt opp i tre område (NÆ1, NÆ2 og NÆ3). NÆ1 og NÆ2 omfattar areal knytt til landbasert fiskeoppdrett, medan NÆ3 omfattar Herand sag, som er bandlagt etter lov om kulturminne.
- 4.1.2. Eksisterande bygningar og tekniske konstruksjonar innanfor NÆ1 og NÆ2 kan rivast.
- 4.1.3. Ved ny utbygging innanfor NÆ1 og NÆ2 skal nedre planeringshøgde vera minimum kt +4. Skråning og fyllingsutslag er tillat i tilgrensande formål, med unntak av område GF1 og GF3.
- 4.1.4. Innanfor NÆ1 og NÆ2 kan det oppførast tiltak knytt til fiskeoppdrett. Dette omfattar m.a. følgjande: bygningar, kontor, kai, nettstasjon/transformatoriosk, kabelskap, lager, parkeringsplassar, intern køyreveg, snuplass, bygg for vasshandsaming, vassstankar, gasstank og anna teknisk utstyr som er nødvendig for drifta av anlegget, samt lysmaster, skilt, gjerde, trapper, støttemurar etc.
All fiskeproduksjon skal skje i innebygde hallar.
Det kan etablerast flaumsikrande tiltak i området.
- 4.1.5. Maksimalt tillat bygd areal innanfor NÆ1 og NÆ2 er BYA= 80%. Maksimalt tillat bygd areal innanfor NÆ3 er BYA=25%. Bygging i NÆ3 er i utgangspunktet ikkje tillat, og krev godkjenning etter kulturminnelova § 15a.
- 4.1.6. Maksimal mønehøgde innanfor område NÆ1 er kote +17,5. Maksimal mønehøgde innanfor område NÆ2 er kote +15. Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel og andre nødvendige tekniske komponentar kan vera høgare enn tillat mønehøgde.
- 4.1.7. Parkeringsbehov skal dekkast innanfor planområdet. Det skal etablerast sykkelparkering.

4.2 Andre typar bygningar og anlegg (ABA)

Området er regulert til vasskabel for tilførsel til settefiskanlegget. Leidningen kan hevast over flaumsikkert nivå.

4.3. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (SMS)

Innanfor formålet kan ein etablera fast eller flytande bryggekonstruksjon med maksimal breidde på 15 meter og lengde på 80 meter. Landfeste inkludert fundament er tillate utanfor formålet. Brygga skal vera tilknytt settefiskanlegget.

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

5.1. Veg (V)

5.1.1. Veg o_V1 er del av offentleg fylkesveg FV.550 – Herandsvegen. Vegen skal vidareførast slik den er i dag.

5.1.2. V2 er privat avkøyrsløp til NÆ1-3, og skal vidareførast slik den er i dag. Mindre justeringar/endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette formålstenleg og forsvarleg tryggleiksmessig.

5.1.3. Tilkomstveg f_V3 er felles tilkomstveg for eigedommane i området nord for VK1-3. Del av f_V3 omfattar eksisterande bru over Storelvi (Sævarevegen). Brua kan rivast. Sjå punkt 3.3.4 for krav til materialbruk på ny bru.

5.3. Annan veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Områda er avsett til brukonstruksjon og rekkverk for ny bru på felles veg f_V3.

5.4 Anna veggrunn – grøntareal (AVG)

Området kan nyttast til tiltak knytt til drift og vedlikehald av tilstøytande veggrunn. Planting, etablering av skjering og fylling innanfor arealformål AVG langs fylkesvegen er ikkje er tillatt utan godkjenning frå vegmynde.

6. Grøntstruktur (§ 12-5 nr.3)

6.1. Friområde (FRI)

6.1.1. Areal på sørsida av Storelvi, og ei grøn stripe på sørsida av NÆ1 og NÆ2, er regulert til formålet (FRI1-3). FRI1 og FRI2 har funksjon som kantvegetasjon langs Storelvi. Tiltak i strid med vassressurslova §11 er ikkje tillate. Unntaket er inngrep i samband med flaumsikring i føresegnsområda #2 og #3.

Areal skal oppretthaldast som grøntområde, og kan nyttast til friluftsmål. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad oppretthaldast. Ny vegetasjon kan etablerast, og skal vera stadeigen.

6.1.2. I FRI2 kan det etablerast mindre tiltak som bord/benkar, og andre mindre tiltak for å fremje friluftaktivitetar knytt til Storelvi. Eksisterande sti skal oppretthaldast, og kan utbetrast. Det er ikkje tillate å utføre tiltak som endrar terrenget slik at flaum og erosjonstilhøva for tilstøytande terreng blir forringa.

6.1.3. Det kan gjennomførast flaumsikringstiltak innanfor føresegnsområda #2 og #3 i områda FRI1 og FRI2. Tiltaka krev godkjenning etter kulturminnelova § 19 frå Vestland Fylkeskommune. Tiltaka skal gjennomførast med minst mogleg inngrep i kantvegetasjonen. Der inngrep ikkje kan unngåast, skal kantvegetasjonen reetablerast med stadeigne arter og med mål om å ivareta området økologiske funksjon. Tiltaka skal dokumenterast gjennom landskapsplan eller tilsvarande, som viser både inngrep og reetablering. Vassressurslova § 11 skal leggjast til grunn ved detaljprosjektering.

6.1.4. I FRI3 kan det etablerast turveg/sti ned mot sjø.

7. Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (§ 12-5 nr.5)

7.1. LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (LNF)

7.1.1. Området kan nyttast for tiltak til landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sin ressursgrunnlag.

7.1.2. Det kan etablerast flaumsikrande tiltak mot Storelvi i området avsett med føresegnssområde #6.

7.1.3. Ved handsaming av søknad om tiltak i landbruket, skal regional kulturmiljøstyresmakt gjevast høve til å uttale seg før vedtak.

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

8.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)

8.1.1. Formålet omfattar areal i sjø. Innanfor formålet er det høve til å føre fram kablar/røyr for vatn og avløp i samsvar med 3.2. Fortøyingar er tillate innanfor formålet, så lenge det ikkje er til hinder for ferdsle med båt.

8.1.2. Fyllingsutslag tilknytt næringsområde NÆ2 er tillat i området.

8.2. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VK)

8.2.1. Formålet omfattar del av Storelvi. Det er tillate med flaumsikringstiltak i form av utviding og senking av elveløpet innanfor føresegnssområde #4 og #5. Tiltak i VK2 krev godkjenning etter kulturminnelova § 19 frå Vestland fylkeskommune.

9. Omsynssoner (§ 12-6)

9.1. Frisikt - H140

Soner for frisikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan.

9.2. Flaumfare – H320

Sona viser 200-års flaumfare med klimapåslag på 40%. For å sikre utbyggingsområda NÆ1-3 mot flaum skal det gjennomførast sikringstiltak som omtalt i rapport «*Mulighetsstudie sikringstiltak flom*», datert 29.11.2024

9.3. Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) - H370

Sona syner høgspenningslinje som ligg i luftspenn. Det er byggeforbod for bygningar og lagerplass innanfor sona. Høgde frå terreng til høgspenteledning i spenn skal vera minimum 7 meter. Total breidde på sona er 20 meter. Bygge- og anleggsarbeid innanfor sona skal godkjennast av netteigar.

9.4. Bevaring kulturmiljø - H570

9.4.1. Omsynssona omfattar kulturmiljøet rundt Herand sag, bru over Storelvi og sti gjennom FRI2. Innanfor sona skal det takast særleg omsyn til området sin historiske, antikvariske og kulturelle verdi. Utforming og plassering av tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med regional kulturmiljøstyresmakt i prosjekteringsfasen. Omsynssona skal sjåast i samanheng med bandleggingssone H730 (sjå 9.5).

9.4.2. Det kan etablerast sikringstiltak mot flaum innanfor føresegnssområda, sjå 9.2 og 10. Utforming og materialval skal tilpassast lokal/regional byggeskikk for tilsvarande tiltak.

9.4.3. Kulturminneplanen for Jondal skal vera retningsgjevande for ivaretaking av kulturminneomsyn.

9.5. Bandlegging etter lov om kulturminne - H730

9.5.1. Sona omfattar Herand sag og kulturmiljøet rundt, som er vedtaksfreda etter Kulturminnelova av 1978. Føresetnadar for bruk og tiltak i området er gitt i Kulturminnelova §§ 15 og 19.

9.5.2. Alle tiltak innanfor bandleggingssona (H730) krev godkjenning etter kulturminnelova § 19a frå Vestland fylkeskommune

10. Føresegnsområde (§12-7)

Føresegnsområde #1 - #6 er areal avsett for flaumsikringstiltak. Tiltaka skal dimensjonerast i samsvar med rapport «*Mulighetsstudie sikringstiltak flom*», datert 29.11.2024

Innanfor #1 skal det oppførast ny bru i samsvar med plankartet. Brua skal utformast i tråd med lokal byggeskikk.

Innanfor #2 og #3 skal det etablerast sikringstiltak i form av voll.

Innanfor #4 og #5 skal grunnen i elva seinkast og elvebreidda utvidast.

Innanfor #6 skal det førast opp voll/mur som flaumsikringstiltak for bustaden/fritidsbustaden.

Tiltak i #1, #3 og #5 krev godkjenning etter kulturminnelova § 19 frå Vestland Fylkeskommune.

11. Rekkefølgekrav (§12-7 nr. 10 og 12)

11.1. Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bygg skal det liggje føre godkjent løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn og overflatevatn godkjend av kommunen.

11.2. Tiltak knytt til flaumsikring skal etablerast før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye tiltak innanfor NÆ1 og NÆ2. Tiltak for flaumsikring innanfor #1, #3 og #5 krev godkjenning etter kulturminnelova § 19. Det må sikrast at alle tiltak for flaumsikring – både i seg sjølv og sett under eitt - ikkje hindrar vasstilførsle til renne og vasshjul.

11.3. Før igangsetjingsløyve for utfylling i sjø, må det føreligge geoteknisk detaljprosjektering, og det må vurderast behov for grunnundersøkingar.

11.4. Før ein går i gang med tiltak for flaumsikring i Storelvi må det ligge føre ein godkjent plan for handtering av sediment og avrenning frå anleggsarbeidet til elva og sjøen.

11.5. Før eksisterande bru innanfor føresegnsområde #1 kan fjernast, skal det vere etablert midlertidig køyretilkomst som sikrar naudsynt trafikkavvikling i anleggsperioden.

12 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- Skred AS sin rapport, «*Mulighetsstudie sikringstiltak flom*», datert 29.11.2024.

Stord, 02.11.2022

Omega 365 Areal AS, 16.05.2025

Omega 365 Protek AS, 14.11.2025

Omega 365 Protek AS, 13.02.2026 (lagt inn vedtaksdatoar m.m)