



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 Norway AS

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			
Vedtak i Ullensvang kommunestyre			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova er planen vedteken			
Sign.			

1. Føremålet med planen

Føremålet 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. Reguleringsføresmål i planen

Det regulererte området er vist i plankart datert 30.03.2022. Målestokk 1:1000 i arkformat A2.

Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

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

- Næringsbygningar (BN)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS)

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

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

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

- Friområde (GF)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL 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 (L)

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 (V)
- Kombinert føremål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VKA)

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 BN1 og BN2 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 BN1 og BN2 skal det leggjast ved ei vurdering av kva som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelder.
- 3.1.3. Ved søknad om tiltak knytt til Herand sag skal det leggjast ved plan som viser bygningar, tørkeareal, lager, parkeringsplassar, intern køyreveg, snuplass og anna teknisk utstyr som er nødvendig for drifta av saga, samt trapper, støttemurar etc.

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 føremål med unntak av i føremåla GF1-3, VKA1 og VKA2. 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. Utforming av bygg skal tilpassast byggeskikk i området. Fasadar og takflater på nye bygg innanfor BN1 og BN2 skal brytast opp anten ved bruk av ulike materiale eller fysiske utbygg. Overflater skal ha fargar i jordfargeskala. Overflater skal ikkje vera reflekterande. Ein skal nytte materiale frå Herand sag i delar av fasaden.
- 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 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 byggeskikk for liknande tiltak i regionen. Ny bru skal utførast i betong, med landkar plastra med naturstein.

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

Framtidige kontorbygningar og tilkomst til hovudingang skal ha universell tilkomst. Andre bygg skal i størst mogleg grad ha universell tilkomst.

3.5. Forureining

3.5.1. For drift av bygga skal det etablerast renovasjonsløyningar 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 retningslinjer T-1442, tabell 3, kategori «øvrig industri». Støyutsett busetnad skal skjermast etter gjeldande statlege retningslinjer.

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 forstyrrende i forhold til innsegling.

3.7. Byggegrenser

3.7.1. Byggegrense er vist i plankart. Der byggegrensa ikkje er synleg, går den i føremålsgrensa.

3.7.2. Etablering av tiltak, samt terrassering, støttemurar, vegareal/snuplassar, parkeringsplassar, 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.

3.7.3. For vedlikehald og renovering av kaianlegg innanfor næringsområde BN1 gjeld ikkje byggegrensa. Byggegrense gjeld ikkje for etablering av nye pullertar innanfor næringsføremålet.

3.8. Energibruk

I samband med byggesøknad for nybygg skal det vurderast alternative energikjelder. På tak kan det etablerast solceller.

3.9. Automatisk freda kulturminne

3.9.1. 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.

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

3.10. Tiltak i sjø og vassdrag

3.10.1. 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.

3.10.2. Tiltak i sjø skal handsamast etter forureiningsforskrifta av Fylkesmannen, i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova av kommunen.

3.10.3. 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.

3.10.4. 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 sjøauførande) delar av vassdrag, Vestland fylkeskommune er mynde i ikkje-anadrome delar av vassdrag.

3.11. Eigarform - offentlege arealføremål

Følgjande arealføremål skal vere offentlege:

- o_SKV er offentlig køyreveg
- o_SV2 er offentlig veg
- o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3 og o_SVT4 er offentlig annan veggrunn-teknisk anlegg

4. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1. Næringsbygningar (BN)

- 4.1.1. Føremålet er delt opp i tre område (BN1, BN2 og BN3). BN1 og BN2 omfattar areal knytt til landbasert fiskeoppdrett, medan BN3 omfattar Herand sag.
- 4.1.2. Eksisterande bygningar og tekniske konstruksjonar innanfor BN1 og BN2 kan rivast.
- 4.1.3. Regulert område viser topp planering. Skråning og fyllingsutslag er tillat i tilgrensande føremål, med unntak av område GF1 og GF3.
- 4.1.4. Innanfor BN1 og BN2 kan det oppførast tiltak knytt til fiskeoppdrett. Dette omfattar m.a. følgjande: bygningar, kontor, kai, nettstasjon/transformatorioskjar, 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 BN1 og BN2 er BYA= 80%. Maksimalt tillat bygd areal innanfor BN3 er BYA=25%.
- 4.1.6. Planeringshøgde er minimum kote +3. Det er tillate med avvik for å tilpasse nytt terreng til eksisterande terreng. Det kan etablerast flaumsikringstiltak innanfor områda.
- 4.1.7. Maksimal mønehøgde innanfor område BN1 er kote +17,5. Maksimal mønehøgde innanfor område BN2 er kote +15. Oppbygg for ventilasjon, takhattar, solcellepanel og andre nødvendige tekniske komponentar kan vera høgare enn tillat mønehøgde.
- 4.1.8. Det skal etablerast minimum 12 parkeringsplassar innanfor området der hovudparkering er ved hovudinngang til administrasjonsdelen. Det skal opparbeidast minimum 2 parkeringsplassar for el-bil, og minimum 1 parkeringsplass for handikappa. Det skal etablerast sykkelparkering.
- 4.1.9. Flytebyggje i føremålet BBS kan vera delvis lokalisert i BN2, i direkte tilknytning til ein kvar tid gjeldande fyllingstopp/kaikant.
- 4.1.10. Innanfor BN3 kan det førast opp tiltak knytt til Herand sag. Dette omfattar m.a. følgjande: bygningar, tørkeareal, lager, parkeringsplassar, intern køyreveg, snuplass og anna teknisk utstyr som er nødvendig for drifta av saga, samt trapper, støttemurar etc. i samsvar med §§ 3.1 og 3.3. Det kan etablerast flaumsikrande tiltak i området.

4.2. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS)

Innanfor føremålet kan ein etablere flytebyggje med maksimal lengde på 70 meter. Landfeste inkludert fundament er tillate utanfor føremålet. Flytebyggja skal vera tilknytt settefiskanlegget.

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

5.1. Veg (SV)

5.1.1. SV1 er tilkomst til BN1, BN2 og BN3. Mindre justeringar/endingar i horisontal- og vertikalplanet kan tillast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg og forsvarleg tryggleiksmessig.

5.1.2. SV2 er tilkomst til delar av BN3, GF1 og GF2 og areala på nordsida av VKA1 og VKA2. SV2 omfattar eksisterande bru over Storelvi (Sævarevegen). Brua kan rivast. Sjå punkt 3.3.4 for krav til ny bru.

5.2. Køyreveg (o_SKV)

Deler av eksisterande fylkesveg FV. 550 har dette føremålet. Vegen skal vidareførast slik den er i dag.

5.3. Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Området kan nyttast til tiltak knytt til drift og vedlikehald av tilstøytande veggrunn. Planting, etablering av skjering, mur og gjerde/rekkverk er tillat.

6. Grøntstruktur (§ 12-5 nr.3)

6.1. Friområde (GF)

6.1.1. Areal på sørsida av Storelvi, og ei grøn stripe på sørsida av BN1, er regulert til føremålet (GF1-3). Areala skal oppretthaldast som grøntområde, og kan nyttast til friluftsføremål. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad oppretthaldast. Ny vegetasjon kan etablerast, og skal vera stadeigen.

6.1.2. I GF2 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. Tiltak langs elva må avklarast etter vassressurslova, sjå 3.10.

6.1.3. Det kan gjennomførast flaumsikringstiltak i områda GF1 og GF2.

6.1.4. I GF3 kan det etablerast turveg/sti ned mot sjø.

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

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

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.

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

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

8.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (V)

8.1.1. Føremålet omfattar areal i sjø i tilknytning til flytebrygge (BBS), næringsområde (BN2) og utløpet av Storelvi (VKA1). Innanfor føremålet er det høve til å føre fram kablar/røyr for vatn og avløp i samsvar med 3.2. Fortøyingar er tillate innanfor føremålet.

8.1.2. Fyllingsutslag tilknytt næringsområde BN2 er tillat i området.

8.2. Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsoner (VKA)

8.2.1. Føremålet omfattar Storelvi og utløpet til Storelvi, og er regulert til natur og friluftsliv. Innanfor føremålet skal elveløpet haldast ope. Det er tillate å gjere tiltak i elveløpet for å sikre mot erosjon. Dette er tiltak som muring, plastring, fyllingar og andre stabiliserande og tryggleiksmessige tiltak.

8.2.2. Det er tillate å gjere tiltak i elveløpet for å sikre tilgrensande areal mot flaum. Dette inneber mellom anna utdjuping og utviding av elveløpet, muring, plastring og fyllingar. Tiltak langs elva må avklarast etter vassressurslova, sjå 3.10, og skje i samråd med og godkjennast av fagmynde (NVE).

8.2.3. Fyllingsutslag tilknytt næringsområda BN1 og BN2 er tillate i området.

8.2.4. Det er tillate å etablere vassleidningar tilknytt settefiskanlegget (BN1 og BN2) i og over Storelvi. Det er tillate å etablere vassrenner og anna anlegg tilknytt Herand sag (BN3) i og over Storelvi.

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 40%. For å sikre utbyggingsområda BN1-3 mot flaum skal det gjennomførast sikringstiltak som omtalt i rapport 10201462-05-RIVASS-NOT-001 *Flomfarereduserende tiltak i Storelvi*, datert 18.03.2022. Sikringstiltak skal godkjennast av fagmynde (NVE).

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 høgspenkleidning 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 GF2, og er vidareført frå kommuneplanen sin arealdel for Ullensvang (tidlegare Jondal) kommune. Omsynssona skal sjåast i samanheng med bandleggingssone H730 (sjå 9.5). Innanfor sona skal det takast særleg omsyn til bevaring av kulturmiljøet.

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

9.4.3. Saker som gjeld tiltak innanfor planområdet skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser. 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, 19 og 21.

9.5.2. Saker som gjeld tiltak innanfor planområdet skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser.

10. Føresegnsområde (§12-7)

Innanfor føresegnsområdet #1 kan det etablerast ny bru. Ny bru skal ha køyrebreidd 5,5 meter og lysopning dimensjonert for å handtere vassmengder på 205 m³/s. Brua skal utformast i tråd med lokal byggeskikk.

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

- 11.1. Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nybygg i BN1 og BN2 skal avkøyrsløype SV1 med siktsoner vera opparbeidd i tråd med godkjend plan, og godkjent av vegmynde.
- 11.2. 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.
- 11.3. Tiltak knytt til flaumsikring (sjå 3.10, 9.2 og 9.4) skal etablerast før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye tiltak innanfor BN1 og BN2..
- 11.4. Eksisterande fylling på BN1/BN2 må reetablerast før området kan byggjast ut. Ein skal nytte firma med geoteknisk kompetanse til prosjektering.
- 11.5. Ved opprydding, fylling- og gravearbeid i sjø innanfor BN1 og BN2, skal det i samsvar med gjeldande forureiningsforskrift verte utarbeidd ein tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen før bygging eller graving kan starta. Godkjend tiltaksplan skal sendast inn saman med søknad om tiltak, jf. plan- og bygningsslova §20-2.
- 11.6. 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.
- 11.7. Sti i GF3 skal etablerast før det kan gjevast igangsetjingsløyve innanfor områda BN1/BN2. Stien skal ha breidde 1,0 meter.



- 11.8.** Innan eit halvt år etter gitt bruksløyve/ferdigattest skal det gjennomførast støymåling for nærliggande bustadeigedom som skal sendast kommunen. Dersom det vert påvist for høge støyverdiar iht. gjeldande statlege retningslinjer skal det gjennomførast tiltak innan eitt år etter gitt bruksløyve/ferdigattest, ref. 3.6.1.

Stord, 02.11.2022

