

planID 1222_201404
arkivID 2017/635

Ordfører



Fitjar kommune

Detaljregulering for gnr./bnr. 61/12 m.fl. Kvedno/Kjærelva - næring og veg mm.

Reguleringsføresegner
(jf plan- og bygningslova § 12-7)

FØRESEGNER PR. 1.2.2018

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
PMU		67/14	17.06.2014		2014/296
KS		62/14	11.11.2014		2014/296
PMU	19.02.2016	40/16		31.05.2016	2016/286
PMU	31.10.2017	9/18		01.02.2018	2017/635

Denne planen erstattar små delar av reguleringsplanane 1222_200504 og 1222_200304.

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankartet vedteke i kommunestyret 11.11.2014, revidert som mindre reguleringsendring 19.02.2016 og ny mindre reguleringsendring 31.10.2017.

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

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

- Bustad (B)
- Næringsbygningar (BN)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS)
- Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (BAS):
 - Vassinntak med tilhøyrande anlegg
 - Transformator
- Kombinert byggje- og anleggsformål: Næring/Naust (BKB)

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

- Veg (SV)
- Kjørveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Anna veggrunn - grøntareal (SVG)
- Parkeringsplassar (SPP)

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

- Grønstruktur (G)

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

- Landbruks-, natur- og friluftformål for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag (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)
- Ferdsl (VFE)

OMSYNSSONER (PBL. § 12-6)

- Frisikt (H140)

§ 2 GENERELLE FØRESEGNER

§ 2.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og kulturmynde få melding for ein nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

§ 2.2 Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova krev søknad til og løyve frå hamnemynde i tillegg til ordinær søknadshandsaming etter plan- og bygningslova. Fylling i sjø skal sikrast mot utrasing.

§ 2.3 Tiltak skal prosjekterast og utførast slik at byggverk, byggegrunn og tilstøytande terreng ikkje vert utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe som følgje av tiltaket.

§ 2.4 Det skal leggest til rette for etablering og vekst av naturleg vegetasjon i skråningar/skjeringar. Vegetasjon i ubebygde område bør i størst mogleg grad takast vare på, men kan skjøttast.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 BUSTADER (B)

Føremålet gjeld for eigedommane gnr. 61/136, 61/153, 61/235, 61/257 og 61/258 bestående av eksisterande bygningar og uteareal.

Tillate bygd areal BYA skal ikkje overstige 35 % for tomtestorleik opp til 1 daa. Ved større tomter skal 1 daa tomteareal leggjast til grunn for utrekning av BYA. Mønehøgda målt frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige 7,0 m. Byggegrense er vist i plankartet.

Det skal på eigen eigedom vere plass for minst 2 biloppstillingsplassar, der 1 plass kan inngå som del av garasje.

Garasjar/ carportar og utebod kan førast opp inntil 2 m frå tilgrensande vegkant og inntil 1 m frå nabogrense dersom det er sikra fri sone på 5 m lengd på eigen grunn ved innkøyring garasje/ carport.

§ 3.2 NÆRINGSBYGNINGAR (BN)

Føremålet er delt inn i tre delområde; BN1, BN2 og BN3. Område BN1 er knytt til produksjon av settefisk. Innanfor BN2-3 skal det etablerast støysvake næringer.

Innanfor føremålet kan det byggjast følgjande:

Bygningar, kontor, transformatorbioskar, kabelskap, lager, oppstillingsplassar for parkering, kjøreveg, avkjørsel, snuplass, anna teknisk utstyr og liknande.

Plassering, utforming, takform og møneretning på bygningar skal fastsetjast nærare i byggesøknad. Det skal ved opparbeiding av området og ved utforming av bygningar takast omsyn til eksisterande og omkringliggjande terreng. Mot tilgrensande areal skal det gjerast nødvendige tilpassingar slik at ein oppnår gode estetiske løysningar.

Ubygde delar kan mellom anna nyttast til tilplanting, utelager, skilt, gjerde, støttemurar og parkering etc.

Det kan tillast solcelleanlegg innanfor føremåla.

Byggegrense er synt i plankartet.

§ 3.2.1 Næringsbygningar BN1, settefiskanlegg

I området kan det oppførast bygg for fiskeoppdrett med tilhøyrande anlegg som t.d. bygg for vasshandsaming, intern kjøreveg, parkering, nettstasjon/trafo og anna teknisk utstyr. Føremålsgrense viser toppfylling.

Det er tillat å gjerde inn næringsområdet for å hindre allmenn ferdsle på næringsområdet, og fare for smittespreiing, herverk etc. Etablering av nettstasjon/trafo innanfor næringsføremålet skal sikrast med tilhøyrande faresone.

Maksimalt tillat bygd areal er 80 % BYA.

Planeringshøgde er sett til minimum kote + 2 og maksimum kote + 3,5. Planeringshøgde kan fråvikast for å etablere føremålstenleg tilkomst til regulert småbåtanlegg og mot regulert kjøreveg, SKV1 og SKV2.

Maksimal mønehøgde for bygg innanfor BN1_A er kote +17, BN1_B er mellom kote +17 til +15 og BN1_C er kote +13,5. Enkelt bygg på maksimalt 100 m² til t.d. vassbehandling og oksygentank, kan ha høgare høgde.

Det skal nyttast refleksjonshemmande material på tak av alle nybygg ved sjø. Bruk av farge og materiale skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk.

Ubebygde areal og utelager må gjevast ei tiltalende form og utsjånad. Det skal etablerast eit belte med vegetasjon mot sjø kring heile anlegget for å dempe og bryte opp anlegget sitt uttrykk.

Det skal i byggesøknad lagast situasjonsplan som syner tilkomst, parkering, plassering, høgde og utforming av bygg og anlegg. Situasjonsplanen skal avklare plassering av bygningar og korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. Situasjonsplanen skal vidare vise parkering, lagerareal, utfylling i og avslutning mot sjø og eventuelle murar/skjeringar. Det skal utarbeidast terrengsnitt som syner eksisterande og nytt terreng. Situasjonsplan skal også vise beplantning og grøntområde.

§ 3.2.2 Næringsbygningar BN2

Maksimalt tillate bygd areal, BYA = 50 %.

Området kan opparbeidast på fleire nivå. Planeringshøgde for areal i nord er sett til maks kote +11, og areal i sør maks kote +8. Avslutning av arealet i sør skal tilpassast mot eksisterande terreng ved Storavatnet.

Maksimal mønehøgde er 8 meter målt frå gjennomsnittleg terreng.

§ 3.2.3 Næringsbygningar BN3

Maksimalt tillate bygd areal, BYA = 50 %.

Planeringshøgde mellom kote +7-8.

Maksimal mønehøgde er 8 meter målt frå gjennomsnittleg terreng.

§ 3.2.4 Rammer for utbygging og vedlegg i byggesøknad for områda BN2 og BN3

For dei enkelte byggeområda er det gitt rammer for BYA og byggehøgde. For det delområdet det vert søkt byggeløyve for skal det leggjast ved situasjonsplan som syner tilkomst, parkering, plassering, høgde og utforming av bygg og anlegg. Planen skal visa eventuelle murar, gjerde, lagerareal, avslutning av skjering/fylling og den terrengmessige handsaminga med høgder påført.

§ 3.2.5 Oppføring av mindre bygg og konstruksjonar

Transformatorkioskar, kabelskap, pumpestasjonar, kummar, O₂-tank, lut-tank, gjerde/sikringsgjerde/rømningssikring, lyssetting, slusebygg, murar, støttemurar, plastring, fylling i sjø, fundament, køyrerampar, landfeste for flytebrygge og liknande kan oppførast innanfor føremålet etter nærare godkjenning i kommunen. Regulert byggegrense gjelder ikkje for denne typar bygg og konstruksjonar. Siktsone mot veg skal takast i vare.

Eksisterande bygningar og tekniske konstruksjonar kan rivast og fjernast.

§ 3.2.6 Verksemder skal forholde seg til krav om støynivå etter gjeldande statlege retningslinjer for industristøy, T-1442. Bustadar som er utsette for støy skal skjermast etter gjeldande statlege retningslinjer for industristøy.

Støykjelder bør i størst mogleg grad byggjast inn i bygningsmassen evt. leggst under bakken. Anlegg med tekniske detaljar skal generelt utformast slik at de gir minst mogleg støy og evt. lydisolertast.

Avfall som kan skapa luktproblem skal samlast opp og handsamast slik utsleppsløyve krev.

§ 3.3 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSØNE (BBS)

Det er tillatt med oppgradering, justeringar og utbetring for eksisterande tiltak innanfor føremåla. Dette omfattar eksisterande flytebrygge med tilhøyrande konstruksjonar, mur, gangbane og gjerde. Fortøyningar kan tillatast utanfor føremålet.

§ 3.3.1. Føremålsområdet BBS1 er tilknytt næringsverksemd ved settefiskanlegget. Innanfor BBS1 kan ein etablera ei flytebrygge på 4 x 65 meter. Landfeste inkludert fundament er tillate innanfor føremålet. Føremålet har privat eigarform.

§ 3.3.2. Innanfor BBS2 kan det etablerast inntil to meter brei bryggekant langs eksisterande kaifront framfor kombinert føremål BKB. Det kan etablerast ei ny flytebrygge på 3 x 10 meter framfor føremål BKB. Forankring tilknytt BBS2 kan tillatast innanfor SKV3 og BKB. Det er tillate å etablera gjerde i grense mellom BBS2 og BN1/SKV3. Eigarform er privat.

§3.3.3 Føremålsområdet BBS3 er tilknytt næringsverksemd ved settefiskanlegget. Forankring tilknytt BBS3 kan tillatast innanfor BN1. Det kan etablerast mur/gangbane som ei vidareføring frå BBS2. Det er tillate å etablere gjerde i grense mellom BBS3 og BN1. Føremålet har privat eigarform.

§ 3.4 ANDRE SÆRSKILT ANGITTE BYGNINGAR OG ANLEGG (BAS)

Eksisterande trafostasjon ved o_SV2 er regulert til føremålet (o_BAS1). Oppgradering kan gjennomførast på bygning og konstruksjon. Eigarform er offentleg.

Føremålet BAS2 er næringstilknytt og har privat eigarform. Eksisterande vassinntak ved Storavatnet er regulert til føremålet (BAS2). Oppgradering og utviding kan gjennomførast på bygningar og konstruksjonar innanfor føremålet. Det er tillate å etablere nye konstruksjonar og kummar med overbygning/hus innanfor området. Maksimalt tillate mønehøgde for bygg innanfor BAS2 er sett til kote +8,5.

§ 3.5 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGFORMÅL: NÆRING/NAUST (BKB)

I området kan det oppførast næringsbygning og eitt naust med tilhøyrande anlegg. Maksimalt tillate bygd areal, BYA = 50 %. Planeringshøgde er sett til kote +1-3.

Næringsbygg skal ha maksimal mønehøgde på 7 meter målt frå gjennomsnittleg terreng.

Naust er å rekne for uthus. Naustbygg skal vere maks. 40 kvm BRA og ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågaste terreng under bygget. Ved oppføring av naust må ein elles følgja gjeldande retningslinjer i gjeldande kommuneplan.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 VEG (SV)

Føremålet er delt inn i tre delområde; o_SV1, o_SV2 og o_SV3, der alle har eigarstatus offentleg. Det er sett rekkefølgekrav knytt til o_SV2 og o_SV3, jf. §§ 9.4 og 9.5.

Vegane skal opparbeidast og dimensjonert i samsvar med plankart.

o_SV2 er dimensjonert etter vegklasse A3 i handbok N100, Statens vegvesen. Regulert vegbreidde er 3,5 m.

o_SV3, frå kryss ved Fv75 til avkjøring til Kråko, er dimensjonert etter vegklasse Sa2 i handbok N100, Statens vegvesen. Regulert vegbreidde er 6 m med breiddeutviding i sving for vogntog.

o_SV3 frå avkjøring til Kråko til SKV5 er dimensjonert etter vegklasse A3 i handbok N100, Statens vegvesen. Regulert vegbreidde er 3,5 m.

Etablering av mur og støttemur i o_SV1 kan tillatast i samband med terrengheving tilknytt BN1 og SKV2.

Mindre justeringar/endingar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg og forsvarleg tryggleiksmessig.

Detaljplanlegging for utforming av o_SV3, i horisontal- og vertikalplan, skal godkjennast av Statens vegvesen. Ved endingar skal det leggast ved detaljplan som syner justeringane. Desse endingane skal sendast til og godkjennast av fagmynde.

§ 4.2 KJØREVEG (SKV)

Eksisterande avkjørslar for private tilkomstvegar har fått dette føremålet (SKV). Eigarform er privat.

SKV1 og SKV2 skal opparbeidast og dimensjonert i samsvar med plankart. Etablering av O₂-tank og slusebygg kan tillatast innanfor SKV1. O₂-tanken skal sikrast med tilhøyrande faresone. Etablering av mur og støttemur i SKV2 og SKV3 kan tillatast.

SKV3 regulerer eksisterande situasjon og kan nyttast som tilkomst for BBS2, BBS3 og BKB.

SKV4 regulerer eksisterande situasjon. SKV4 kan asfalterast frå o_SV2 og fram til eksisterande turveg innanfor G1. Resterande del av SKV4 skal ha grusa dekke.

Mindre justeringar/endingar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg og forsvarleg tryggleiksmessig.

§ 4.3 FORTAU (SF)

Innanfor arealet skal det etablerast fortau som skal vera dimensjonert som synt i plankartet. Fortau er regulert med breidde 2,5 m og skal ha fast dekke (asfalt). Fortauet skal skiljast frå kjørebanane med kantstein. Eigarform er offentleg.

§ 4.4 ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL (SVG)

Området omfattar fylling, skjering, grøfter, murar, stabiliserande tiltak og liknande tilknytt veg og kjøreveg i planen. Området skal nyttast til tiltak knytt til drift og vedlikehald av tilstøytande vegggrunn. Framføring av teknisk infrastruktur er tillatt.

Mindre avvik i skråningsutslag vil kunne skje som følgje av uventa tilhøve som t.d. grunnforhold eller manglar i kartgrunnlaget. Dette kan medføre at areal som er planlagt disponert til vegføremål vil fråvika noko frå det som går fram av føremåls grensene i plankartet. Areal som ikkje vert disponert til veg/fortau er føresett nytta til LNF-føremål.

§ 4.5 PARKERINGSPLASSAR (SPP)

Parkeringsareal SPP1 skal opparbeidast til ny parkeringsplass, og har privat eigarform. Arealet skal opparbeidast med fast dekke (asfalt). Utforming og høgder skal fastsetjast nærare i byggesøknad. Mot tilgrensande areal skal det gjerast nødvendige tilpassingar slik at ein oppnår gode estetiske løysningar. Ubygde delar kan mellom anna nyttast til skilt og støttemurar etc. Det skal i størst mogleg grad nyttast støttemurar av naturstein.

Parkeringsareal SPP2 skal opparbeidast til ny parkeringsplass, og har privat eigarform. Mot tilgrensande bustadformål skal det gjerast nødvendige tilpassingar slik at ein oppnår gode estetiske løysningar. Ubygde delar kan mellom anna nyttast til skilt og støttemurar etc.

Parkeringsareal SPP3 skal opparbeidast til ny parkeringsplass, og har privat eigarform. Mot tilgrensande SPP2 skal det gjerast nødvendige terrengtilpassingar slik at ein oppnår gode estetiske løysningar. Ubygde delar kan mellom anna nyttast til skilt og støttemurar etc.

Parkeringsareal SPP4 regulerer eksisterande parkeringsplass, og har privat eigarform. Bruk av parkeringsplassen er oppe for alle, slik dagens situasjon er.

§ 5 GRØNSTRUKTUR

§ 5.1 GRØNSTRUKTUR (G)

Restareal ved vegggrunn, bustadeigedommar er regulert til føremålet. Areal skal opparbeidast eller oppretthaldast som grøntområde.

G1 er eksisterande grøntområde mot Kjærelva. Området skal vera ei skjerming mellom næringsområde og tilstøytande areal. Området skal ikkje opparbeidast, men i størst mogleg grad bevarast slik det er i dag. Eksisterande tilkomst til demning og bru kan vedlikehaldast. Opprusting av eksisterande bru er tillat. Det er tillat å sette opp gjerde innanfor føremålet. Grunneigar kan la dyr beite i området.

Innanfor G2 er det tillate å bruke eksisterande konstruksjon/terreng for landfeste til flytebrygge.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 6.1 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GARDSTILKNYTT NÆRINGSVERKSEMD BASERT PÅ GARDENS RESSURSGRUNNLAG (L)

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

Ved etablering av ny vegtrasé for o_SV3 og ny kryssløysing skal nytt tilgjengeleg areal opparbeidast til jordbruksareal.

I LNF-område nord/aust for o_SV3 kan fjellnabb fjernast og arealet opparbeidast til jordbruksformål.

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

§ 7.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (V)

Kjærelva er regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner.

§ 7.2 FERDSEL (VFE)

I området er det høve til å føre fram kablar/røyr for vatn og avløp til og frå planområdet. Det skal skje i samråd med fagmynde. Fortøyningar/forankringar i samband med BBS-områda er tillate innanfor føremåla.

I føremålet er det høve til å etablere fyllingsutslag og fyllingsfot frå planeringskote tilhøyrande BN1.

Areala skal sikre tilkomst til indre del av Hellandsfjorden. Det må ikkje etablerast anlegg innanfor sona som hindrar fri ferdsle og tilkomst til indre del av Hellandsfjorden. Etter ferdigstilling av utfylling i området skal det vurderast behov for muddring i sjø.

§ 8.0 OMSYNSSONER

§ 8.1 FRISIKTSONE (H140)

Sona for fri sikt skal vere fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegars plan.

§ 9.0 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Før utbetring av kryssløysing til FV75 skal det gjerast greie for handtering av matjord frå jordbruksareal. Jord frå jordbruksareal skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremål.

§ 9.2 o_SV1 skal ferdigstillast før ferdigmelding av nye bygg innanfor BN1_A-C.

§ 9.3 Før ferdigstilling av o_SV1 skal veggrunn inkludert vegskulder frå SKV5 til eksisterande kryss til Fv75 utbetrast og forsterkast.

§ 9.4 Ny vegtrase for o_SV2 skal seinast vera realisert når produksjonen ved settefiskanlegget på BN1 når 8 millionar produserte fisk. Avklaring knytt til eksisterande infrastruktur i veggrunn skal avklarast som del av detaljprosjektering av vegen.

§ 9.5 Ny kryssløysing til Fv75, o_SV3, seinast vera realisert når produksjonen ved settefiskanlegget på BN1 når 12 millionar produserte fisk. Ansvar for opparbeiding av ny kryssløysing skal avklarast før detaljprosjekteringa.

Omdisponert innmarksareal skal kompensert med nytt dyrka areal innanfor LNFR-føremål i detaljplan eller tilgrensande LNFR-føremål før ferdigstilling av vegprosjektet.

Stord,	27.06.2014
Rev.	06.10.2014
Mindre reguleringsendring	19.02.2016
Reguleringsendring	31.10.2017
Tekn. justert aols	Januar 2018