

REGULERINGSFØRESEGNER

R 32 – TØTLANDVIK INDUSTRIOMRÅDE

LANDBASERT AKVAKULTURANLEGG

Endringer i forbindelse med planendringen er vist med rødt.

§ 1 GENERELT

1.1 Arealbruk

Desse føresegnene gjeld for planområdet som er vist i plankartet. Areal innanfor planområdet er sett av til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5. 1)

Industri	BI1-B2
Energianlegg/minikraftverk	BE
Vassforsyningsanlegg	BVF
Båthus/uthus/naust	BUN

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

Køyreveg	oSKV1, f_SKV2, SKV3, SKV4
Annan veggrunn – grøntareal	o_SVG1-SVG3, f_SVG4-9
Kai	SK1-2

Grønnstruktur (Pbl § 12-5. 3)

Vegetasjonsskjerm	GV1-GV2
-------------------	---------

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl §12-5. 5)

Landbruksføremål	LL1-7
Friluftsføremål	LF1

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

Hamneområdet i sjø	VHS
Småbåthamn	VS

Omsynssoner (Pbl § 12-6 JF. §11-8)

Sikringssoner

Frisikt	H140_1-2
Ras- og skredfare	H310_1
Flaumfare -stormflo	H3201-2

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Bygningar med innlagt vatn skal ha godkjent vass- og avløpsordning

2.2 El- forsyning skal skje via jordkabel.

§ 3 REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Vegar og annan infrastruktur fram til den aktuelle tomta skal vere opparbeidd og ferdigstilt før det vert gjeve brukstilløve til nye bygningar på den aktuelle tomta.
- 3.2 I samband med søknad om tiltak innanfor omsynssona H310_1 skal detaljprosjekterte skredtiltak leverast inn, og skredsikringstiltak skal vere etablert før bruksløyve til nye bygg blir gitt.
- 3.3. Flaumsikringstiltak frå Kvednhusbekken skal etablerast før bruksløyve for nye bygg i H320_1 blir gitt jf ROS-analyse Cowi 28.04.17.
- 3.4 Før det gis ferdigattest på nytt næringsbygg i industriområdet skal det vere etablert visuell skjerm mellom industriområdet og naust/landbruksområdet. Skjermen skal utformast som jordvoll på inntil 5 m høgd langsmed eigedomsgrensa/formålsgrensa mellom industri/naust. Vollen skal beplantast. Vollen kan òg etablerast over regulert veg, då dette er ein endeveg for naustområdet, og skal ikkje vere open inn til industriområdet. Det kan òg etablerast gjerde mellom industri og naustområdet.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5.1)

4.1 Industri, (BI1-BI2)

- 4.1.1 Området er prioritert for næringsverksemd knytt til havbruk samt etablering av vannforsyningsanlegg med tilhøyrande bygg, pumpebrønner, overvåkingsbrønner og interntvegar.
- 4.1.2 Prosent bebygd areal maks. 70% BYA.
- 4.1.3 Maks mønehøgde skal ikkje overstige 15 meter frå planert terreng. Innvendig golvhøgde på industribygg: minimum kote 3 moh
- 4.1.4 Detaljplan som viser bygningar og tilhøyrande anlegg, vegar/ internsamband, vegetasjonsbelte og evt. innhegning, samt evt. terrenngrep m.v skal følge byggesøknaden.
- 4.2.5 Ved utbygging av området skal det leggast vekt på at bygningar og anlegg får estetisk gode løysingar. I samband med søknad om tiltak skal køyremønster og parkering visast på illustrasjonar og farge og materialbruk dokumenterast/illustrerast.

4.3 Område for minikraftanlegg (BE)

Under føresetnad om godkjenning frå aktuelle fagstyresmakter, kan det førast opp minikraftverk. Bygningen skal ha god utforming, materialbruk og farge.

4.4 Båthus/uthus/naust, (BUN)

- 4.4.1 To eksisterande naust i området kan oppretthaldast og vedlikehaldast, men ikkje utvidast. Det største naustet kan omdisponerast og fornyast til servicebygning for utleigeverksamtd for garden, eventuelt i kombinasjon med naustfunksjonen. Bygningen sin karakter skal oppretthaldst med tradisjonell utforming, material- og fargebruk.
- 4.4.2 Det kan oppførast ein bygning vest for eksisterande naust, som kan nyttast til overnatting/utleige. Det nye bygget skal ha naustliknande karakter og skal tilpassast eksisterande bygningar slik at det

blir god harmoni i byggeområdet. Maks bebygd areal 40 m². Det vert ikkje tillete campinghytter/campingvogner eller andre liknande overnattingseiningar i området. Ein føreset at eksisterande sagbruk blir flytta ut av området.

- 4.4.3 Ubebygd areal skal behandlast på ein tiltalande måte, og området skal haldast ryddig og ordentleg. Jordlova §12 gjelde i naustområdet.
- 4.4.4 Kommunen fastset endeleg plassering og høgde på bygningane.
- 4.4.5 Ubebygd areal skal gjevast ei tiltalande handsaming som del av området. I randsona rundt industritomta skal det nyttast vegetasjon som høyrer naturleg på stade. Evt. Nye støttemurar skal utførast som tørrmurar av naturstein.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5.2)

5.1 Kjøreveg o_SKV1, f_SKV2, SKV3, SKV4

- 5.1.1 SKV3 skal vere privat. Vegen er tilkomstveg til båthus/uthus/naust (BUN). Vegstandard skal vere A1 veg.
- 5.1.2 SKV2 skal vere privat. Vegen er kombinert gardsveg og tilkomstveg til industriområdet.
- 5.1.3 SKV4 skal vere privat. Vegen er tilkomstveg til industriområdet.
- 5.1.4 o_SKV1 skal vere offentlig.
- 5.1.5 Kjørevegar og tilhøyrande infrastruktur skal plasserast som vist på plankartet.

5.2 Annan veggrunn – grøntareal o_SVG1-SVG3, f_SVG4-9

- 5.2.1 Område o_SVG1-3 skal vere offentlig.
- 5.2.2 f_SVG4-9 skal vere felles.
- 5.2.3 Leiingstraséar og mindre anlegg tilknytt teknisk infrastruktur vert tillete oppført på område. Areal skal revegeterast og det skal nyttast stadeigne massar.
- 5.2.4 Utforming av annan veggrunn - grøntareal skal utformast som vist på plankartet.
- 5.2.5 Skjæringar og fyllingar som skal etablerast for området skal revegeteres med vegetasjonstypar som finnst naturleg i område.
- 5.2.6 Ved anleggsarbeid skal det etablerast avbøtande tiltak for å hindre partikkelflukt. Graving skal utførast ved låg vassføring, og arbeidet skal opphøyrast ved store nedbørsmengder.

5.3 Kai (SK1-SK2)

5.3.1 Kai SK1

Området gjeld kai til industriområdet. Eksisterande kai kan utbetrast og utvidast innanfor formålsgrensa. Kaien skal få ei enkel og god utforming, og skal fortrinnsvis utførast i betong. Kaien skal ikkje vere på steinfylling

5.4.2 Kai SK2

Området gjeld kai til industriområde. Kaien skal få ei enkel og god utforming, maks lengd 30 m. Kaien skal ikkje byggjast på fylling i sjøen.

§ 6 GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5.3)

6.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-GV2)

6.1.1 GV2 skal nyttast til sikring mot skred i forhold til nye bygg innanfor omsynssone H310. **Allerede etablert skredvoll innanfor GV2 skal opprettholdes.** Sikringstiltaket kan utførast etappevis avgrensa til dei enkelte bygg som vert omsøkt oppført. Utforming av skredtiltak (GV2) mot veg skal dokumenterast i samband med søknad om veg.

6.1.2 Innanfor områda GV skal forøvrig eksisterende terreng og vegetasjon i størst mogleg grad oppretthaldast. Det skal nyttast stadeigen vegetasjon til skjerming. Det kan førast opp bakkemurar innanfor føremålet.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL § 12-5.5)

7.1 Landbruksføremål (LL1-7)

I landbruksområdet kan det drivast landbruksrelatert næringsverksemd

7.2 Friluftsføremål (LF1)

I sona langs elvekanten ved elveosen og langs sjøen skal det etablerast eit naturleg vegetasjonsbelte og det vert ikkje tillete nokon form for byggeverksemd i området. Steinsetjinga langs elvekanten kan oppretthaldast. I LF1 er det ikkje tillete noko anna form for byggjeverksemd.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5.6)

8.1 Hamneområdet i sjø (VHS)

8.1.1 Tiltak i sjø som fell inn under Hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnestyresmaktene.

8.1.2 Tiltak som medfører inngrep i sjøbotnen skal godkjennast av Stavanger sjøfartsmuseum. Dersom museet finn det naudsynt, må det gjennomførast marinarkeologiske registreringar før tiltaket blir sett i verk.

8.1.3 Ved byggearbeid i sjøen skal det takast omsyn til fiskeriinteressene/gytetider.

8.2 Småbåthamn (VS)

8.2.1 Område avsatt til privat hamn for småbåtar med turvande fester. Det kan etablerast molo til skjerming og sikring av småbåtar. Framtredande materialbruk skal vera naturstein og tre. Dersom steinfylling nyttast, skal denne løst eller plastrast på ein estetisk tilfredsstillande måte. Tilfeldig

utfylling tillatast ikkje. Bryggekannten innvendig i havna kles med treverk. Ved byggemelding skal det leggjast ved detaljtekningar som viser plassering, storleik, materialbruk, forhold til sjø/land, og estetiske kvaliteter skal vektleggjast i utforminga.

8.2.2 Tiltak i sjø som fell inn under Hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnestyresmaktene.

§ 9 OMSYNSSONER (PBL § 12-6)

9.1 Frisikt (H140_1-2)

Frisiktsoner er vist på reguleringsplanen. Vegetasjon eller andre innretningar som hindrar frisikt vert ikkje tillete og kan krevast fjerna. Terrenget innanfor frisiktsområde skal planerast slik at terrenget ikkje noko stad liggjer høgare enn 0,5 meter over tilstøytande køyrebane.

9.2 Faresone – ras- og skredfare, (H310_1)

9.2.1 I omsynssone H310_1 er det fare for skred. Det kan utførast tiltak for å sikre nedanforliggjande område for skred. Skredtiltak skal detaljprosjekterast i samband med søknad om tiltak innanfor faresona.

9.2.2 I omsynssone H320_1 kan det vere fare frå flaum frå Kvednhusbekken og i H320_2 kan det vere fare for stormflo. Avbøtande tiltak framgår av rekkefølgekrav § 3.3 samt krav til bygningshøgd § 4.1.3

9.3 Bestemmelsesområde (BO1_1)

Område kan disponerast til flytebrygge.

9.4 Bestemmelsesområde mellombels byggje- og anleggsområde BO91-5

gjeld areal langs eksisterande veg f_SKV2, breidde ca 4.0 m for å sikre areal til arbeid/anlegg dersom det er turvande for oppgradering av eksisterande veg. Den delen av arealet som ikkje etter endt anleggsarbeid inngår i nytt vegføremål eller annan veggrunn, skal etter endt bruk og i samråd med grunneigar, førast attende til den stand arealet var i før

Vedtatt av Hjelmeland kommunestyre 21.06.2017, sak 52/17

Inkl mindre vesentleg reguleringsendring DAFU-sak 376/17, 15.12.17