

Planføresegner for detaljreguleringsplan for Breivika industriområde, plankart 1 og 2

Plan id: 1438.2016.02

Sakshandsaming/vedtak	Dato	Sak nr.
Vedtak om planoppstart	10.11.2016	FSK-115/16
Kunngjøring planoppstart	28.02.2017	
Offentleg ettersyn forslag planprogram	10.03.17– 24.04.17	
Vedtak planprogram	01.06.2017	FSK-067/17
Melding om vedteke planprogram	27.06.2017	
Det faste utval for plansaker	07.06.2018	FSK-055/18
Offentleg ettersyn planframlegg	03.07.-30.08.2018	
Det faste utval for plansaker	14.02.19	FSK-011/19
Kommunestyret	28.02.19	KST-010/19

Planen sitt føremål, føresegner og plankart

❖ **Siktemål med planen.**

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for opparbeiding av meir næringsareal enn regulert i Breivika industriområde.

Plankart 2 gjev eit utvida industriområde I3 og kan erstatta I4-området i reguleringsplan for Svelgen sentrum. I4-området er rassutsett og ligg uheldig nær gravplassen.

❖ **Planen har to plankart, men felles føresegner.**

❖ **I planen er det regulert område for følgjande føremål:**

- Bygningar og anlegg, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1
 - Industri/lager (BKB1 og- BKB3) [Kode Rp 1826]
 - Industri/lager (BKB4-5) [Kode Rp 1826]
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2
 - Køyreveg (o_SKV1-2-3) [Kode Rp 2011]
 - Køyreveg (o_SKV4-5) [Kode Rp 2011]
 - Annan veggrunn, tekniske anlegg (SVT) [Kode Rp 2018]
 - Annan veggrunn, grøntanlegg (SVG) [Kode Rp 2018].

3. Grønstruktur, jf. pbl § 12-5, nr. 3.
 - Turdrag (o_GTD [Kode Rp 3030])
4. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift jf. pbl § 12-5, nr. 5.
 - Friluftformål, LF-område (LF) [Kode Rp 5130]
5. Omsynssone, jf. pbl § 12-6
 - Sikringssone - frisikt (H140) [Kode Rp 140]
 - Flaumfare (H320) [Kode Rp 320]
 - Ras- og skredfare (H310) [Kode Rp 310]
 - Omsyn landskap (H550) [Kode Rp 550]
 - Frisiktsone (H140)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. pbl § 12-6.
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V1) [Kode Rp 6001]
 - Bruk og vern av vassdrag (V2 og V3) [Kode Rp 6001]
7. Bestemmelseområde, jf. pbl § 12-7.
 - Anleggs- og riggområde (#1) [Kode Rp 91]

1 Fellesføresegner for heile planområdet

1.1 Krav til søknad

1.1.1 Ved søknad om løyve for å oppføre bygg og anlegg skal det leggast ved ein detaljert situasjonsplan. Planen skal gjera greie for eksisterande og framtidig terreng med planlagt byggverk og varige konstruksjonar. Planen skal vera høgdesett og omfatte tilkomst, parkering, inngang, trafikkareal og bruk av ubygde område med materialbruk. Byggesøknadar skal ha målsett terrengsnitt. Fargebruk og eventuelle skilt skal elles visast og forklarast i søknad.

1.1.2 Universell utforming og estetisk kvalitet.

Tilkomst til byggeområdet og samferdsleanlegg skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein mest mogeleg likestilt måte.

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredstille rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak i planområdet skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgjevne omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillast og kan verte kravd endra.

1.1.3 Ved byggesøknad skal det dokumenterast at byggeprosjektet ligg innanfor støygrensar som er gitt i den til ein kvar tid gjeldande retningsline for støy.

1.1.4 Bygningar skal vere permanente og ikkje ha preg av mellombelse løysingar.

1.2 Terrenginngrep

1.2.1 Nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt og takast i vare i størst mogleg grad under anleggs- og byggjearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal forsøkast å gi ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Dette kan skje ved at overgangar mellom ulike flater blir lagt i jamne og mjuke linjer.

1.2.2 Høge fjellskjeringar skal sikrast med sikringsgjerde og eventuelle andre sikringskonstruksjonar.

1.2.3 Utfylling i sjø, og masseuttak på land, skal gjennomførast raskt fram til permanent fyllings- og skjeringkant. Fylling mot sjø skal avsluttast med plastring eller mur.

1.3 Kulturminne

- 1.3.1 Viss det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stansast og det skal sendast melding til kulturvernmynde, jf. Lov om kulturminne.

1.4 Støy

- 1.4.1 Støy frå byggje- og anleggsverksemd i planområdet skal handterast i samsvar med kapittel 4 i Miljøverndepartementet sine retningsliner T-1442, eller seinare retningsline som erstattar denne.
- 1.4.2 Ved etablering av ny verksemd og for arealbruk rundt eksisterande verksemd skal støygrenser gitt i rettleiar T-1442, eller seinare retningsliner som erstattar denne, vere gjeldande.
- 1.4.3 Det skal ikkje gjerast sprengingsarbeid utanom måndag - fredag 07.00 – 16.00, og elles i samsvar med gjeldande retningsliner for støy.
- 1.4.4 Ved sprengingstiltak skal verknad og tiltak for kringliggande bygningar og anlegg vurderast og førebyggast.
- 1.4.5 For transport av massar inn- og ut av planområdet må grenseverdiane for støy og luftkvalitet i rundskriv T-1442 og T-1520 frå Klima- og miljøverndepartementet tilfredsstillast.

1.5 Tiltak og utfylling i sjø

- 1.5.1 Fiskeridirektoratet skal ha alle søknader om tiltak i sjø på høyring. Tiltak i sjø krev løyve etter hamne- og farvasslova. Fylling i sjø skal godkjennast etter ureiningslova, etter søknad til fylkesmannen.
Utføring og tid for gjennomføring av fyllingsarbeid skal skje etter godkjend plan og dokumenterast gjennom prosjekteringsarbeidet. Fiskeridirektoratet skal ha denne planen til godkjenning.

- 1.5.2 Tiltak som fylling i sjø og sprenging i og nær sjø, skal ikkje utførast i perioden januar til september av omsyn til gyte- og oppvekstområde for torsk. Alternativt må det setjast inn avbøtande tiltak som hindrar skade på gytande torsk, torskelarvar og torskeyngel, under denne typen arbeid. Dette må avklarast i godkjend plan, jamfør føresegn 1.5.1, for utføring og tid for gjennomføring av fyllingsarbeidet.

Ved utfylling i sjø skal det gjerast avbøtande tiltak for å hindre spreining av ureina botnsediment og fyllmassar, herunder plast-ureining frå sprengstein.

- 1.5.3 På sjøflata er det ikkje tillat med andre konstruksjonar enn flytebrygge for arbeidsbåtar til bruk i produksjon eller levering.

2 Føresegner for arealformål

Bygningar og anlegg

2.1 *Industri/lager, BKB1 og BKB3-4-5*

2.1.1 Maks bygd areal er:

- For område BKB1 og BKB3: BYA=75 %.
- For område BKB4-5: BYA=50 %.

2.1.2 Planert tomtenivå og golvnivå skal vera:

- For område BKB1 og BKB 3: Mellom nivå kote +3 og +5 (*euref*).
- For område BKB4: Mellom nivå avkøyrslø kommunal veg (ca kote 16) og +21 (*euref*).

- c. For område BKB5: Mellom nivå kote +20 og +21 (*euref*).
- 2.1.3 Maks møne- og gesimshøgde er sett til:
- For område BKB1 og BKB3: kote +18 (*euref*).
 - For område BKB4: kote +28 (*euref*). Ved plassering av bygning med større avstand enn 30 m fra senterline fv 614, er maks møne-/gesimshøgde sett til kote +30.
 - For område BKB5: kote +35 (*euref*).
- 2.1.4 Bygningar skal oppførast innanfor vist byggegrense på plankartet. Byggegrense mot sjø er identisk med formålsgrense, men elles der særskild byggegrense ikkje er nemnd eller vist, gjeld avstandsreglane etter PBL.
- 2.1.5 Innanfor plan kan areal delast etter samla plan for kvart delområde, tilpassa behovet til den einskilde verksemd. Parsellane skal ha mest mogeleg regelmessig form. Kommunen skal godkjenne planane for deling.
- 2.1.6 For industri skal det vere 0,5 parkeringsplass per 50m² bruksareal.
- 2.1.7 Kontorbygningar med tilknytning til verksemda i området kan tillatast.
- 2.1.8 Det er ikkje tillate med lagring ute utan at det er skjerna mot omgjevnadane bak permanente bygningar eller konstruksjon.
- 2.1.9 Det er ikkje tillate å etablere verksemdar med vesentlege miljølempar.
- 2.1.10 Trygg byggehøgde i høve stormflo skal dokumenterast i søknad for område BKB1 og BKB3.
- 2.1.11 Ved søknad om løyve til utfyllingsarbeid i BKB1 og 3 skal det utarbeidast plan og snitt for tiltaket med forklaring av etappevis utfylling, basert på geotekniske undersøkingar.
- 2.1.12 Ved søknad om løyve til førebuande tomtarbeid i BKB4-5 skal det utarbeidast plan og snitt for tiltaket med forklaring av etappevis sprenging og uttak av massar, basert på ingeniørgeologisk rapport.

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

2.2 *Offentleg køyreveg (o_SKV1-2-3-4)*

- 2.2.1 På område regulert til offentlig køyreveg er det ikkje lov med andre anlegg og innretningar enn dei som er nødvendige for drift og vedlikehald av desse.

Tilgrensande areal (utanfor regulert vegareal) kan nyttast til skjering og fyllingar ved både bygging og vedlikehald.

2.3 *Annan veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal/naturterreng*

- 2.3.1 Området er sett av til annan veggrunn.

Ytterlegare behov for areal til skjering og fylling (ved bygging og vedlikehald for alle type vegar) dekkast av tilgrensande formålsareal.

- 2.3.2 Mellom fylkesveg og byggeområde BKB4-5 skal det vera rekkverk eller jordvoll i samsvar med gjeldande handbok N101 til vegvesenet. Minstekrav (fig.3.5 i handboka) til utforming av jordvoll mot fylling/fallande terreng er illustrert i planomtalen.

Grønstruktur

2.4 Turdrag.

Etter godkjent plan kan skogsveg byggast i grønstrukturområdet. Skogsveg kan nyttast som turveg til Risesetra.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

2.5 *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)*

2.5.1 Området V1 er sett av til sjøområde.

2.5.2 Tiltak i sjø er tillate i samsvar med føresegnene punkt 1.5

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

2.6 Friluftsmål LF-område (LF)

2.6.1 Naturterreng og vegetasjon skal takast vare på så langt som mogeleg

3 Føresegner til omsynssoner

3.1 Sikringsone - frisikt (H140)

3.1.1 Frisiktsonene i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko som helst måte hindrar fri sikt.

3.1.2 Areal innanfor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensande veger.

3.1.3 Vegmynde kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.

3.1.4 Oppstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona. Frisiktzone frå kant fv 614 til SKV5 er 4 m, og lengde frisiktzone langs fv 614 er 50 m.

3.2 Omsynssone landskap (H550)

3.2.1 Areal innanfor omsynet for landskap skal ha utforming som tek i vare avbøtande tiltak i samsvar med illustrasjon (figur 8) og snitt (figur 9 og 10) i planomtalen punkt 3.3.1.2.

3.3 Ras og skredfare (H310)

3.3.1 Området er vurdert som utsett for skredfare.

H310_1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jfr byggteknisk forskrift § 7-3), før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkunnige.

H310_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jfr Byggteknisk forskrift § 7-3), før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik skal dokumenterast av fagkunnige.

3.4 Flaumfare

3.4.1 Flaumfare stormflo (H320).

Byggeområde med stormflore skal fyllast opp og sikrast mot stormflo jamfør krava i TEK17, før det kan gjevast løyve til bygge- og anleggstiltak.

3.4.2 Flaumfare vassdrag (H320_1 og H320_3)

H320_2 Dersom det skal tillatast bygge- eller anleggstiltak innanfor omsynssone flaumfare vassdrag, bør det leggjast på 50 cm til bereikna vasstandar for omsynssone flaumfare, og det

må prosjekterast og utførast sikringstiltak ved fagkunnige, og dokumenterast trygg byggjegrunn, jfr krava i TEK17, før byggjeløyve vert gjeve.

H320_3 Før det kan gjevast løyve til byggje- eller anleggstiltak skal faren for overfløyning vurderast nærare. Om nødvendig skal det setjast krav til prosjektering og gjennomføring av sikringstiltak mot flaum, ved fagkunnige, før løyve vert gjeve.

4 Rekkefølgjeføresegner

- 4.1 Før det kan startast arbeid med utfylling i sjø skal det liggje føre naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova. Vidare skal det ligge føre godkjent plan for omfang av fyllingsarbeidet.
- 4.2 Før det kan bli gitt igangsetjingsløyve for utfylling i sjø må det gjennomførast tilstrekkeleg grunnundersøkingar med tilhøyrande geoteknisk vurdering. Det må dokumenterast at risiko for grunnbrot ligger innanfor det som er normalt akseptert. Eventuelle tiltak må forklarast.
- 4.3 Regulert køyreveg og avkøyrse (med frisiktzone) skal seinast opparbeidast samstundes ved grunnarbeid på byggetomt.
- 4.4 Eksisterande biltilkomst til den delen av gbn 38/376 (Langeneset nausteierlag) som ligg utanfor planområdet, skal oppretthaldast innanfor BKB1 og BKB3, inntil ny og eigna biltilkomst er bygt mellom gbn 38/376 og Strandvegen, eller tilkomsten er erstatta på annan måte.
- 4.5 Vegtilkomst til naustrekke (bygning og tilhøyrande anlegg) og bruken av den i område BKB3 oppretthaldast til godkjent løyve etter planføresegnene ligg føre.
- 4.6 Området BKB1 på land (utan utfylling i sjø) skal vere fullt utbygd før tiltak kan starte i område BKB3.
- 4.7 Før det kan gjerast tiltak innanfor BKB4 og BKB5 skal ny, eigna tursti, dvs Turdrag i plankart, til erstatning for eksisterande sti innanfor BKB4/BKB5, vere opparbeidd og ferdigstilt.
- 4.8 Før arbeidet med tomteplanering i byggjeområde BKB4 og BKB5 kan startast, må masseuttak vere avslutta, og arbeidet med omsynssone landskap (fjellskjering) langs BKB4 vere ferdigstilt.
- 4.9 Før det kan gjevast løyve til bygging i BKB5 skal arbeidet med omsynssone landskap vere ferdigstilt.
- 4.10 Det kan opnast for løyve til opparbeiding av BKB4 før BKB5. BKB4 skal då vere ferdigstilt inklusive sikring og tilstelling av fjellskjering, før det kan gjevast løyve til tiltak, herunder masseuttak, i BKB5.
- 4.11 Opparbeiding og masseuttak ned til ferdig høgde, jamfør dei overnemnde tre punkta, skal skje kontinuerleg og, i løyve til tiltak, avgrensast i tid så langt det let seg gjere.
- 4.12 Dersom berre deler av BKB4 eller BKB5 blir opparbeidd, skal det setjast krav til sikring, tilstelling og avslutting av opparbeidd tomt med fjellskjering, slik at det framstår som taltalande.

5 Føresegner for bestemmelseområde (pbl § 12-7.)

5.1 Anleggs- og riggområde

- 5.1.1 Området er sett av til anleggs- og riggområde ved bygging av ny fylkesveg med gang- og sykkelveg eller fortau.
- 5.1.2 Området er mellombels og kan nyttast til anleggsområde og mellomlagring av masser i samband med bygging av fylkesveganlegg. Etter avslutta anlegg går arealet over til formål

som vist i plankartet. Området skal ryddast og settast i stand til det føremål og den stand det var i før anleggsstart, innan eitt år etter at anlegget er ferdig.
