

GULEN KOMMUNE

Skipavika Næringspark

Reguleringsføresegner for Skipavika Næringspark, Gbnr 79/1, 79/5 og 79/33, Sande.

Planid: 2012005

Saksnummer:

Dato: 19.09.2018

Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:2000, dagsett 08.05.2018

Hovudintensjonen med reguleringsplanen og tilhøyrande føresegner er å legge til rette for etablering av industri- og hamneformål med tilhøyrande infrastruktur:

- Bebyggelse og anlegg (§3)
- Industri / lager (BKB)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)
- Samferdselsanlegg (§4)
- Køyreveg, SKV
- Anna veggrunn, tekniske anlegg, SVT
- Anna veggrunn, grøntareal, SVG
- Hamn, SHA
- Grønnstruktur, vegetasjonsskjerm, GV
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Havneområde i sjø, VHS
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV
- Omsynssoner
 - Frisikt, H140
 - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar), H370
- Føresegnområde
 - Krav om nærmare undersøking overvåking og klargjering av verkadar (12)

Nedanfor er eit oppsett over benemningar i gjeldande reguleringsplan og framlegg til ny plan.

Arealformål eksisterande reguleringsplan	Framlegg til ny reguleringsplan
IL1	BKB2-BKB3
IL2	BKB1
BAH1	Utgår
BAH2	BAA3
BAH3	BAA2
BAH4	BAA1
H1	SHA2
H2	SHA1

§1 Fellesføresegner

1.1. Byggjegrænse

- 1.1.1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist på plankartet. Der byggjegrænse ikkje er vist i plankart går byggegrensa i føremålsgrænsa.
- 1.1.2. Vegar, nedtrapping av skrentar / skjeringkant innanfor BKB 3 og BKB4 kan etablerast mellom formålsgrænsa og byggegrensa.

1.2. Dokumentasjon til rammesøknad

- 1.2.1. Saman med rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt, utomhusplan i målestokk 1:1000, der det vert gjort greie for infrastruktur, avkøyrslar, terreng, evt. behov for sikringstiltak mot fallulykker i bratte skjeringar m.m.
- 1.2.2. Saman med rammesøknad skal det føreligge godkjent VA-rammeplan.
- 1.2.3. Saman med rammesøknad bør det føreligge driftsplan samt planar for handtering av massar / utfylling i sjø.

1.3. Rekkefylgjekrav

- 1.3.1. Naudsynte sikringstiltak mot fallulykker ved bratte skjeringar skal vera utført før kommunen kan gje midlertidig bruksløyve.

1.4. Terrenginngrep

- 1.4.1. Terrenginngrep i samband med vegar skal gjerast mest mogleg varsamt. Vegskjeringar skal så langt det er mogleg plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte.

1.5. Tiltak i sjø

- 1.5.1. Alle tiltak i sjø eller som kan påverke framkome eller sikkerheit i sjøområda krev løyve etter hamne- og farvasslova.
- 1.5.2. Ved mudring og dumping frå lekter/båt og ut i sjø, krev tiltaket løyve frå Fylkesmannen.
- 1.5.3. Ved mudring frå land skal trong for løyve vurderast av Fylkesmannen, eller søkast om ved større tiltak.

1.6. Massebalanse og masseuttak (pukk)

- 1.6.1. Innan dei enkelte byggjeformåla kan det takast ut pukk som del av anleggsfasen. I tillegg kan massane nyttast til utfylling i sjø for etablering av djupvassskai innanfor planområdet.

1.7. Støy

- 1.7.1. Støy frå næringsområdet skal tilfredsstille til ei kvar tid forskriftsfesta krav og grenseverdier.

1.8. Ureining, utfylling og sprengingsarbeid

- 1.8.1. Sprengte massar skal ikkje vaskast for finstoff i samband med knusing av stein til pukk og andre fyllmassegraderingar.
- 1.8.2. Storulykkeverksemdar eller industri som handterer og/eller lagrar farleg avfall eller liknande er ikkje tillate. Ureining frå andre typar verksemdar skal handsamast etter gjeldande krav frå overordna miljømyndigheit. Vedkomande fagmyndigheit må kontaktast for å avklare rammene for aktuell industriverksemd jf. Forureiningslova eller relevant forskrift.
- 1.8.3. Utfylling og sprengingsarbeid i sjø må gjennomførast og dimensjonerast slik at det ikkje får negative konsekvensar for fiskehelse, ei heller for oppdrettsanlegget ved Storeneset. Ein må unngå opne ladningar i sjø. Eventuelle undervasssprengingar i sjø må gjennomførast med reduserte og tildekte ladningar. Til dømes ved bruk av siltskjørt og / eller boblegardin. Eventuelt kan det settast av ei mindre varsel ladning kort tid før hovudladning vert sprengt.
- 1.8.4. Av omsyn til torsk og fiskeyngel samt hubro og anna fugleliv skal det ikkje gjerast sprengingsarbeid i sjø innanfor SKA3 eller på land innanfor BKB 4 i perioden frå og med januar til og med april, og berre ei salve i veka i mai og juni. Utfylling ved bygging av djupvasskaia må utførast med avgrensa aktivitet i gyteperioden for torsk januar til og med april. For andre område er det krav om at sprengingsarbeid i perioden 15. februar til 15. mai skal ha redusert hyppigheit til maks. 1 sprenging per veke.

1.9. Handtering av overvatn

- 1.9.1. Avrenning frå veg, anleggsområde og massedeponi til vassdrag VFV1 og VFV2 skal ein i hovudsak unngå. Det skal ikkje etablerast deponi av sprengstein som vert drenert ned til desse områda.

1.10. Automatisk freda kulturminne

- 1.10.1. Om det under anleggsarbeid vert avdekka automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stansast og den regionale kulturminneforvaltninga varslast, jf. § 8, 2. ledd i Kulturminnelova.

1.11. Estetiske retningslinjer

- 1.11.1. Lokalisering og utforming av nye byggverk skal sikra eit godt samspel i høve til tomteplassing, byggestruktur, volum og skjeringsvegg i bakkant.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

(Pbl §12-5, ledd nr.1)

2.1 Industri/lager, BKB

- 2.1.1 Området skal nyttast til industri- og lagerområde. Skjeringsvegg i bakkant av planert nivå samt tilkomstvegar i og til dei enkelte delområda inngår i formålet.
- 2.1.2 Det kan leggest opp til etappevis utbygging av området. Plan for slik utbygging skal

leggast ved rammesøknaden.

- 2.1.3 Maksimal %-BYA for BKB1-4 er 35% inkludert parkering. Tilkomstvegar, interne vegar, skjeringskant (med hyller) og utomhus lagringsareal inngår ikkje i %-BYA.
- 2.1.4 Parkering skal løysast innanfor dei enkelte områda.
- 2.1.5 Maksimal mønehøgde for BKB1 er + 10,0 m over snitt planert terreng.
- 2.1.6 Maksimal mønehøgde for BKB2, BKB3 og BKB 4 +18,0 m over snitt planert terreng. På inntil 10% av arealet kan det plasserast bygg med maksimal mønehøgde på +25,0 m over snitt planert terreng.
- 2.1.7 Takoppbygg som luftekanal, heishus og liknande er tillate inntil 3,5 m over takflata
- 2.1.8 Minimum planeringshøgde for næringsområdet er kote +10,0 m for BKB1, og kote +3,0 for BKB2, BKB3 og BKB4. Stein- og pukuttaket er unntatt krav til planeringshøgde.
- 2.1.9 Maksimum planeringshøgde er kote +12,5 m for BKB1 og kote +10,0 m for BKB2, BKB3 og BKB4.
- 2.1.10 Planeringsnivået skal ha hellingsgrad på 2 – 3 %, som sikrar tilstrekkeleg avrenning til sjø. Stein- og pukuttaket er unntatt krav til hellingsgrad.
- 2.1.11 Skjeringsutslaga / skjeringsvegg skal anleggjast med vegetert hylle, eventuelt fleire hyller om det er formålstenleg. Alternativt med ei snitt helling på 5:1 opp til ei skjeringshøgde på 18 meter, og deretter topphelling på 1:1 (i snitt).
- 2.1.12 Nettstasjon med tilhøyrande sikkerheitssone er tillat etablert innanfor formålet.

2.2 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål, BAA

- 2.2.1 BAA1 skal nyttast til kontor, overnatting, parkering. Formåla kontor og overnatting er tidsavgrensa og vil opphøre f.o.m. 1.1.2021.
- 2.2.2 BAA2 skal nyttast til kontor, forretning og lager.
- 2.2.3 BAA3 skal nyttast til kontor, forretning, lager, bevertning og overnatting.
- 2.2.4 Parkering skal løysast innanfor dei enkelte delområda.
- 2.2.5 Maksimalt tillat %-BYA for BAA1 er 60% inkludert parkering.
- 2.2.6 Maksimalt tillat %-BYA for BAA2 er 80% inkludert parkering.
- 2.2.7 Maksimalt tillat %-BYA for BAA3 er 35% inkludert parkering.
- 2.2.8 Areal til lagring på bakkeplan utomhus inngår ikkje i oppgitt %-BYA.
- 2.2.9 Angitt maksimal mønehøgde skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng. Maks gesimshøgde er + 10,0 meter.
- 2.2.10 Takoppbygg som luftekanal, heishus og liknande er tillate på inntil 3,5 meter over takflata
- 2.2.11 BAA3 skal ha tilkomst frå BKB3 i nord. Tilkomst er indikert med pil i kartet.
- 2.2.12 Nettstasjon med tilhøyrande sikkerheitssone er tillat etablert innanfor formålet.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, ledd nr.2)

3.1 Køyreveg, SKV

- 3.1.1 Køyrevegar skal opparbeidast som vist i planen. Eksakt plassering vert avgjort i byggeløyve.
- 3.1.2 SKV1-4, SKV6 og SKV 8 er felles for planområdet.

3.2 Annan veggrunn – tekniske anlegg, SVT/ Annan veggrunn – grøntareal, SVG

- 3.2.1 Areala omfattar skråningsutslag for veg og skjeringsvegg. Det er tillat med mindre avvik frå angitt utstrekning av skråningsutslaga.

3.3 Hamn, SHA

- 3.3.1 Det kan etablerast hamn og kaier innanfor område regulert til hamneformål, SHA1-3. Opplagring, parkering, tekniske installasjonar og bygningar knytt til hamneverksemd kan etablerast innanfor formålet.

§4 Grønnstruktur (Pbl §12-5, ledd nr.3)

4.1 Vegetasjonsskjerm, GV

- 4.1.1 Det er ikkje tillate med oppføring av bygg eller andre konstruksjonar innanfor formålet, GV1-6, anna enn lett arrondering, beplantning og mindre skråningsutslag (etter prosjektert behov). Det kan etablerast enkle gangstiar gjennom områda.

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

5.1 Hamneområde i sjø, VHS

- 5.1.1 Området, VHS1, skal brukast til inn- og utskiping av båtar.

5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

- 5.2.1 Tjørn nord for Håhaugen (VFV1 og VFV2) skal bevarast.

§ 6 Omsynssoner

(Pbl §12-6)

6.1 Frisiktsone, H140

6.1.1 I frisiktssona, H140 1 – 3, er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o. a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over vegplanet.

6.2 Høgspenningsanlegg, H370

6.2.1 Det er forbode å bygge i avsett korridor på totalt 16 meter; 8 meter målt horisontalt til kvar side frå senter høgspenningelinje, H370_1-2.

§ 7 Føresegnområde

(Pbl §12-7)

7.1 Krav om nærmare undersøking overvaking og klargjering av verknadar (12)

7.1.1 Før iverksetjing av tiltak i medhald av plan nord for den svarte linja på riksantikvarens kartvedlegg, vedlegg 11, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet id 232483 som er merka som område for føresegn #1 i plankartet. Tiltakshavar skal ta kontakt med Sogn og Fjordane fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfang av den arkeologiske granskinga kan bli fastsett.