

Detaljregulering for Alsaker brygge sør, gnr. 153, bnr. 1 mfl.

Reguleringsføresegner

PlanID 200401

1 Siktemålet med planen

Hovudsiktemålet med planen er regulering av næringsverksemd knytt til landbasert akvakultur. Grunnlaget for planen er å regulere for infrastruktur og arealbruk slik at godkjent postsmoltkonsesjon på området kan nyttast.

1.1 Areal i plankartet er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- BFS Bustad, frittliggjande (1111)
- BN Næring (1300)
- BSB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- BKB Kombinert føremål, bustad/næring (1800)

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

- SV Veg (2010)
- SKV Køyreveg (2011)
- SF Fortau (2012)
- SVG Anna veggrunn – grøntareal (2019)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- LL Landbruksføremål (5110)
- FL Friluftsføremål (5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- VHS Hamneområde i sjø (6220)
- VKA Kombinert føremål (6800)

Omsynssooner (PBL § 12-6, 1. ledd)

- H140 Frisiktsone

Føresegnsområde (PBL § 12-7)

- #2_1 Plassering av tiltak i sjø

2 Felles føresegner

2.1 Landskap, estetikk og terrenginngrep

- 2.1.1 Alle bygg skal ha ei god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargeval skal harmonera med omgjevnadane.
- 2.1.2 Terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Det skal formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap. Høge skjeringar og skråningar skal avrundast og fyllingar/skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng eller bygningsmasse.
- 2.1.3 Ved tilplanting/revegetering skal det ikkje nyttast giftige planter, eller framande artar kategorisert i dei to øvste risikokategoriene i norsk framandartslista. Eventuelt tilførte massar må vere reine og fri for framande skadelege planter. Dersom det vert oppdaga framande artar som vurderast som høgrisikoartar etter anlegg er ferdig, må desse bekjempast/fjernast umiddelbart.
- 2.1.4 Overvatn skal handterast lokalt. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet, og overvassrør skal vera dimensjonert for ekstremnedbør.

2.2 Byggjeregense

- 2.2.1 Byggjeregense for bygningar er synt i plankartet. Der byggjeregensa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjeregenser, medan støttemurar, avkøyrslar, parkeringsplassar, anlegg i bakken og tekniske bygg kan plasserast utanfor byggjeregensene synt i plankartet.
- 2.2.2 Innanfor planområdet er det, uavhengig av arealføremål og byggegrense, tillate å legge leidningar og kablar i grunnen for vatn, avløp, straum, telenett og liknande. Det er vidare høve til å etablera tekniske anlegg, som transformatorioskar, kabelskap, brannhydrantar, og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift. Desse anlegga kan etablerast i samsvar med teknisk plan.

2.3 Parkering, renovasjon og energi

- 2.3.1 Det kan plasserast naudsynte nettstasjonar innanfor planområdet. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet.

2.4 Forureining

- 2.4.1 Verksemdar skal forholde seg til krav om støynivå etter gjeldande statlege retningsliner for industristøy, T-1442. Støykjelder bør i størst mogleg grad byggjast inn i bygningsmassen evt. leggast under bakken. Anlegg med tekniske detaljar skal generelt utformast slik at de gir minst mogleg støy og evt. lydisolerast.
- 2.4.2 Handtering av slam skal skje i samsvar med utsleppsløyyvet. Kortvarig lagring innanfor planområdet er tilléte. Oppbevaring må skje på ein slik måte at det vert minst mogleg lukt til omgjevnadane, jf vilkår i utsleppsløyyvet.
- 2.4.3 Ved utfylling må ein sørge for å nytte reine massar. Det skal ikkje nyttast massar med plastrestar eller sprengstoff.

2.5 Søkknad

- 2.5.1 Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Tysnes kommune.
- 2.5.2 Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde.
- 2.5.3 Utfyllingsarbeid i sjø skal skje mest mogleg samanhengande. Utfylling i sjø, som kan påverke fisken sin gytesuksess, skal skje utanfor torsken sin gyte- og ynglesesong (februar-april). Det er ikkje tillate med sprengingsarbeid under vatn i tidsrommet 1. desember til 30. juni. Arbeidet skal utførast på ein skånsam måte og bruk av siltgardin skal vurderast som avbøtande tiltak for påverknad på lokalt naturmangfald.
- 2.5.4 Det skal i byggesøkknad lagast situasjonsplan som syner tilkomst, parkering, samt 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. Det skal utarbeidast terrengsnitt som syner eksisterande og nytt terreng. Planen skal visa eventuelle murar, gjerde, lagerareal, avslutning av skjering/fylling og den terrengmessige handsaminga med høgder påført. Situasjonsplan for BN skal vidare vise utfylling i og avslutning mot sjø og eventuelle murar/skjeringar.

2.6 Kulturminne

- 2.6.1 Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden. if. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.
- 2.6.2 Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Arbeida må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve områda.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg

- 3.1.1 Det kan etablerst avkøyringar, interne vegar, parkeringsplassar og anna tekniske installasjonar innanfor alle byggeføremåla, og uavhengig av byggegrense så lenge siktforhold er teke i vare.

3.2 Bustadar, frittliggjande (BFS)

- 3.2.1 Føremålet er byggjeområde for frittliggjande bustadar med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, og parkering. BYA er 35%, i tillegg kjem areal til biloppstillingsplass.
- 3.2.2 Det kan førast opp garasje og bod inntil 2 meter frå private køyreveggar. Bod skal ha ein avstand på minst 1 meter frå nabogrensar.

3.3 Næring (BN)

- 3.3.1 I området kan det førast opp bygningar for industri, lager, havbruk og sjøretta næring, kontor og kai.
- 3.3.2 All produksjon skal skje i innebygde hallar. Det er tilléte å gjerde inn næringsområdet for å hindre ferdsle i næringsområdet.
- 3.3.3 BYA er 80 %, i tillegg kjem areal til parkering. Ubygd areal må gjevast ei tiltalende form og utsjånad.
- 3.3.4 Farge- og materialbruk skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, spesielt med omsyn til nær- og fjernverknadar. Tekniske installasjonar skal om mogleg integrerast i anlegget sitt formuttrykk, og om mogleg settast under tak. Bygningar skal ha tradisjonell takform.
- 3.3.5 Maksimal tillaten byggehøgde er 22 m over planert terreng sitt gjennomsnittlege nivå rundt bygningen. Innafor området kan ein sette opp faste kraner og installasjonar, som er naudsynt for drift av kai og næringsverksemd.
- 3.3.6 Næringsområdet skal planerast til mellom kote +2 og +4. Føremålsgrense viser topp fylling eller kaikant.

3.4 Småbåtanlegg (BSB)

- 3.4.1 Innanfor føremålet kan det etablerast kai/brygge, bølgedempar og flytebryggjer. Allereie godkjente kaiar, brygger og flytebrygger vert vidareført. Området skal vera ope for ålmenta.

3.5 Kombinert føremål (BKB)

- 3.5.1 Føremålet er byggjeområde for frittliggjande bustad eller næring.
- 3.5.2 Eksisterande bygg og anlegg innanfor føremålet kan nyttast til bustad så lenge arealet ikkje treng å vera del av næringsføremålet BN.
- 3.5.3 For bustadføremålet er BYA 35%, i tillegg kjem areal til biloppstillingsplass. Ved bruk av området til næringsføremål BN er utnyttinga inkludert i BYA sett for BN.

4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.1 Felles føresegn

- 4.1.1 Vegar skal etablerast slik at det vert best mogleg tilpassa eksisterande terreng og omgjevnader, med ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og naturgjevne og bygde omgjevnadar.
- 4.1.2 Mindre justeringar/endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette føremålsteneleg og forsvarleg tryggleiksmessig. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast naturleg tilstøytande terreng. Planen tilrettelegg for vegtilkomst mot Elsakervågen.

4.2 Veg (SV) og køyreveg (SKV)

- 4.2.1 Føremålet omfattar vegbane med skulder, bruer og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar/trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet.
- 4.2.2 o_SKV1 regulerer fylkesveg med tilhøyrande fortau og anna veggrunn.
- 4.2.3 Veg SV1-3 er private vegar til eksisterande bustadar, næringsområde og BFS/LL.

4.3 Fortau (SF)

- 4.3.1 Innanfor arealet skal det etablerast fortau som skal vera dimensjonert som synt i plankartet.

4.4 Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

- 4.4.1 Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter, og skal haldast ope. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar og skjeringar. Innretningane skal ikkje vere i strid med siktkrav i frisktsona. Murar skal ha tiltalende utforming.

5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

5.1 Landbruksfremål (LL)

- 5.1.1 Naust/sjøhus er definert som eit bygg for lagring/oppbevaring. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor bygningane. Det er ikkje tillåte med gjerde/levegge eller andre stengsel i området.
- 5.1.2 Innanfor LL kan det, i tillegg til eksisterande naust, byggast inntil 3 nye naustbygg/sjøhus. Nye byggverk skal ikkje redusere ålmenta si tilgang til strandsona. Grunnflate skal være maksimum 40 m² og mønehøgde maksimum 5 meter. Nye bygg skal ha tradisjonell stil, form, farge og materialbruk. Større takutstikk, takvindauge, terrassar og balkongar er ikkje tillate, men stiltrekk frå eldre sjøhus, som t.d. vindehus, kan nyttast. Fortetting med 2 einingar kan skje med felles møne.

5.2 Friluftsfremål (LF)

- 5.2.1 Området kan nyttast til rekreasjon. Vegetasjonen i området skal takast i vare, men skjøtsel i området og tiltak som legg til rette for rekreasjon og ålmenn tilkomst kan tillatast. Etablert tilkomst til LL1 kan vedlikehaldast og oppgraderast. Det kan også etablerast andre naudsynte skogs- og tilkomstvegar innanfor området.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 Hamneområde i sjø (VHS)

- 6.1.1 Området skal nyttast til hamneområde og båttrafikk i samband med næringsverksemda på land.
- 6.1.2 I området er det høve til å føre fram naudsynt teknisk infrastruktur i samsvar med gjevne krav frå fagmynde.
- 6.1.3 Innanfor #2_1 kan det etablerast pelekai for å skjerme hamneområdet.
- 6.1.4 Det er tillate å etablere flytelement innanfor føremålet for å skjerme hamneområdet.
- 6.1.5 Tiltak og dagleg drift må ikkje vere til hinder for eksisterande låssettingsplass i Elsåkervågen.
- 6.1.6 Båtar skal ikkje plasserast på ein måte som gjer at dei hindrar ålmenta fri ferdsel i trafikkområde mellom kai og austsida av Elsåkervågen eller til OnarHamn i nord.

6.2 Kombinert føremål, Ferdsl, fiske, natur og friluftsliv

- 6.2.1 Området er eit kombinert areal for ferdsel, fiske, natur og friluftsliv. Føremåla er likestilte.

7 Omsynssoner

7.1 Frisikt (H140)

Sona for frisikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegars plan.

8 Føresegningsområde

- 8.1 Innanfor føresegningsområde #2_1 er det tillate å etablere pelekai for å skjerme hamneområdet. Kaien skal også ha som funksjon å skilje ferdsel i sjø til næringsområdet og tilgrensande småbåthamn i nord.

9 Rekkefølgekrav

- 9.1 Nye bygg kan ikkje takast i bruk før teknisk infrastruktur, som m.a. veg, vatn og avløp, som er nødvendig for utbygginga er ferdig opparbeida og gitt ferdigattest.
- 9.2 Teknisk plan for vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Tysnes kommune før anleggsstart. Før bruksløyve for VA-anlegget kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, godkjent av kommunen.
- 9.3 Det skal gjennomførast grunnundersøking av sjøområdet før det kan tillatast utfylling i sjø.
- 9.4 Etablerte og framtidige skjeringar/murar, jf. TEK17, må dokumenterast med omsyn til stabilitet og sikring før mellombels bruksløyve/ferdigattest kan gjevast.