

Detaljregulering for landbasert oppdrett på Samnøy Gnr. / Bnr. 111/1 m.fl.

Reguleringsføresegner

PlanID 4624_1241201902

Reguleringsplan, detaljregulering for:	Landbasert oppdrett på Samnøy
Gardsnummer, bruksnummer:	111/1 mfl..
Nasjonal arealplan-ID:	1241201902
Saksnummer:	20/14917
Dato for siste revisjon av føresegna:	24.11.2023 Endring 1
Dato for vedtak i kommunestyret:	17.06.2021
Planen omfattar følgende plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhøyrande føresegn:	Eitt plankart. Eitt vertikalnivå
Denne planen endrar:	Detaljregulering for landbasert oppdrett Samnøy 111/1 mfl.
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:	<Signatur avdelingsleiar>

§1 Siktemålet med planen

- 1.1 Hovudføremålet med detaljreguleringsplanen er å etablere landbasert oppdrettsanlegg med tilhøyrande kai, regional tømmerkai med hamnelager, biogassanlegg og tilhøyrande adkomstveg til desse områda.
- 1.2 Reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert/revidert 24.11.2023.
- 1.3 Området er regulert til følgjande føremål:
 - Bygningar og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)
 - Næringsbygningar
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)
 - Veg
 - Annan veggrunn-tekniske anlegg
 - Annan veggrunn-grøntareal
 - Hamn
 - Kai

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

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunlaget på garden.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (Pbl. 12.5 nr. 6)

- Hamneområde i sjø

Omsynssoner (Pbl. §12-6 jf. 11-8a):

Sikrings-, støy og faresoner (Pbl. §11-8 a)

- Frisikt (H140)
- Ras- og skredfare (H310)

Føresegnsområde (Pbl. § 12-7)

- Anlegg – og riggområde

§2 Fellesføresegner

- 2.1 Detaljregulering for landbasert oppdrett på Samnøy erstattar **delvis** følgjande eldre reguleringsplanar innanfor planavgrensinga:

Planid:	Plannamn	Vedtaksdato
1241201705	Områdeplan for Samnøy industriområde	20.10.2018

2.2 Landskap, terrengtilpassing og sikring

- 2.2.1 Planlagde tiltak skal utførast slik at dei vert best mogleg tilpassa eksisterande terreng og omgjevnader. Tiltaka skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og naturgjevne og bygde omgjevnader.
- 2.2.2 Terrengskjeringar over 6 meter, **synleg frå sjø**, skal avtrappast med pallsystem mot overliggjande terreng.
- 2.2.3 Terrengskjeringar over 2 meter skal på topp skjering sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte sikrast for å ivareta sikkerheita til menneske og dyr som ferdast i området.
- 2.2.4 Det skal ved utføring av tiltak innafor planområdet, leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar.
- 2.2.5 Inngrep i terreng skal minimaliserast.

2.3 Støy

Klima- og miljøverndepartementet si retningsline for handsaming av støy (T1442/2016) skal leggst til grunn for handsaming av støy.

2.4 Masseutfylling og massehandtering

- 2.4.1 Det er tillate å gjennomføre grunnarbeid og midlertidig lagring av massar innanfor føremåla BN1, BN2 og SHA. Dette må planleggast og gjennomførast på ein slik måte at området er sikra for framtidig utvikling og bruk tilpassa regulerte føremål. Følgjande skal leggjast ved søknad om tiltak:


- Massehandteringsplan (jf. pkt. 10.2.2 jf. pkt. 9.2.2) som skal syne eksisterande og nytt terreng, berekna massebalanse, kor massane skal plasserast og korleis arbeidet vert utført for å sikre eigenskapane til massane, og korleis ein skal sikre at tilførte jordmassar skal vere fri for framande skadelege organismar og korleis desse eventuelt skal fjernast/bekjempast.
 - Før utfylling i dalsøkk ved BN2, skal prosjektering syne at fyllinga sikrar forhold knytt til overvatn og drenering. Krav om plan for handtering av overvatn.
 - Godkjenning frå geotekniker av ut- eller oppfyllings-prosedyre for tiltaket.
- 2.4.2 Ved masseutfylling skal det sikrast at avrenning frå utfyllinga ikkje medfører forureining av sjø og vassdrag.
- 2.4.3 Sprengingsarbeid og uttak av massar i område med forventa dårleg fjellkvalitet, som t.d. glimmerskifer, skal vurderast og prosjekterast av fagkyndig geolog i samband med søknad om tiltak.
- 2.4.4 Ved utfylling i sjø skal siltgardin/siltskjørt eller andre avbøtande tiltak utplasserast for å minske spreiring av finpartiklar og forureining under utfylling.
- 2.4.5 Fyllingsfot under sjøoverflate tillatast utover formåls grensa.
- 2.4.6 Fyllingar/skråningar mellom utbyggingsområde, langs vegar og LNF skal revegeterast med stadleg vegetasjon for å dempe tiltak sin nær- og fjernverknad.
- 2.4.7 Massar i området skal undersøkast før flytting ut av området og handterast på slik måte at ein minimerer spreiring av framande artar.
- 2.5 Vann og avløp**
- 2.5.1 VA- anlegg kan etablerast i grunnen innanfor planområdet uavhengig av formål.
- 2.5.2 VA-rammeplan utarbeidet av Multiconsult er styrande for vidare detaljprosjektering. Denne skal godkjennast av Bjørnafjorden kommune.
- 2.5.3 Overvannshandtering skal løses iht. VA-norm for Bjørnafjorden kommune.
- 2.6 Energiforsyning**
- Nettstasjonar og elektriske kablar kan etablerast innanfor planområdet uavhengig av formål. Sikringssoner som gjeld for bygningar skal framleis gjelde.
- 2.7 Belysning**
- Belysning innanfor område skal utformes slik at det ikkje virker forstyrrende i forhold til innseiling.
- 2.8 Tunnel i grunnen**
- Det kan etableres tunnel for vanninntak og retur innanfor hele planområdet. Kommunen kan godkjenne annan plassering av tunell i grunnen enn det som er vist i kartet.
- 2.9 Automatisk freda kulturminne**
- 2.9.1 Dersom det under anleggsarbeidet oppdagast automatisk freda kulturminne må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren varslast jf. Kulturminnelova §8, 2. ledd.
- 2.10 Kaste- og låssettingsplass**
- 2.10.1 Det er registrert kaste- og låssettingsplass i Fiskeridirektoratet sitt kartverktøy i nærleiken. Tiltak må ikkje vere til hinder for hevdvunnen bruk av sjøområdet til fiskeriverksemd, inklusiv fiske med lys. Det er heller ikkje ankringsforbod i området. Det er forbode å hauste nærare enn 100 meter og å ferdast nærare enn 20 meter frå slepekast eller fisk i steng som er fortøydde til land eller oppankra på anna vis, jf. § 27 i Havressurslova. Fisk i steng er sårbare og eigar av eventuell fisk i steng skal kontaktast ved t.d. sprengingsarbeid.
- 2.11 Eiketree**

- 2.11.1 Større eiketre som vert hogd i planområdet skal leggast i nærliggjande naturterreng for naturleg nedbrytning, fortrinnsvis i nærleiken av andre eiketre. Flytting av trea skal gjennomførast snarleg etter at trea vert hogd.

§3 Bygningar og anlegg (pbl. §12-1)

3.1 Generelt

- 3.1.1 For byggeområde der byggegrenser ikkje er vist i plankart, er byggegrenser samanfallande med formålsgrensa. Anlegg under grunnen, murar, gjerder, fyllingsfot, skjeringar, nettstasjonar, VA- anlegg og andre tekniske installasjonar kan oppførast utanfor byggegrensa, men innanfor formålsgrensa.
- 3.1.2 Bygningar og anlegg skal først opp i samsvar med føremålet som går fram av plankart og føresegner. Utbygging kan delast opp i byggetrinn innanfor det einkilde byggeområdet.
- 3.1.3 Høgda på trappehus, heishus, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal byggehøgde med 2,5 meter, men ikkje på meir enn 15 % av takflata.
- 3.1.4 Anlegg for avfallshandtering skal sikrast mot avrenning, leggast til rette som overbygd løysing eller som integrert del av bygningsstrukturen.
- 3.1.5 Parkering
Parkeringsplassar for personbilar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til parkering er minimumskrav og skal dekkast innanfor kvart einchild byggeområde.

Føremål/verksemd	Parkeringskrav
BN1	32 parkeringsplasser for personbil og 42  for lastebil
BN2	1 plass pr. 100 m ² BRA
SHA	1 plass pr. 300 m ² BRA

- 3.1.6 Det kan innanfor byggeområda gjennomførast eigedomsdeling og/ eller seksjonering av bygg for å tilpasse områda til kvar enkelt verksemd sitt behov for areal.
- 3.1.7 Det skal tilretteleggast for etablering av ladepunkt for el-bil på alle parkeringsplassar.
- 3.1.8 Minimum 10% av det totale antallet parkeringsplasser skal være utforma og reservert for rørslehemma.

3.2 Utnytting og byggehøgder

- 3.2.1 Utnyttingsgrad for byggeområda er vist i tabell under. Anlegg og parkering under grunnen skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden. Maksimal byggehøgde er frå gjennomsnittleg planert terreng

Formål	Område	Utnytting %BYA	Maksimal byggehøgde på kote
Næringsbygningar	BN1	BYA = 86 %	Kote +17,5 (inkl. buffer)

	BN2	BYA = 75 %	Kote +25,5 +29,5 (inkl. buffer)
Hamn	SHA	BYA = 20 %	Kote +13,5 (inkl. buffer)

3.3 Næringsbygningar (BN)

- 3.3.1 BN1 skal brukast til landbasert fiskeoppdrett med tilhøyrande bygg og anlegg, lager, parkering, veger og infrastruktur.
- 3.3.2 Innanfor BN1 kan det oppførast nødvendige bygg og anlegg for landbasert akvakultur, frittstående fiskekar, gasstank, bygg for vasshandsaming, nettstasjon/trafo, leidningsnett, veg- og parkeringsanlegg samt tekniske installasjonar som er nødvendig for drifta. Det opnast for etablering av solcelleanlegg som energikjelde.
- 3.3.3 Ubygde deler av området BN1 kan mellom anna nyttast til vegetasjon, utelager, lysmaster, skilt, gjerde, støttemurar, parkering og snuplass etc. Det er tillat å gjerde inn næringsområdet (BN1) for å hindre allmenn ferdsle på næringsområdet, fare for smittespreiing, hærverk etc.
- 3.3.4 Planeringshøgde for BN1 er sett til minimum kote + 4. Ev. tiltak som vert plassert lågare enn minimum kote + 4 må dimensjonerast for stormflo.
- 3.3.5 Kai kan etablerast innanfor næringsområdet BN1 gitt at ein ikkje fyller ut i sjø i samsvar med formålsgrensen. Størrelsen på kai skal være i samsvar med føringar for kaiformålet.
- 3.3.6 Mindre elementar på tak i BN1, eksempelvis ventilasjonsanlegg kan ha maksimal høgde 22 meter over planeringshøgde. Enkeltbygg på maksimalt 100 m² f.eks. vassbehandling og oksygentankar, kan være høgare, med maks høgde på 20 meter over planeringshøgde (område BN1).
- 3.3.7 Interne veger i BN1 og BN2 skal dimensjonerast for 30 km/t. Avkøyeringar og kryss skal ha fri sikt minimum 3x20 m.
- 3.3.8 Næringsverksemd eller lager som ikkje er del av oppdrettsverksemda i BN1 er ikkje tillate. Verksemd som forsyner anlegget eller bearbeidar produkt er tillate.
- 3.3.9 Produksjonen i oppdrettsanlegget skal foregå i tråd med kvar tids gjeldande utsløppsløyve etter forureiningslova. Dette omfattar mellom anna utsløpp til vatn, miljøovervaking, utsløpp til luft, avfall og lagring av medisin og kjemikalie.
- 3.3.10 I BN2 tillatast oppføring næringsverksemd. Dette inkluderer mellom anna etablering av biogassanlegg for avfallshandtering i samband landoppdrett i BN1.
- 3.3.11 Enkeltbygg på maksimalt 100 m² f.eks. vassbehandling og oksygentankar, kan være høgare, med maks høgde på 20 meter over planeringshøgde (område BN2).
- 3.3.12 Det er tillate å mellomlagra massar dersom forhold knytt til drenering er teke i vare og at massane er sikra mot forureining. Jf. dog pkt. 2.4 over.
- 3.3.13 Det er tillate å nytte BN-områda til mellombels oppstilling av anleggsmaskinar, køyretøy, utstyr, arbeidsbrakke o.l., samt lager av tømmer.
- 3.3.14 Farge- og materialbruk på landanlegget skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare. Det skal ikkje nyttast lysreflekterande materiale på landanlegget. Det skal leggast vekt på ryddigheit på anlegget. Oppbrudd i fasade mot sjø skal tilstrebes.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-2)

4.1 Generelt

- 4.1.1 Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere formålsliner mellom samferdsleformåla og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegg i ulike byggetrinn og for tilpassing mellom eksisterande og ny veg.

4.2 Veg (SV)

Veg merka SV skal nyttast til veg og omfattar vegbane med skulder og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar /trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan først opp innanfor formålet.

4.3 Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

- 4.3.1 Anna veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, murar, grøfter, sideareal til veganlegget, tekniske installasjonar, fundament, rekkverk mm. som tilhøyrer veganlegget.
- 4.3.2 Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, viltgjerder, støyskjermingstiltak, skilt/skiltportalar og andre installasjonar og infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt først fram anna infrastruktur i røyr/kabel.
- 4.3.3 Det kan gjerast mindre justeringar i endeleg grense mellom anna veggrunn grøntareal og tilstøytande areal frå det som ligg i plankart.
- 4.3.4 Areal regulert til anna veggrunn grøntareal kan nyttast som rigg- og anleggsområde i anleggsfasen.

4.4 Hamn (SHA)

- 4.4.1 Innanfor hamneområde (land) tillatast hamneverksemd med naudsynt trafikk- og lagerareal inkl. kranar og naudsynte tekniske anlegg for drift av hamna. Det er tillate med containerfrakt, stykkgoods, bulk og liknande. Det er tillate å etablere køyrerampe innanfor hamne formålet.
- 4.4.2 Naudsynte bygg som kontor- og spedisjonsareal knytt til verksemda tillatast. Byggegrenser følgjer formålsgrensene.
- 4.4.3 Det kan innanfor hamneområdet leggjast til rette for kompostering av bark/skogsavfall frå handtering av skog/trevirke innanfor hamneformålet.
- 4.4.4 Flyttbart godshandteringsutstyr inklusive kranar kan nyttast og tilkøyrast ved behov.
- 4.4.5 Tilrettelegging av inntak og utslepp av sjøvattn, tunnel eller røyrgate i sjø er tillate når det ikkje hindrar ferdsel. (Utslipp skal godkjennast etter gjeldande lov og forskrifter, jf. § 2.12.9 over).

4.5 Kai (SK)

- 4.5.1 Innanfor formål kai skal det etablerast kai med fundament, utfylling og tilhørande anlegg. Det skal innanfor område tillatast naudsynt trafikk- og lagerareal inkl. kranar og tekniske anlegg for drift av kaien. Det er tillate med køyrerampe innanfor kaiformålet.
- 4.5.2 Kaifront kan etablerast ut til formålsgrensa. Fendrar kan gå utover formålsgrensa.
- 4.5.3 Kanal for utslipp av vatn kan være del av formålet.
- 4.5.4 Kai skal ha topp kaidekke minimum på kote + 2,5 moh.
- 4.5.5 Ev. mindre tekniske bygg og installasjonar (for eksempel pumpestasjon) som vert plassert lågare enn minimum kote + 4 må dimensjonast for stormflo.

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl. §12-5)

5.1 LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (LNF)

- 5.1.1 Gjeldande bruk av området er stadfesta i planen. Føresegner for LNF- areal følgjer av gjeldande kommuneplans arealdel for tidlegare Fusa kommune (2015-2027).

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørande strandsone (pbl. §12-6)

6.1 Generelt

- 6.1.1 Tiltak i sjø som utfylling, leidningar i sjø og kai/hamneområde i sjø m.m. som fell inn under hamne og farvasslova skal godkjennast av Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS som er hamnemynde etter §14 i havne- og farvannsloven.

6.2 Hamneområde i sjø (VHS)

- 6.2.1 Innanfor hamneområde i sjø kan det etablerast anlegg og innretning for fortøying for skip og tilretteleggjast for inn- og utskipping av båtar og skip/fartøy.
- 6.2.2 Det kan innanfor hamneområde i sjø gjennomførast mudring og andre tiltak for å sikre skipstransport. Fyllingsfot frå tilgrensande arealformål kan gå inn i formålet under sjøoverflata.
- 6.2.3 Hamneområde i sjø VHS1, VHS2 kan i periodar nyttast til industriformål. Aktiviteten skal ikkje medføre utslepp til sjø og støybelastning skal følgje Klima- og miljøverndepartementet si retningsline for handsaming av støy (T1442/2016). Skal industriaktivitet på sjø gå føre seg over 1 månad skal aktiviteten godkjennast av kommunen.

§ 7 Føresegner til omsynssonar (§12-6, §12-7 og §11-8)

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

7.1.1 Frisikt (H140)

I frisiktsone (H140) ved vegkryss og avkøyrslar skal det vere fri sikt i høgde på 0,5 meter over tilstøytane vegars plan.

7.1.2 Ras- og skredfare (H310)

Innanfor faresone H310 skal det ikkje førast opp bygningar før området er sikra i samsvar med utarbeidd skredfarevurdering datert 07.09.2018. Jf. også pkt. **10.3.3 9.2.3.**

§8 Føresegner i reguleringsplan

8.1 Anlegg- og riggområde (#)

- 8.1.1 Areal avsett til anlegg- og riggområde (#1-4 #2 og #3) kan nyttast til all verksemd som er naudsynt for gjennomføring av veganlegg. Det kan innanfor områda etablerast mellombels bygningar, vegar og anlegg.
- 8.1.2 Det kan innanfor arealet etablerast deponi og lagring av massar og oppstilling av anleggsmaskiner, køyretøy og utstyr, samt etablerast mellombels knuseverk.
- 8.1.3 Når anleggsarbeidet er ferdigstilt skal område nytta til rigg- og anleggsområde setjast i stand. Område nytta til deponi skal dekkast med jordmassar og såast til. Istandsetting av mellombels rigg- og anleggsområde skal seinast vere gjennomført eitt år etter at tilgrensande vegtiltak er fullført.

§9 Rekkjefølgjeføresegner

9.1 Rammeløyve

- 9.1.1 Ved søknad om tiltak skal det leggest ved utomhusplan som i nødvendig grad viser planlagt bebyggelse, store terrenginngrep, murer, parkering, avkøyring og frisikt. og visa korleis SVG2 og SVG3 skal opparbeidast med eit parkmessig uttrykk og bidra til å dempe inntrykket av utbygging i nærområdet.
- 9.1.2 Utgreiingskrava om VA-rammeplan i pkt. 2.5 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.

9.2 Igangsettingsløyve

- 9.2.1 Alle infrastrukturtiltak¹ fram til, gjennom og langs eit utbyggingsområde skal vere gjennomført eller sikra gjennomført før igangsettingsløyve kan gjevast.
- 9.2.2 Utgreiingskravet om massehandteringsplan, jf. § 2.5.1 2.4.1, skal vere oppfylt før søknad om igangsettingsløyve.
- 9.2.3 Sikringskravet for ras- og skred, jf. § 8.1.3 7.1.2, skal vere oppfylt før søknad om igangsettingsløyve.

9.3 Bruksløyve

- 9.3.1 Krav til frisikt for areal som nyttast i samband med bruken av eit felt, jf. § 8.1.1 7.1.1, skal vere innfridd før bruksløyve kan gjevast for nye bygg innanfor planen.
- 9.3.2 Nødvendige sikringsgjerder (jf. pkt. 2.3.3 2.2.3) skal vere oppført før bruksløyve for nye bygg innanfor planen.

¹ Med infrastruktur reknast infrastruktur for vatn, avløp, overvatn, køyreveg mv.