

Reguleringsplan Sauvågen. Næring og småbåthamn. Gnr./bnr. 203/46 og 203/1

Reguleringsføresegner

Detaljreguleringsplan for næring og småbåthamn, Sauvågen gnr/bnr 203/46 og 203/1

PlanID: 4631_2022003

Saksnummer: 22/196

Dato: 06.10.22

Plankartet gjeld for plankart datert 06.10.22.

1. Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å utvide areal for næringsformål ved eksisterande verksemd for lagring av større containerar og andre konstruksjonar. Planen opnar ikkje for nye bygg innanfor næringsføremålet.

Det skal òg etablerast to naust og småbåtanlegg innanfor planområdet. Parkering for naust og småbåtanlegg skal sikrast innanfor industriføremålet.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for nærare gransking på staden, i samsvar med Kulturminnelova § 8, 2-ledd.

2.2 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen er retningsgjevande.

2.3 Situasjonsplan

Ved innsending av byggesøknad for alle tiltak; både naust, småbåtanlegg og utfylling i sjø i næringsområde, skal det ligge føre situasjonsplan. Situasjonsplanen skal syne plassering av bygg, planeringshøgde, kai, båtanlegg, tilkomst, terrenginngrep, murer og evt. parkering.

2.4. Tilgjenge i strandsona (§ 12-7 nr. 4)

Det er ikkje tillate med gjerder eller andre stengsler som hindrar fri ferdsel innanfor planområdet sine areal mot sjøen.

2.5 Byggehøgde (§ 12-7 nr. 4)

Byggehøgde vert rekna ut frå ferdig planert terreng/innvendig golv.

2.6 Miljøomsyn (§ 12-7 nr. 3)

Ved utforming og drift av småbåtanlegg innanfor skal det veljast løysingar som avgrensar negativ miljøpåverknad. Båtpuss og større vedlikehaldsarbeid må skje på land og det må sikrast at puss og skadelege kjemikaliar ikkje hamnar i sjø. Det er stilt rekkefølgekrav om innsending av miljøplan til søknad om småbåtanlegg.

2.6 Sikring mot stormflo (§ 12-7 nr. 4)

Nye bygg/tiltak i sikkerheitsklasse F1 skal konstruerast for å tole stormflo med vasstand opp til kote + 1,95 meter (NN2000).

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Naust (felt UNB)

Innanfor felt UNB kan det førast opp 2 naust.

Nausta skal ha maks BRA 40m² og maks mønehøgde frå topp golv på 5 meter.

Vindaugsarealet si dagslysflete skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Nausta skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°.

Det er tillate med kai og ei felles flytebrygge i framkant av nausta innanfor føremålet.

Det skal sikrast 1 parkeringsplass per naust innanfor føremål NÆ.

Naust skal konstruerast for å tole ein stormflo med vasstand opp til kote + 1,95 meter (NN2000).

3.1.2 Småbåtanlegg (felt SMS)

SMS1

Innanfor areal avsett til småbåthamn i felt SMS1 kan det etablerast inntil 18 båtplassar.

Det skal sikrast minimum 6 parkeringsplassar til småbåtanlegget innanfor føremål NÆ.

Innanfor føremålet kan det opparbeidast slipp.

Innanfor føremålet kan det opparbeidast ein felles flytebrygge framfor UNB.

SMS2 og SMS3

Innanfor SMS2 er det tillate med ei flytebrygge. Innanfor SMS3 er det tillate med ei flytebrygge og kai på land.

3.1.3 Næring (felt NÆ)

Innanfor føremålet kan det fyllast ut i eksisterande våg.

Utnyttingsgrad er sett til BYA 30%. Byggehøgde er sett til k+ 10,0.

Det skal sikrast minimum 15 parkeringsplassar innanfor føremålet.

Tilkomst til småbåtanlegget skal skje gjennom NÆ.

Utfylling må konstruerast for å tole ein stormflo med vasstand opp til kote + 1,95 meter (NN2000).

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

3.2.1 Veg (felt V)

o_V1 er offentlig veg. Veggen skal opparbeidast i samsvar med plankart datert 06.10.22.

V2 er privat tilkomstveg til naust, småbåtanlegg og industriområde. Vegen skal opparbeidast i samsvar med plankart datert 06.10.22.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)

o_AVG er annen veggrunn for sideareal til eksisterande offentleg veg. Innanfor arealet kan det plasserast installasjonar/infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

AVG er annen veggrunn for sideareal til privat tilkomstveg. Innanfor arealet kan det plasserast installasjonar/infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

3.3 Grøntstruktur BG (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrøn struktur (felt BG)

BG er eksisterande grøntområde. Innanfor BG er tiltak ikkje tillate. Området skal bevarast urørt.

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

3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (felt BSV)

BSV er ferdselsområde i sjø. Innanfor felt BSV er tiltak ikkje tillate.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7)

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

4.1.1 H140 Frisiktsone

Innanfor H140 skal det ikkje byggast eller etablerast elementer som kan hindre sikt gjennom krysset.

4.2 Sone med angitte særlige hensyn til naturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 H560 Bevaring naturmiljø

Innanfor H560 (500 meter fra hekkelokalitet) skal det ikkje skje støyande anleggsarbeid i hekketida til makrellterne og fiskemåke, frå mai til juli.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før bruksløyve

Før det vert gjeve bruksløyve til felt UNB og SMS1 skal det være opparbeidd parkering i samsvar med § 3.1.3. og §3.1.2.

5.2 Før løyve til tiltak

Før det vert gjeve løyve til tiltak i SMS1 skal det sendast inn ein miljøplan til kommunen som syner korleis miljøomsyn vert ivareteke i drifta av småbåtanlegget.

Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor NÆ, SMS1 eller UNB skal kryss 0_V1 og V2 vere utbetra i samsvar med plankart.

Før det vert gjeve løyve til tiltak som bygging, graving eller utfylling i sjø må der ligge føre tillating frå Bergen Havn Farvannsforvaltning jf. havne- og farvannsloven § 14, første ledd.