

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: 17.03.23

Plankartet gjeld for plankart datert 28.10.22.

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 næringsføremålet.

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 Utomhusplan

Ved innsending av byggesøknad for alle tiltak skal det følgje ein utomhusplan som bør vise og i naudsynt grad skildra:

- Tiltaka og eventuell eksisterande bygningar og anlegg på eigedomen
- Eksisterande og planlagd terreng, samt terrengtilpassing mot naboeigedomar
- Gangareal og stigningsforhold og anna disponering av ubygd areal
- Parkeringsareal og snuplass for bil på eigen grunn
- Sykkelparkering
- Eksisterande trær som skal takast vare på / fjernast, samt val og plassering av ny vegetasjon
- Gjerde, støttemurar, benkar, belysning og andre konstruksjonar
- Handtering av overvatn

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.

Det må etablerast ein oljeutskillar innanfor planområdet.

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

Nye bygg/tiltak i sikkerheitsklasse F1 skal konstruerast for å tole stormflo med vasstand opp til kote + 2 meter (NN2000).

2.8. Båtfeste

Det er ikkje lov med båtfeste innanfor planområdet.

2.9 Landskap og estetikk

Det skal leggjast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan- og byggeområde.

Byggetiltak skal gjevast ei heilskapleg og bevisst utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Funksjonane skal ivareta omkringliggende landskap og omgjevnadene sin karakter og form, og tilføre staden gode kvalitetar. Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing. Dette inneber minimale terrenginngrep med liten bruk av skjeringar, fyllingar og murar. Ved mindre tiltak på eksisterande bygg bør det takast omsyn til eksisterande hovudform og proporsjonar.

2.10 Byggjegrenser

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er dei samanfallande med dei einskilde formålsgrenser.

2.11 Støy

Det er ikkje tillate med bruk av området som er i strid med krav til maks desibel jf. T-1442, tabell 2.

2.12 Universell utforming

Utandørs areal skal vera universelt utforma. Det skal vera universell tilkomst til parkeringsplass, næringsbygg, naust med kaifront og småbåthamn.

2.13 Vegetasjonsskjerm

Langs kommunal veg Sauvågen, og langs front av utfylling mot sjø skal det etablerast ein vegetasjonsskjerm i samsvar med KPA (for tidlegare Lindås) § 3.1.5 b). Det skal nyttast stadeigen vegetasjon.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Fellesføresegner

3.1.1 Parkering

Følgande parkeringskrav gjeld for planområdet:

Naustføremål	1 parkeringsplass til bil pr. naust
Næringsføremål (industri/verkstad etter KDP)	1 plass pr. 100m ² 1300m ² næring (industri/verkstad etter KDP)= 13 plasser
Småbåtanlegg	0,3 parkeringsplasser til bil pr. båtplass 0,1 parkeringsplasser til sykkel pr. båtplass

5% av parkeringsplassane til bil skal vere utforma og reservert rørslehemma.

Kvar parkeringsplass skal vera 18 m² jf. KDP 2.6.5.

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

3.2.1 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 dagslysflate 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 ikkje tillate med ark.

Det er ikkje tillate å innreie nausta for opphald og overnatting.

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 + 2 meter (NN2000).

3.2.2 Småbåtanlegg (felt SMS)

a) Innanfor areal avsett til småbåthamn i felt SMS kan det etablerast inntil 20 båtplassar.

b) Det skal sikrast minimum 6 parkeringsplassar for bil til småbåtanlegget innanfor føremål NÆ.

c) Det skal sikrast minimum 2 parkeringsplassar for sykkel til småbåtanlegget innanfor føremål NÆ.

d) Innanfor føremålet kan det opparbeidast slipp.

e) Innanfor føremålet kan det opparbeidast ein felles flytebrygge framfor UNB.

3.2.3 Næring (felt NÆ)

a) Innanfor næringsføremålet opnast det for kontor og verkstad.

b) Utanfor byggjegransa opnast det for parkering og lagring av konteinarar.

c) Innanfor føremålet kan det fyllast ut i eksisterande våg.

d) Utnytingsgrad er sett til BYA 42%. Byggehøgde er sett til maks møne k+ 10,0.

- e) Det skal sikrast minimum 21 parkeringsplassar for bil innanfor føremålet, desse skal dekke krav til næringsføremålet, naust og småbåtanlegg
- f) Det skal sikrast plass til 2 parkeringsplassar til sykkel innanfor føremålet, desse høyrer til føremål småbåtanlegg.
- g) Tilkomst til småbåtanlegget skal skje gjennom NÆ.
- h) Utfylling må konstruerast for å tole ein stormflo med vasstand opp til kote + 2 meter (NN2000).
- i) Innanfor NÆ skal det etablerast vegetasjonsskjerm mot kommunal veg og mot sjø. Vegetasjonsskjermen må ikkje vere i konflikt med fastsette siktsonar.
- j) Det skal sikrast ein gangkopling mellom kommunal veg og direkte ut mot BG i samsvar med illustrasjonsplan.

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

3.3.1 Veg (felt V)

o_V1 er offentlig veg. Vegen skal opparbeidast i samsvar med plankart datert 28.10.22.

V2 er privat tilkomstveg til UNB, SMS og NÆ. Vegen skal opparbeidast i samsvar med plankart datert 06.10.22.

3.3.2 Annan veggrunn – grøntareal (felt AVG)

o_AVG er annan veggrunn for sideareal til eksisterande offentlig 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.

3.4 Grøntstruktur BG (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1 Blågrøn struktur (felt BG)

BG er eksisterande grøntområde. Innanfor BG er byggjetiltak ikkje tillate. Området skal bevarast urørt. Dersom det i overgangen mellom utfylling innanfor NÆ og felt BG er trong for terrengmessige tilpassingar, skal areal i BG tilplantast etter utfylling er gjennomført.

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

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

BSV er ferdselsområde i sjø. Innanfor felt BSV er tiltak som hindrar ferdsel i sjø ikkje tillate. Det er tillate med fyllingsfot under vann for utfyllinga i felt NÆ.

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 frå hekkelokalitet) skal det ikkje skje støyande anleggsarbeid i hekketida til makrellterne og fiskemåke, frå mai til juli.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før igangsetjingsløyve

- a) Før det vert gjeve løyve til igangsetting i SMS skal det sendast inn ein miljøplan til kommunen som syner korleis miljøomsyn vert ivareteke i drifta av småbåtanlegget, for å sikre at faren for forureining blir så liten som mogleg.
- b) Før det vert gjeve løyve til igangsetting i SMS skal det etablerast ein oljeutskillar.
- c) Før det vert gjeve løyve til igangsetting innanfor NÆ, SMS eller UNB skal kryss 0_V1 og V2 vere utbetra i samsvar med plankart. Vegetasjonsskjerm mot sjø og mot kommunal veg skal òg vere etablert.
- d) Før det vert gjeve løyve til igangsetting for bygging, graving eller utfylling i sjø må der ligge føre tillating frå Bergen Havn Farvannsforvaltning jf. havne- og farvannsloven § 14, første ledd.
- e) Før det vert gjeve løyve til igangsetting for SMS skal det ligge føre utsleppsløyve frå Statsforvaltaren.
- f) Løyve til igangsetting vert ikkje gjeve før utomhusplan er godkjent av kommunen.
- g) Lokalstabilitet for utfylling i sjø på skal vurderast og dokumenterast av geoteknisk fagkyndig før det vert gjeve løyve til igangsetjing.

5.2 Før ferdigattest/midlertidig bruksløyve

- a) Før det vert gjeve bruksløyve til felt UNB og SMS skal det være opparbeidd parkering i samsvar med § 3.1.1, samt snuplass for bil/snuhammar.