

**Radøy kommune. Sæbøvågen gnr. 86 bnr. 2, 3, 7, 9, 21 mfl.**

# VETÅS INDUSTRIOMRÅDE

## FRAMLEGG TIL REGULERINGSFØRESEGNER

### i følge plan- og bygningslova (pbl) § 26

#### § 1 GENERELT

##### 1.1 Føremål med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for utviding av eksisterande industriområde på Vetås.

##### 1.2 Planavgrensing og reguleringsføremål

Planavgrensing er vist på plankart i målestokk 1:1000 dagsett 3.7.2008 og omfattar eigedomane gnr. 86, bnr. 2, 3, 7, 9, 21 mfl.

Området er regulert til følgjande formål:

#### BYGGJEOMRÅDE, § 25, 1. ledd nr. 1

- Bustader Felt B1 og B2
- Industri/lager/kai Felt I/L1 (eksisterande) og I/L5 (ny)
- Industri/lager Felt I/L2, I/L3 og I/L4 (nye)
- Naust Felt N1 og N2

#### LANDBRUKSOMRÅDE, § 25, 1. ledd nr 2

- Landbruk/beite Felt L1

#### OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE, § 25, 1. ledd nr. 3

- Køyreveg
- Annan veggrunn
- Offentleg kai Felt K1
- Hamneområde i sjø

#### FAREOMRÅDE, §25, 1. Ledd nr. 5

- Høgspenningsanlegg/Kraftline

#### SPESIALOMRÅDE, § 25, 1. ledd nr. 6

- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk Felt SP3 og SP4
- Bygg og anlegg som skal bevarast Felt K1, N2, del av N1
- Privat småbåthamn, landdelen Felt SP2
- Privat småbåthamn i sjø Felt SP1
- Frisiktsone ved veg

#### FELLESOMRÅDE, § 25, 1. ledd nr. 7

- Felles køyreveg

#### KOMBINERTE FØREMÅL, §25, 2. Ledd

- Føresegn om rekkjefølgje

## § 2 FELLESFØRESEGNER

### 2.1 Utfyllande planar

#### Situasjonsplan

For område med ny bruk / utbygging som krev sprenging, planering eller omlegging av eksisterande veg til privat småbåthamn SP1/SP2, skal det saman med søknad om rammeløyve følgje ein situasjonsplan inklusive skriftleg skildring. Situasjonsplanen skal utarbeidast i samarbeid med plan- og bygningsstyresmaktene.

Planen skal vise korleis reguleringsføresegnene sine krav er tenkt oppfylt. Situasjonsplanen skal vere kotert, høgdesett, og vise detaljert plassering av bygg med byggjehøgder. Vidare skal planen vise eventuelle andre installasjonar, vegar, p-plassar, samt formgjeving av parkbelte og overgang mot parkbelte.

Det skal utarbeidast snitt som viser planeringsnivå, bygningsplassering og høgder i forhold til parkbelte og nærliggande bygg og terreng.

#### Dokumentasjon av massehandtering

I samband med søknad om rammeløyve/igangsettingsløyve for tiltak som krev sprenging og planering, skal det utarbeidast dokumentasjon på korleis massane skal handterast i byggeperioden og nyttast i utfylling og ferdigstilling av området. Dokumentasjonen skal leggest fram og godkjennast samtidig med søknad om rammeløyve/igangsettingsløyve.

### 2.2 Rekkefølgekrav

- Kommunedelplan for Radøy sør skal vere ferdig utarbeidd og godkjent før det kan gjerast tiltak jf Pbl. § 93 i byggjeområda.
- Utbyggingsavtale mellom Radøy kommune og RadøyGruppen AS må ligge føre før det kan gjerast tiltak jf Pbl. § 93 i byggjeområda.
- Søknad om rammeløyve jf. §2.1 skal vere godkjent før det kan gjerast tiltak som krev sprenging, planering eller omlegging av eksisterande veg til privat småbåthamn SP1/SP2.
- Avkøyrslar frå Fv406 med fri sikt skal vere opparbeidd før det kan gjerast tiltak knytt til nye kaiar og bygningar som krev sprenging, planering eller omlegging av eksisterande veg til privat småbåthamn SP1/SP2.
- Før løyve til tiltak som krev sprenging, utfylling og planering kan gjevast, skal det ligge føre geologiske undersøkingar med analyse av risiko og sårbarheit, og plan for sikringstiltak. Etter at sprenging er gjennomført skal alle skjeringar vurderast på nytt, og eventuelle sikringstiltak skal vere fullførte før nye område kan takast i bruk.
- Veg 2 må vere ferdigstilt før det kan gjerast tiltak som råkar eksisterande veg til gnr. 86, bnr. 9. Det skal og opparbeidast landbruksveg frå veg 2 og fram til eksisterande veg i L1.
- Veg til privat småbåthamn SP1/SP2 og parkeringsplass i felt I/L3 skal vere opparbeidd i samsvar med privat avtale og godkjent rammeløyve med situasjonsplan før eksisterande tilkomstveg og parkering kan fjernast.
- VA-rammeplan for vassforsyning, overvatn og spillvatn, og uttak for brannslukking skal vere godkjent før det kan gjerast tiltak jf Pbl. § 93 i byggjeområda.
- På fylkesvegen mellom Storheimstø og Vetås skal det byggjast ny bilvegtrasé ved Storheimselva (Stemmå) og til Haukeland før industriområde på byggjesteg 2, byggjeområde I/L 2 (sjå plankart) kan takast i bruk til aktivitet som aukar biltrafikken til og frå området.

- Gang-og sykkelveg frå Stemmmå og til industriområdet på Vetås skal byggjast før industriområde på byggjesteg 2, byggjeområde I/L 2 (sjå plankart) kan takast i bruk til aktivitet som aukar biltrafikken til og frå området.
- Bygg som kan føra til auka trafikk skal ikkje få byggjeløyve på I/L 2 før ny og utbetra bilveg og gang- og sykkelveg er bygd frå Stemmmå til Vetås.
- Gang-og sykkelveg må byggjast frå planavgrensinga på plankartet til veg 2 samstundes som parkeringsplassen på I/L 3 vert bygd.

### **2.3 Freda kulturminne**

Dersom det vert funne automatisk freda kulturminne innanfor det regulerede området i samband med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stansast i den grad det kjem inn på kulturminna eller sikringssona deira på 5 meter, jf Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks sendast kulturvernstyresmaktene i Hordaland Fylkeskommune, slik at dei kan gjennomføre synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og ev. vilkåra for dette. Ved funn av kulturminne i sjø skal Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum varslast.

### **2.4 Terrenghandsaming**

Ubygde områder skal gjevast god form og handsaming. Skjeringar i lausmassar og sprengsteinsfyllingar skal settast i stand med finare massar og verte tilsådd og tilplanta.

Høgdeforskjellar høgare eller lik 2m innanfor industriområde skal løysast anten med mur eller skråning med helling maks 1:2 og tilplanting. Mur skal ha vegetasjonskant på toppen av muren. Vegetasjonskanten skal bestå av tre og høgtveksande buskar og skal ha breidde lik minst 2x høgde på mur. Skråning skal likeeins plantast til med tre og høgtveksande buskar.

### **2.5 Bygg og fasadar**

Ved utforming av kontor og industribygg skal det leggjast vekt på å bruke fargar og materialar som gir god nær- og fjernverknad for omkringliggende område. Kontrastfargar kan nyttast på mindre bygg, bygningsdelar eller installasjonar som kan gjevast karakter som landemerke.

### **2.6 Parkering**

Det skal etablerast 1 p-plass pr tilsett innanfor industri-/lagerområde, inklusive gjesteparkering. Det skal etablerast 0,2 p-plassar for sykkel pr tilsett innanfor industri/lager-område. Det skal etablerast min. 0,5 p-plassar pr naust. Brukarar av privat småbåthamn SP1/SP2 skal kunne nytte parkeringsplass i felt I/L1 i samsvar med leigeavtale om bruk av plassen.

### **2.7 Byggjegranser**

Bygg skal plasserast innanfor byggjegransene i plankartet.

### **2.8 Støy, støv, utslepp og driftstid i anleggsperioden**

#### **Støy (støv og utslepp)**

Utslepp til luft, jord og vatn (støy, støv, avrenning) skal ligge innanfor rammer fastsett i utsleppsløyve bestemt av forureiningsstyresmaktene (Fylkesmannen). Søknad om utsleppsutløyve skal utarbeidast i samsvar med Forurensningslovens §11.

Støy frå byggje- og anleggsverksemd i område I/L skal tilfredsstille krav gitt i ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)”: Lden = 55 dB. Sprenging er ikkje omfatta av lydkravet.

Støykravet omfattar også anleggstrafikk. Sprenging og annan støyande aktivitet skal ikkje utførast i periodar som er til særleg ulempe for naboar.

### **Driftstid**

Arbeidstida i anlegg av nye industriområde skal tilpassast reglar frå Statens Forurensingstilsyn (SFT). *Uttak av massar skal skje på virkedagar mellom kl 07.00 - 18.00. Knusing av massar skal ikkje skje etter kl 16.00. På laurdagar kan lasting og transport skje mellom kl. 08.00 og kl 13.00. Det skal ikkje vere verksemd i området på helgedagar og i høgtider.*

*Sprenging kan skje på virkedagar mellom kl 0700 og kl.1600. For opparbeiding av kai er det tillete spunting og djupkomprimering av massar mellom kl 07-18.00*

## **2.9 Støy, støv, utslepp og driftstid i driftsperioden**

### **Støy (støv og utslepp)**

Utslepp til luft, jord og vatn (støy, støv, avrenning) skal ligge innanfor rammer fastsett i utsleppsløyve bestemt av forureiningsstyresmaktene (Fylkesmannen). Søknad om utsleppsutløyve skal utarbeidast i samsvar med Forurensningslovens §11.

### **Driftstid**

Arbeidstida i industriområda skal tilpassast reglar frå Statens Forurensingstilsyn (SFT).

### **2.10 Teknisk infrastruktur**

Det kan plasserast transformator kioskar innanfor planområdet. Transformator kioskar og lysmaster skal plasserast så diskret som mogleg, og ikkje nærare bustad enn 10m.

Innanfor planområdet kan det plasserast nødvendige bygg/anlegg for drift av vassforsyning og avløpsnett.

### **2.11 Tiltak i sjø**

Tiltak i sjø (kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar med meir) som fell inn under Lov om havner og farvann skal godkjennast av hamnestyresmaktene (Bergen og omland havnevesen).

Utfylling i sjø skal som hovudregel avsluttast med rett kaifront.

## **§ 3 BYGGJEOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)**

### **3.1 Område for bustad, B1 og B2**

Gjeld eksisterande bustadtomter med eksisterande einebustader og tilhøyrande uthus/garasjar. Maksimalt tillete utnyttingsgrad er tilpassa eksisterande forhold, men med rom for mindre justeringar og påbygg. Frittståande garasje kan plasserast 1m frå tomtegrense.

### **3.2 Område for industri/lager/kai**

#### **I/L 1**

Området omfattar eksisterande industrianlegg med kontor- og industribygg, tilhøyrande kaiar og anlegg.

Området skal planerast til kote +11 moh, +/-0,5m. Kai skal planerast til kote +3 moh. Planeringshøgder er vist i plankartet. Maks byggjehøgde er sett til +36 moh. Dette gjeld ikkje kranar, heishus og mindre takoppbygg. Utnyttingsgrad er sett til %BYA=50%.

**I/L 5**

Kai skal planerast til kote +3 moh. Planeringshøgder er vist i plankartet. Maks byggjehøgde er sett til kote +10 moh. Utnyttingsgrad er sett til %BYA=30%.

### **3.3 Område for industri/lager**

#### **I/L2**

Området omfattar utviding eksisterande industrianlegg. Maks byggjehøgde er sett til +36 moh inn mot fjellskjering. Dette gjeld ikkje kranar, heishus og mindre takoppbygg. Utnyttingsgrad er sett til %BYA=50%. Planeringshøgde må settast i situasjonsplan og sjåast i samanheng med planeringshøgde i I/L1 og I/L3.

#### **I/L 3**

Området kan planerast til kote + 12 moh, +/-0,5m. I området skal det anleggast parkeringsplassar og tilkomstveg til privat småbåthamn SP1/SP2. Maks byggjehøgde er sett til +36 moh. Parkeringsplassar og veg skal kunne nyttast av brukarane av småbåthamna, i samsvar med leigeavtale som regulerer bruken. Inngjerding av industriområdet skal skje slik at bruk av småbåthamna ikkje vert hindra.

#### **I/L4**

Området kan planerast til kote + 12 moh, +/-0,5m. Maks byggjehøgde er sett til kote +18 moh. Utnyttingsgrad er sett til %BYA=30%.

### **3.4 Område for naust**

Gjeld eksisterande naustområde ved Vetås kai. Nye naust kan førast opp i samsvar med reglane i kommuneplanen for Radøy. Naust skal byggjast i tradisjonell form og storleik, og harmonere med eksisterande naustmiljø.

## **§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr. 2)**

Gjeld areal mellom topp skjering i industriområde og veg 3 til Fjellsende. Området skal kunne nyttast til landbruk/beite.

## **§5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)**

### **5.1 KØYREVEG**

Gjeld eksisterande fylkesveg 406 og veg til Vetås kai, merkt veg 1 og veg 1.1 i plankartet. Regulert breidde veg 1 er 5,0m. Arealet er sett av til offentleg køyreveg og inkluderer køyrebane, skulder og eventuelt rekkverk. Køyreveg skal oppretthaldast i samsvar med breidde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med kommunen. Koter påført plankart er rettleiande.

### **5.2 ANNAN VEGGRUNN**

Arealet er sett av til grøfter, skjeringar og fyllingar i samband med veg.

### **5.3 OFFENTLEG KAI**

Gjeld Vetås kai. Området inngår i spesialområde for vern av bygg og anlegg. Vetås kai skal vere open for allmenn ferdsel til ei kvar tid.

### **5.4 HAMNEOMRÅDE I SJØ**

Området skal av omsyn til tryggleik og tilgjenge vere ope for allmenn ferdsel til ei kvar tid. Det er ikkje høve til å gjere tiltak som hindrar tilgjenge til kaiområda.

## **§ 6 FAREOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr. 5)**

### **6.1 HØGSPENNINGSANLEGG/KRAFTLINE**

Området er vist med skravur. Det er ikkje høve til å leggja til rette for bygging, leik eller opphald. Området kan nyttast til parkering og liknande.

## **§ 7 SPESIALOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)**

### **7.1 PRIVAT VEG**

Veg 1.1.1 er tilkomst til felt I/L5 frå veg 1.1 til Vetås kai. Vegen skal ligge i trasé som vist på plankartet og opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur vist i plankart. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med kommunen. Koter påført plankart er rettleiande.

### **7.2 PARKBELTE I INDUSTRISTRØK, SP3 og SP4**

Gjeld område sett av som buffersoner mellom industriområde og eksisterande busetnad og privat båthamn.

I SP3 er sprenging av fjell og fylling av sprengstein ikkje tillate innanfor formålsgrensa. I SP4 er det tillate å gjere naudsynnte inngrep i område mellom I/L4 og veg1.

Områda skal gjevast best mogleg skjermende effekt ut frå omsyn til innsyn, støy og støv. Områda skal vernast og pleiast slik at natur- og kulturlandskap vert teke vare på.

Buffersonene skal vernast med samanhengande gjerde i formålsgrensa i anleggsperioden. Ved sprenging skal området så langt som mogleg ikkje belastast med sprengstein. Eventuell sprengstein/blokker skal ikkje bli liggande. Lagerverksemd og oppføring av bygningar er ikkje tillate innanfor parkbelte.

### **7.3 BYGG OG ANLEGG SOM SKAL BEVARAST**

Gjeld bevaring av Vetås kai med meieribygningen og omkringliggende naustmiljø, samt vegen ned med gamle vegmurar (veg 1.1). Mindre tiltak knytt til drift og vedlikehald er tillate. Naust kan først opp i samsvar med §3.4. Ny veg 1.1.1 vert tillate knytt til veg 1.1.

### **7.4 PRIVAT SMÅBÅTHAMN, LANDDELEN SP2**

Området kan nyttast til bruk som er naturleg i samband med småbåthamn. Det kan først opp mindre bygg knytt til drift og vedlikehald av hamna.

### **7.5 PRIVAT HAMNEOMRÅDE I SJØ, SP1**

Området gjeld eksisterande hamn med manøvreringsareal for båtar med anløp til kai i område SP1/SP2. Det er ikkje høve til utviding av båthamna.

### **7.6 FRISIKTSONE VED VEG**

I området mellom frisihtsline og veg skal det til ei kvar tid vere fri sikt i høgde 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan.

## **§ 8 FELLESOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr. 7)**

### **8.1 FELLES KØYREVEG**

Felles veg 2 er felles for feltene I/L1 – I/L4, samt gnr. 86, bnr. 9. Regulert breidde er 6,0 m inkludert skulder og til botn grøft.

Felles veg 3 (veg til Fjellsende) er felles for eigedomane som soknar til denne, felt B1 og B2, samt eigedomar i Lindås kommune som har sin tilkomst frå denne vegen. Regulert breidde er 4 m inkludert skulder og til botn grøft.

## **§ 9 KOMBINERTE FØREMÅL (pbl § 25 2. ledd)**

### **9.1 OMRÅDE FOR REKKJEFØLGJEFØRESEGN**

Fareområde langs kraftline fell vekk når kraftlina vert flytta og/eller vert lagt i bakken.