

## Eide hamn, gbnr 35/14 mfl. Hyllestad kommune

### Reguleringsføresegner

*Planid: 2020002*

*Saksnummer: 20/592*

*Dato sist revidert: 18.11.2024.*

*Endring i samsvar med handsaming i kommunestyret 07.11.24:*

*Pkt. 4.6 - ta inn bokstav l, endring i pkt. 4.7 - legg inn ordet maks før tal m, pkt. 5.4. vert å ta ut av planen.*

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, dagsett 07.06.2023.

Formålet med reguleringsplanen er å etablere ny servicebase for Firda Sjøfarmer AS. Dette inkluderer servicebygning med moglegheit for overnatting, utandørs lagring, utbetring av kaianlegg, og parkering for tilsette og besøkande. I tillegg er krysset mellom Skivenesvegen (Kv. 73) og Skifjordvegen (Fv. 5655) planlagt utbetra.

## 1. Fellesføresegner

### Terrenghandsaming

- 1.1 Terrenginngrep skal gjerast mest mogleg varsamt.
- 1.2 Jord frå jordbruksareal (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) som vert bygd ut skal sikrast ein forsvarleg attbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

### Kulturminne

- 1.3 Dersom det i samband med graving eller anna arbeid kjem fram noko som kan vere arkeologiske funn eller konstruksjonar, må arbeidet med ein gong stansast og Kulturavdelinga i fylkeskommunen må kontaktast, jf. lov om kulturminne § 8. Det er forbod mot å skade eller på anna måte gjere inngrep i automatisk freda kulturminne, jf. lov om kulturminne § 3.
- 1.4 Dersom det i samband med arbeid i sjøområda vert gjort funn av skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, må tiltakshavar gje melding til Bergen Sjøfartsmuseum.
- 1.5 Det er ikkje tillate å gjere inngrep i steingarden mellom gbnr. 35/1 og 35/2 langs Skivenesvegen. Dersom steingarden tek skade av tiltak i forbindelse med plan, skal den settast tilbake i same stand som før tiltak.

### Miljøkvalitet

- 1.6 Ny næring skal ikkje medføre utslepp til grunn/hamn. Det er heller ikkje tillate med anlegg som ved lukt, røyk, eller anna utslepp kan vere sjenerande for tilgrensande bustadar.
- 1.7 Det skal normalt ikkje vere aktivitet som medfører støy (lyd og lys) innanfor planområdet på kvardagar kl. 19 - 07 og helg. Det vert opna for mindre unntak ved særlege tilhøve eller stor arbeidsmengde i verksemda.
- 1.8 Inn- og utfart med båt er tillate ut over tider fastsett i pkt. 1.7.
- 1.9 Støyretningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal verte følgt i bygge- og anleggsfasen.

## **Krav om undersøkingar før/ved gjennomføring av plan.**

- 1.10 Ureiningsgraden i hamna skal undersøkast før arbeid i sjø kan starte opp.

## **2. Bygningar og anlegg**

### **Kombinert kontor/lager/anna næring (BKB)**

- 2.1 Innanfor BKB er det tillate å føre opp bygg innfor formålet kontor/lager/anna næring, til bruk som servicebase, med utnyttingsgrad inntil %-BYA = 30%.
- 2.2 Parkering vert ikkje medrekna i %-BYA.
- 2.3 Maksimal høgd på bygg er 8,5 meter eksklusiv takoppbygg. Høgda skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.4 Det er tillate med mindre takoppbygg på inntil 3,0 m over angjeven maksimal høgde, med en tilbaketrekt plassering og på maksimalt 10 % av takarealet.
- 2.5 Det er tillate å føre opp veranda i tilknytning til bygg.
- 2.6 Bygget som skal nyttast til servicebase skal ha ein materialbruk som medfører lågt klimautslepp i eit livsløpsperspektiv.
- 2.7 Bygningane skal ha ein naturleg og mørkare fargeskala; dvs. ikkje kvitt, gult, skarp blå, og andre lysande fargar.
- 2.8 Innanfor BKB er det tillate med utandørs lagring.
- 2.9 Innanfor BKB kan det settast opp ein nettstasjon. Nettstasjonen skal plasserast minst 5 m frå bygg med brennbare overflater.
- 2.10 Det er tillate å sette opp forskaling/mur på berg eller massar i sjø og fyller på massar inntil denne for etablering av kaifront langs sørsida av BKB.
- 2.11 Langs sørsida av BKB er det tillate med midlertidig fortøying for lasting og lossing til/frå båtar. Etter avtale med Firda Sjøfarmer AS kan næringsaktørar frå dei veglause gardane få tillating til lasting og lossing av dyr, varer mm.
- 2.12 Midlertidig overnatting knytt til næringsverksemda er tillate innanfor BKB. Fasilitetane skal ikkje nyttast som fast overnattingsstad eller til opphald på fritid.

### **Parkering**

- 2.13 Det kan etablerast 20 parkeringsplassar innanfor BKB.

- 2.14 Minimum 5 % av parkeringsplassane innanfor BKB skal vere reservert rørslehemma. Parkeringsplassen skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinngang.
- 2.15 6 av parkeringsplassane innanfor BKB skal vere avsett veglause gardar som nyttar området til parkering i dag.

## **Byggegrenser**

- 2.16 Nye bygg for servicebasen skal plasserast innanfor byggegrensa, der denne er vist i plan.
- 2.17 Byggegrense for terrenginngrep, planering og anlegg av veg, kai, parkeringsplass, nettstasjon og uteareal innafor BKB ligg i formåls grensa.

## **Krav til dokumentasjon i byggesak**

- 2.18 Ved innsending av byggesøknad skal det verte utført ei enkel grunnundersøking og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsona.
- 2.19 Ved innsending av byggesøknad skal det leggast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan, der det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, og høve til nabobygg.

## **3. Samferdselsanlegg**

### **Generelt**

- 3.1 Terrenginngrep i samband med veganlegg og kaianlegg skal skje mest mogleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalende måte.

### **Veg (SV1 – 3, o\_SV4 – 6, o\_SV8, SV7 og SV9 – 10)**

- 3.2 SV1 – 3, o\_SV4, o\_SV6, SV7 og SV9 – 10, skal opparbeidast i samsvar med gjeldande vegnormalar og i samsvar med breidde og kurvar vist i plankartet. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmynde.
- 3.3 o\_SV5 og o\_SV8 skal opparbeidast i samsvar med fråvikssøknad datert 21.02.2023, godkjend av Vestland Fylkeskommune.
- 3.4 Det kan etablerst køyrbar veg langs SV1-2.
- 3.5 o\_SV6 skal utformast som ein møteplass dimensjonert for personbil.

3.6 o\_SV4-6 og o\_SV8 skal vere offentleg.

## **Annan veggrunn (o\_SVT1 - 8)**

3.7 Område avsett til annan veggrunn kan nyttast til skjering, fylling, grøft, støttemurar og liknande i tilknytning til vegformålet.

3.8 Annan veggrunn o\_SVT1-9 skal vere offentleg.

## **Kai (SK)**

3.9 Langs SK er det tillate å fortøye båtar.

3.10 Langs SK er det tillate å sette opp forskaling på eksisterande steinfylling, berg og massar i sjø og fyller på massar innanfor denne for etablering av kaifront.

3.11 Langs SK er det tillate å forankre flytebrygger.

## **4. Landbruks-, natur og friluftsmål, og reindrift (LNFR)**

### **LNF (L)**

4.1 Det er ikkje tillaten med påfylling av masser eller andre tiltak innanfor L.

4.2 Mindre inngrep er tillate langs- og i samband med tiltak knytt til veg og siktsoner.

4.3 Naturområda rundt planområdet skal råkast i så liten grad som mogleg. Skogsområda aust og nord for byggeområdet skal behaldast som det er i dag.

### **Spreidde bustadar (LSB)**

4.4 Innanfor LSB er det tillate å føre opp att og/ eller flytte eksisterande hekkar og gjerder som vert skada eller øydelagt.

4.5 Innanfor gbnr. 35/7 er det tillate å etablere tilkomstveg frå SV9 til bustaden på gbnr. 35/7. Utforming og plassering av tilkomstvegen vert bestemt i byggesak.

4.6 Tiltak innanfor pbl 20.1, a-c og l er tillate.

4.7 Krav til mønehøgde er maks 8 m. Krav til gesims er maks 6 m.

4.8 Maks BRA 300 m<sup>2</sup>.

## 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

### Hamneområde i sjø (VHS)

- 5.1 Kommunen v/Alden hamneområde er hamnemynde etter §14 i hamne- og farvassloven.
- 5.2 Innanfor hamneområdet VHS er det tillate med ferdsel og fortøying av fartøy.
- 5.3 Det er tillate med forskaling for etablering av mur langs SK og BKB.

### Molo (SMO)

- 5.4 Innanfor formålet er det tillate å utbetre eksisterande molo (SMO).

## 6. Føresegner til føresegnssområde

### Føresegnssområde - #1

- 6.1 Innanfor #1 er det tillate å legge ut og forankre inntil fire flytebrygger, kvar med lengde 15 meter og bredde 2 meter.

## 7. Føresegner til omsynssoner

### Sikringssoner (H140)

- 7.1 Innan frisiktsone (H140) er det forbod mot fyllingar, bygnadsmessig arbeid, planting, o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgde på 0,5 m over vegplanet. Enkeltstående tre og stolpar kan vere innanfor sona.

### Faresoner (H310\_1 og H310\_2)

- 7.2 Faresone H310\_1 visar omsynssone for flodbølgje med nominell årleg sannsyn på  $\leq 1/1000$ . Innanfor faresone H310\_1 kan det ikkje utførast tiltak i tryggleiksklasse S2 eller S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført naudsynt sikringstiltak. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

- 7.3 Faresone H310\_2 visar omsynssone for flodbølgje med nominell årleg sannsyn på  $\leq 1/5000$ . Innanfor faresone H310\_2 kan det ikkje utførast tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført naudsynt sikringstiltak. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

## 8. Rekkefølgeføresegner

- 8.1 Følgjande tiltak skal vere sikra opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for BKB:
- a. Vassforsyning og avlaup innanfor BKB
  - b. Avfallsløysing innanfor BKB
  - c. Parkeringsplassar for servicebasen innanfor BKB
  - d. Parkeringsplassar for dei veglause gardane innanfor BKB
  - e. Utbetring av kryss mellom o\_SV5 og o\_SV8 med tilhøyrande frisiktsoner (H140)
  - f. SV3, o\_SV4, o\_SV6 og SV9 med tilhøyrande frisiktsoner (H140)
  - g. Ny tilkomstveg til bustadhus på gbnr 35/7, frå ny avkøyrsløse (SV\_9).