

Reguleringsplan for Syrtveit fiskeanlegg, gnr. 57 bnr.11 mfl.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID: 202402

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er regulering av næringsvirksomhet, herunder landbasert oppdrett av fisk.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Landskap, estetikk og terrenginngrep

- 2.1.1 Alle bygg skal ha en god arkitektonisk utforming. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med omgivelsene. Farge- og materialbruk skal medvirke til å dempe anlegget sitt uttrykk, spesielt med tanke på nær- og fjernvirkninger, og bebyggelsen skal ha mørke, naturtilpassede farger. Tekniske installasjoner skal om mulig integreres i anlegget sitt formuttrykk, og om mulig settes under tak.
- 2.1.2 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Det skal formes nytt terreng som sammen med tilgrensende områder skaper en ny helhet. Fyllinger og skjæringer skal, så langt det er mulig, tilpasses tilgrensende terreng eller bygningsmasse.
- 2.1.3 Masser fra anleggsområdet bør i størst mulig grad håndteres på stedet, eventuelt kjøres til godkjent deponi. Ved tilplanting/revegetering skal det ikke brukes giftige planter, eller fremmede arter kategorisert i de to øverste risikokategoriene i norsk fremmedartsliste. Eventuelt tilførte masser må være rene og fri for fremmede skadelige planter. Dersom det blir oppdaget fremmede arter vurdert som høyrisikoarter etter at anlegget er ferdig, må disse bekjempes/ fjernes umiddelbart.
- 2.1.4 Overvann skal håndteres lokalt. Det skal fokuseres på tilstrekkelig overvannshåndtering i planområdet, dimensjonert for 100-årsregn.
- 2.1.5 Det skal sikres mellomrom mellom næringsbyggene som gir sikt til elven fra riksvegen.

2.2 Byggegrense

- 2.2.1 Bygninger skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, mens støttemurer, skjæringer, avkjøringer, parkeringsplasser, anlegg i bakken, flomsikringstiltak og tekniske bygg kan plasseres utenfor byggegrensene vist i plankartet, men innenfor næringsformålet.
- 2.2.2 Innenfor planområdet er det, uavhengig av arealformål og byggegrense, tillatt å legge ledninger og kabler i grunnen for vann, avløp, strøm, telenett og lignende. Det er videre anledning til å etablere tekniske anlegg, som transformatorbokser, kabelskap, brannhydranter, flomsikringstiltak og annet utstyr som er nødvendig for å kunne opprettholde god teknisk drift. Disse anleggene kan etableres i samsvar med teknisk plan.

2.3 Parkering, renovasjon og energi

- 2.3.1 Det kan plasseres nødvendige nettstasjoner innenfor planområdet. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet.
- 2.3.2 Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for bil, og 0,5 parkeringsplass for sykkel per 1000 m² BRA. Det skal sikres forskriftsmessig utforming av parkeringsplassene. Dette skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til bygninger og anlegg. Det skal legges til rette for minimum en parkeringsplass for el-bil.
- 2.3.3 Det er tillatt å etablere solcelleanlegg og grønne tak på bygg i området.
- 2.3.4 Det skal være minimal refleksjon fra eventuelle solcellepaneler eller annet materiale på tak.
- 2.3.5 Det skal etableres renovasjonsløsning tilpasset virksomheten i området, med tilstrekkelig rom for sortering av avfall.

2.4 Forurensing

- 2.4.1 Anlegg innenfor planområdet skal forholde seg til krav om støynivå etter gjeldende statlige retningslinjer for industristøy, i dag gjelder T-1442/2021. Dette gjelder også i anleggsfasen. Støykilder bør i størst mulig grad bygges inn i bygningsmassen evt. legges under bakken. Anlegg med tekniske detaljer skal generelt utformes slik at de gir minst mulig støy.

2.5 Risiko og sårbarhet

- 2.5.1 Nye skjæringer må undersøkes for behov for sikring (bolting og nett). Sikringstiltakene må dokumenteres og godkjennes. Farlige skrenter må sikres med gjerde på toppen. Det skal etableres sikringsgjerde på toppen av skjæringen mot riksvegen. Det kan også etableres gjerde der det er nødvendig med tanke på sikring mot elven.

2.6 Søknad

- 2.6.1 Det skal i byggesøknad lages situasjonsplan som viser tilkomst, parkering, samt plassering, høyde og utforming av bygg og anlegg. Det skal utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng. Planen skal vise eventuelle murer, gjerder, lagerareal, avslutning av skjæring/fylling og den terrengmessige behandlingen med høyder påført.

2.7 Kulturminner

- 2.7.1 Det kan være uregistrerte fornminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer fram funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren få melding for en nærmere undersøkelse på stedet, jf. Kulturminneloven § 8, 2.ledd.

2.8 Universell utforming

- 2.8.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for utforming av byggverk, uteareal og tilkomstsoner til bygg, jf. gjeldende teknisk forskrift.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Næringsbebyggelse (NÆ1 og NÆ2)

- 3.1.1 Næringsområdet skal brukes til landbasert akvakultur.
- 3.1.2 Produksjonen på området skal være i tråd med godkjent utslippstillatelse. Utslipet fra anlegget kan ikke overstige verdier som medfører at vannforekomstene innenfor influensområdet til planområdet oppnår dårligere tilstandsklasse enn dagens situasjon, jf. Pbl §11-9 nr. 6, og vannforskriften §4.
- 3.1.3 Det kan etableres interne avkjøringer, interne veger, parkeringsplasser og andre tekniske installasjoner innenfor næringsformålet, og uavhengig av byggegrense, så lenge siktforhold er ivarettatt.
- 3.1.4 I området kan det føres opp bygninger for industri, lager, akvakultur, tankanlegg for oksygen og kontor.
- 3.1.5 BYA er 70 % for NÆ1 og 60 % for NÆ2. Opparbeidet areal må gis tiltalende form og utseende.
- 3.1.6 Næringsområdet NÆ1 skal planeres til kote +189 (+1 meter avvik), og NÆ2 skal planeres til kote +190 (+/- 1 meter avvik). Avvik fra dette kan tillates for å etablere tilkomstveg med tilfredsstillende stigningsforhold. Skjæringer må etableres innenfor næringsformålet.
- 3.1.7 Maksimal tillatt byggehøyde (gesimshøyde) er kote +203 meter for NÆ1, og kote +199 meter for NÆ2. Tekniske komponenter på tak, som for eksempel takhatt, ventilasjon, heistårn etc. kan være inntil 2,5 meter høyere enn maksimal byggehøyde.
- 3.1.8 Innenfor formålet kan det etableres flom-mur i tråd med inntegnet regulert støttemur. Denne må detaljprosjekteres, og det kan tillates justeringer i plassering og utforming av muren.

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

Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.2.1 Veger skal etableres slik at de blir best mulig tilpasset eksisterende terreng og omgivelser, med en god estetisk utforming i samsvar med funksjon og naturgitte og bygde omgivelser.
- 3.2.2 Rekkverk og andre nødvendige tekniske installasjoner/trafikkreguleringer kan føres opp innenfor samferdselsformålene.

Veg (o_V) og kjøreveg (KV)

- 3.2.3 Formålet veg (o_V1) omfatter eksisterende offentlig riksveg, og formålet kjøreveg (KV1) omfatter eksisterende tilkomstveg med utbedret kryssløsning til næringsformålet. Formålene inkluderer vegbane med tilhørende anlegg.

Gang-/sykkelveg (o_GS1 -3)

- 3.2.4 Innenfor arealet skal eksisterende gang- og sykkelveg videreføres. GS-vegen er offentlig.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- 3.2.5 Innenfor formålet kan det settes opp anlegg for tekniske innretninger som hører til vegen, som for eksempel støttemurer, rekkverk, sikringsgjerde, lyssetting og grøfter. Videre kan arealet brukes til snølagring, avkjøringer, skråninger og skjæringer. Innretningene skal ikke være i strid med siktkrav i frisktsona. Murer skal ha tiltalende utforming.
- 3.2.6 Innenfor AVG4 skal eksisterende vegetasjon tas vare på så langt som mulig i områder som ikke skal brukes til tiltak eller innretninger vist til i punktet over.

3.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

Turveg (TV1 og 2)

- 3.3.1 TV1 regulerer eksisterende turveg fra gang- og sykkelvegen ned til elvebredden.
- 3.3.2 Innenfor formålet TV2 skal det etableres turveg. Turvegen er regulert med 1,5 meters bredde, og skal være åpen for alle. Det kan tillates justeringer på turveg-traseen dersom detaljprosjekteringen viser at det er hensiktsmessig.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Felles bestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR 1 og 2)

- 3.4.1 Det tillates ikke etablering av tiltak/installasjoner som kan virke privatiserende og som kan hindre allmenn bruk av området.
- 3.4.2 Arealene skal fungere som landskaps-/vegetasjonsskjerm og grøntområde. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på så langt som mulig.
- 3.4.3 Det er ikke tillatt å gjennomføre terrenginngrep innenfor området, med unntak av tursti og nødvendige flomsikringstiltak.
- 3.4.4 Det er ikke tillatt med utfylling eller vesentlige inngrep i elvekanten.

LNFR1

- 3.4.5 Innenfor området tillates bruk som er relatert til aktiviteter i elva.

LNFR2

- 3.4.6 Det skal være mulig for allmennheten å passere langs hele elvebredden, og det kan ikke settes opp stengsler som hindrer allmenn bruk av området.
- 3.4.7 Det kan etableres tursti langs elvebredden. Turstien kan være tilrettelagt for alle, og kan etableres langs hele elvebredden i området.

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

- 3.5.1 Innenfor regulert område kan det etableres ledninger for vanninntak og -utslipp fra fiskeanlegget. Ledningene skal legges slik at de ikke kan komme i konflikt med utøvelse av vannaktiviteter, fiske og annet friluftsliv. Inntak og utslipp av vann blir regulert gjennom sektorlovverk.
- 3.5.2 Det er ikke tillatt med utfylling eller vesentlige inngrep i elvekanten.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Flomfaresone (H320)

- 4.1.1 Flomfaresonen viser område med flomfare (200-årsflom inkludert 20 % klimapåslag). Innenfor faresona er det forbud mot nye bygningstiltak før det er etablert tilstrekkelig sikkerhet i området. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige, og det må legges til tilstrekkelig sikkerhetspåslag.

4.2 Frisiktsone H140

- 4.2.1 Sona for frisikt skal være fri for fysiske og visuelle hindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

4.3 Rød støysoner etter rundskriv T-1442, H210 og gul sone etter rundskriv T-1442, H220

- 4.3.1 Innenfor hensynssona skal det gjennomføres støyreduserende tiltak for å stille støykrav etter gjeldende byggt teknisk forskrift og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Hvordan dette skal løses må dokumenteres i søknad om tiltak ved etablering av nye tiltak med støyfølsomt bruksformål.

4.4 Høyspenningsanlegg (H370)

- 4.4.1 Sonen omfatter 7,5 meter på hver side av senter av høyspentlinje. Det er byggeforbud for bygninger innenfor denne sonen.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Bestemmelsesområdet omfatter areal til eksisterende høgspenning i luftlinje og nettstasjon og sikkerhetsavstand rundt denne (5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel). Det er byggeforbud innenfor denne sonen så lenge nettstasjonen med høyspent luftlinje er etablert i området.

6. Rekkefølgebestemmelser

- 6.1 Nye bygg kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur, som for eksempel veg, vann og avløp, som er nødvendig for utbyggingen er ferdig opparbeidet.
- 6.2 Før det kan gis tillatelse til igangsettelse av grunnarbeider innenfor NÆ2, skal regulert avkjørsel til KV2 være bygd og godkjent.
- 6.3 Teknisk plan for veg, vann, avløp, overvann, infrastruktur og tekniske anlegg skal godkjennes av Evje og Hornnes kommune før anleggsstart.
- 6.4 Regulert turveg TV2 skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye bygg innenfor NÆ1. Turvegen kan gå på eksisterende asfaltflate.
- 6.5 Det må etableres nødvendige flomsikringstiltak før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye bygg innenfor NÆ1.