



FØRESEGNER

Detaljreguleringsplan, del av gnr. 36, bnr. 30, 90 og 12 , 89, Næringsområde, Torsnes

LUNDERDALSHAUGANE

Jondal kommune
PlanID: 1227 2013006
Kommune - arkivsaknr: 13/170

Forslagstillar: Torsnes Næringseigedom AS

**FØRESEGNER FOR:**

**Detaljreguleringsplan, del av gnr. 36, bnr. 30, 90 og 12 , 89,
Næringsområde Lunderdalshaugane på Torsnes
Jondal kommune**

FORSLAGSSTILLAR:**Torsnes Næringseigedom AS**

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Dato	Saksnr.	Sign.
Kunngjering oppstart regulering	24.10.2014		E. Ulvund
1.gongshandsama i hovudutval for teknisk og næring	16.12.2015	067/15	
Offentleg ettersyn og høyring frå 18.12.2015-09.02.2016			
2.gongshandsama i hovudutval for teknisk og næring	29.02.2016	014/16	S. Haugen
Vedtak i Jondal kommunestyre	16.03.2016	021/16	S. Haugen
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken			
Sign.:.....			

PlanID: 1227 2013006**Arkivsaknr: 13/170**

1 Generelt

1.1 Plandokument

Detaljreguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova § 12-3, og består av desse føresegnene, planomtale og plankart dagsett 29.09.2015. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

1.2 Planområdet

Planområdet er på 66,9 daa som vist på plankart med reguleringsgrense. Plankart er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse 1 meter for heile planområdet.

1.3 Formål med planen

Regulering har som formål å endre den delen av reguleringsplan for Jondalstunnelen som omfattar steindeponi og riggområde om til næringsområde, landbruk og vegetasjonsbuffer med tilhøyrande infrastruktur. Reguleringsendring er i tråd med kommuneplanen for Jondal. Før området får si endelige form skal det takast ut ein del av massane i deponiet for sal og for å forme fyllinga til ønska og anvendelig form. Området vert regulert til følgjande formål og omsynsoner:

FORMÅL jf. PBL § 12-5

BYGG OG ANLEGG - jf. PBL § 12-5, nr.1

1390 – Anna næring (lager, opplag, kontor, industri og plasskrevjande forretning)

1900 – Kombinert formål for anna næring og massetak

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - jf. PBL § 12-5, nr.2

2011 – Køyreveg

2018 – Anna veggrunn – tekniske anlegg

GRØNTSTRUKTUR - jf. PBL § 12-5, nr. 3

3060 - Vegetasjonsskjerm

3900 – Kombinert formål for vegetasjonsskjerm og massetak

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT - jf. PBL § 12-5, nr.5

5110 Landbruksformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE - jf. PBL § 12-5, nr.6

6710 Friluftsområde i vassdrag

OMSYNSONER jf. PBL § 12-6

FARESONE

H310 Faresone for ras- og skredfare

SÆRLEGE OMSYN

H540 Særlege omsyn til grønstruktur

2 Rekkefølgekav

2.1 Vatn- og avlaup

- 2.1.1 Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bygg skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn og overflatevatn godkjend av kommunen.
- 2.1.2 Vegvesenet skal godkjenne bruk av leidningsnett som ligg att etter bygging av Jondalstunnelen.

2.2 Vegetasjonsskjerm – omsynsone H540

- 2.2.1 I omsynsone grøntstruktur H540-1 skal ein legge til rette for mellombels revegetering av fylling i dei områda som uttak ikkje førgår.
- 2.2.2 I omsynsone grøntstruktur H540-2 skal ein legge til rette for mellombels revegetering av fylling i dei områda som uttak ikkje førgår. Etter ferdig uttak av masser skal heile området revegeterast innan 2 år.

2.3 Faresoner for skred og steinsprang - omsynsone H310

- 2.3.1 Ved søknad om nye tiltak skal det dokumenterast sikringstiltak.
- 2.3.2 Før bedarbeiding og uttak av masser i omsynsone for skred og steinsprang H310-2 skal det utførast «Sikker jobb analyser» (SJA) der arbeidsmetodar, sikringstiltak og behov for beredskapstiltak vert vurdert spesielt.

3 Fellesføresegner

3.1 Målereglar

For utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld Teknisk forskrift (TEK10) og rettleiar H-2300 (grad av utnytting).

3.2 Regulert byggegrense

Som regulert byggegrense gjeld byggegrenser vist i plankart. Utover dette gjeld dei generelle reglane i Pbl (Pbl § 29-4 *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense*).

3.3 Presisering av kulturminnelova

Kjem det fram automatisk freda kulturminne under gravearbeid, pliktar den som grev å stanse arbeidet og melde frå til fylkeskonservatoren, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

3.4 Estetikk og struktur

Bygg og anlegg skal ha ein estetisk god utforming, med spesiell omtanke på området sett frå Hardangerfjorden. Material- og fargeval skal tilpassast miljø og landskap.

3.5 Tekniske anlegg

Bygg med vatn, avløp og wc skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt. Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringskart. Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

3.6 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering bygningar, utomhusareal, avkjørsle m/frisiktsone på minimum 4 meter x 20 meter og parkeringsplassar. Det skal gjerast greie for parkeringsbehov, terrenghandsaming, utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene, landskap og miljø. Fjernverknad sett frå Hardangerfjorden skal vektleggast. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

Terrenghandsaming og revegetering skal gjerast ferdig samstundes med vegar og næringsbygg.

4 Formål jf. PBL § 12-5

4.1 BYGG OG ANLEGG (jf. PBL § 12 – 5, nr. 1)

4.1.1 Felles føresegner for byggjeområda og massetak

Det er høve til å dele frå næringstomter innafor byggjeområda. Tomt skal ha tilkomst /avkøyring frå regulert køyreveg. Frisiktsone på 4 m x 20 meter i avkøyring. Tiltak skal dekke parkeringsbehov på eiga tomt.

Sprengsteinsfylling skal ikkje ha større skjering /fall en 38°. Ved massetak skal det ikkje føreligg avrenning mot Torsneselva.

Det er ikkje tillate med støyande verksemd på kvardagar mellom 18:00 – 06:00 (kveldar og netter), og på søndagar eller heilagdaggar.

Tiltak skal dekke parkeringsbehov på eiga tomt. Det skal utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredstillande løysing for parkering.

4.1.2 Anna næring (sosi kode 1390)

Områda skal nyttast til næring. Det kan etablerast bygg og verksemdar som lager og opplag, kontor, industri og plasskrevjande forretning/næring som ikkje bør ligge i sentrumsstruktur i Jondal. Gesimshøgde/mønehøgde på inntil 15 meter over ferdig planert terreng. Utnyttingsgrad er på inntil 100 % BRA, inklusiv parkering.

4.1.3 Kombinert formål for anna næring og massetak (sosi kode 1900)

Området skal nyttast til næring. Det kan etablerast bygg og verksemdar som lager og opplag, kontor, industri og plasskrevjande forretning/næring som ikkje bør ligge i sentrumsstruktur i Jondal. Gesimshøgde/mønehøgde på inntil 15 meter over ferdig planert terreng. Utnyttingsgrad er på inntil 100 % BRA, inklusiv parkering.

Før utbygging av område kan det takast ut massar mellom kotehøgde 106 – 116 moh. Området skal formast slik at det vert optimalt med tanke på næring som skal etablerast etter ferdig uttak. Ved utbygging og forming av området skal ein ta spesielt omsyn til innsikt, utsikt og soltilhøve frå og til naboeigedomar. Fjernverknad sett frå Hardangerfjorden skal vektleggjast.

4.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL §12-5,nr.2)

4.2.1 Køyreveg (SOSI-kode 2011)

Felles privat køyreveg er felles for byggjeområde som naturleg ligg tilknytt. Køyreveg skal ha lineføring og siktsoner som vist i plankart. Næringseigedomane har rett til å få avkøyring frå felles køyreveg.

4.2.2 Anna veggrunn – teknisk anlegg (SOSI-kode 2018)

Område skal nyttast til grøft og plass for snøopplag om vinteren, vegmur, rekkverk og andre vegtekniske anlegg. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald.

4.3 GRØNTSTRUKTUR (jf. PBL §12-5,nr.4)

4.3.1 Vegetasjonsskjerm (SOSI-kode 3060)

Området skal revegeterast og nyttast som vegetasjonsskjerm mellom næringsområdet og landskapet rundt. Ved revegetering og vedlikehald av området skal ein ta spesielt omsyn til innsikt, utsikt og soltilhøve frå og til naboeigedomar. Fjernverknad sett frå Hardangerfjorden skal vektleggast.

4.3.2 Kombinert formål for vegetasjonsskjerm og massetak (SOSI-kode 3900)

Området skal revegeterast og nyttast som vegetasjonsskjerm mellom næringsområdet og landskapet rundt.

Før ferdigstilling av området kan det takast ut massar. Før det vert sett i gang drift av massetak skal det vera utarbeidd og godkjent driftsplan for området. Driftsplan skal gjere greie for vegar, mellombels og permanente masseopplag og uttaksnivå, uttaksrekkefølge, drivretning og slutthandsaming av terreng og deponi.

Det er ikkje tillete med støyande verksemd på kvardagar mellom 18:00 – 06:00 (kveldar og netter), eller på søndagar og heilagdaggar.

Området si endelege utforming skal planleggast slik at det vert optimalt med tanke på etterbruk. Ved forming , revegetering og vedlikehald av området skal ein ta spesielt omsyn til innsikt, utsikt og soltilhøve frå og til naboeigedomar. Fjernverknad sett frå Hardangerfjorden skal vektleggast.

4.4 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (jf. PBL § 12-5, nr.5)

4.4.1 5110 Landbruksformål

Område skal nyttast til landbruksformål.

5 Omsynsoner jf. PBL §12-6

5.1 FARESONE jf. PBL § 11-8 a

5.1.1 Ras- og skredfare (H310)

H310-1 omfattar risiko for steinsprang frå skrenten langs elva. Dersom nye tiltak skal plasserast innanfor kartlagd faresone, må sikringstiltak gjennomførast. Sikringstiltak skal prosjekterast av geolog/geoteknikkar.

H310-2 omfattar risiko for steinsprang- og snøskred. Dersom nye tiltak skal plasserast innanfor kartlagd faresone for skred, må sikringstiltak gjennomførast. Sikringstiltak skal prosjekterast av geolog/geoteknikkar. Sprengsteinsfylling skal ikkje ha større skråning/fall enn 38°.

5.2 SÆRLEGE OMSYN jf. PBL § 12-7. 6

5.2.1 Særlege omsyn til grønstruktur (H540)

I omsynsone grøntstruktur H540-1 og H540-2 skal ein legge til rette for mellombels revegetering av fylling i dei områda som uttak av massar ikkje førgår. Etter ferdig uttak av massar skal område revegeterast innan 2 år.