



REGULERINGSFØRESEGNER

Detaljregulering for Selje reinseanlegg

Plan-ID 2024003

Detaljregulering

Føresegner dagsett: 19.03.2025 (rev. 30.05.2025, 16.09.2025)

Plankart dagsett: 30.05.2025

1 Generelt

Hovudformålet med planarbeidet er å sikre areal til bygging av nytt reinseanlegg i Selje. Planen skal også sikre:

- Eksisterande næringsverksemd i planområde
- Trafikkareal og tilkomst
- Areal til gåande og syklande langs Kv. 4720
- Fjordfront med turdrag og tilgang for ålmenta

Det regulerede området er vist med plangrense i plankartet, jf. pbl. § 12-15, og desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa i plankartet. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 som detaljregulering. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

Planen inneheld regulering i eit nivå: vertikalnivå 2 – på grunnen.

Føresegnene gjeld i tillegg til reglane i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Stad kommune. Ved avvik, gjeld det som er fastsett i føresegnene.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

1.1 **Føremål i reguleringsplanen**

Arealformål i medhald av NPAD versjon 20190401 og Feltnamn til arealplanar av 16. februar 2024.

1.1.1 **Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5. Nr. 1)**

- 1110 – Bustadeigedom
- 1510 – Energianlegg (EN)
- 1824 – Næring og tenesteyting (N/T)
- 1540 – Vass- og avlaupsanlegg (VA)

1.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. Nr. 2)

- 2011 – Køyreveg (KV)
- 2012 – Fortau (FO)
- 2018 – Annan veggrunn – Tekniske anlegg (AVT)

1.1.3 Grønstruktur (pbl. § 12-5. Nr. 3)

- 3020 – Naturområde - Grønstruktur (GN)
- 3030 – Turdrag (TD)
- 3060 – Vegetasjonsskjerm (VS)

1.1.4 Omsynssoner (pbl. § 12-6)

- 140 – Frisikt (H140)
- 320 – Øvre estimat for stormflo år 2100 (H320)

1.1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5)

- 6710 – Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Krav til byggesøknad

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningane får ei god form og plassering i terrenget, og at tiltak og funn i ROS-analysen vert følgt opp.

I samband med byggesøknad skal det leggest fram situasjonsplan, plan, snitt og fasade som viser plassering av bygningar, eksisterande og framtidig terrengform, terrengmurar, biloppstillingsplass m.v., i samsvar med SAK10 Kapittel 5: *Søknad og dokumentasjon § 5-4. Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak.*

I samband med grunn- og terrengarbeid og etablering av reinseanlegg, må det leggest vekt på løysingar som hindrar generell avrenning og vassig sørover som kan påverke litoralbassenga på gbnr. 256/1/135 negativt. Dette gjeld både for anleggsfasen og driftsfasen.

Alle tiltak skal prosjekterast og utførast med høg materialkvalitet, slik at dei får god arkitektonisk utforming og funksjon. Arkitektonisk utforming og løysingar skal gjerast greie for ved søknad om rammeløyve.

Det skal nyttast robuste materiale som i løpet av heile bygningen sin livssyklus har liten verknad på miljøet.

2.2 Byggjegranser (§ 12-7 nr. 2)

Byggjegranser er vist i plankart. Om ikkje anna går fram av føresegner eller plankart gjeld normale krav om avstand til byggverk frå nabogrense jf. pbl. § 29-4.

Mindre tekniske installasjonar kan plasserast utanfor byggjegransa etter løyve frå kommunen.

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 1, 4)

2.3.1 Estetiske krav

Bygningar, anlegg og uteområde skal tilpasse seg eksisterande terreng, landskap, og bygningsmiljø i volum, høgd, form og farge.

2.3.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal reknast som %-BYA etter reglane i seinaste versjon av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) sin rettleiar «*Grad av utnytting – bereknings- og målereglar (2014)*».

Utnyttingsgrad er påført plankartet for alle byggeområde. Eit vilkår for å utnytte tomte med maksimal utnyttingsgrad, er at krav til gesims-/mønehøgd og byggegrense er innfridd.

2.3.3 Gesims- og mønehøgd

Gesims- og mønehøgd skal målast i meter over gjennomsnittleg planert terreng etter reglane i seinaste versjon av KMD sin rettleiar «*Grad av utnytting – bereknings- og målereglar (2014)*».

Bygget skal ikkje vere eit signalbygg.

- Bygning skal ha varierende gesimshøgd.
- Del av bygning som skal nyttast til teknisk reinseanlegg (prosessdel) kan ha maksimal gesims – og mønehøgd 12 m over planert terreng.
- Del av bygning som skal nyttast til administrative funksjonar skal liggje på bakkeplan og kan ha maksimal gesimshøgd på 5m.
- Bygning skal ha fasade og takflate med variasjon – det vil seie at desse skal brytast opp med skrå element, ulike materiale og vindaug. Store monotone/homogene fasadar er ikkje tillate mot Hovevegen eller mot sjøsida.
- Fasade og vindaug skal ha materiale og utforming som hindrar gjenskin og refleksjon.
- Den tekniske installasjonen skal utformast heilskapleg med resten av bygningsmassen.

2.3.4 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal leggast til grunn ved planlegging og søknad om løyve til tiltak.

2.3.5 Terrengbehandling

Terrengbehandling skal gå fram av situasjonsplanen som skal følgje søknad om byggjeløyve. Situasjonsplanen skal vise maksimal høgde på skjering, fyllingar og ev murar, samt ny og eksisterande vegetasjon, jf. punkt 2.1. I tillegg må situasjonsplanen vise tiltak som skal hindre vassig sørover mot litoralbassenga på gbnr.256/1/135.

2.3.6 Handtering av overvatn

Løysing for overvatn går fram av VAO-rammeplan.

Overvatn skal handterast på eigen grunn. Vatn som ikkje kan infiltrerast på eigen grunn skal førast i avløp til sjø etter godkjenning frå kommunen. Handtering av overvatn skal inngå i godkjent teknisk plan, jf. punkt 2.7.1.

2.3.7 Sløkkevatn

For nye tiltak skal det utarbeidast ei spesifikk analyse av sløkkekapasitet for tiltaket, dersom det ikkje er mogleg å sikre sløkkevasskapasitet på 50 l/s.

2.3.8 Skilt- og reklametiltak

Utforming og oppsetting av skilt- og reklametiltak skal samsvare med dei til ei kvar tid gjeldande kommunale skiltvedtekter. Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar kan ikkje settast opp før løyve frå kommunen ligg føre. Det skal leggest spesiell vekt på ei god estetisk utforming.

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.4.1 Ureina grunn

Dersom det under anleggsarbeidet vert avdekka forureina grunn, skal ansvarleg mynde varslast, jf. forurensningsloven § 7. Eventuelle funn av avfall/søppel i grunnen under graving skal sorterast og leverast til eigna mottak.

Ved tilkøyring av massar skal det dokumenterast at massane er fri for frø og plantar som står på forbodslista i forskrifta om framande artar i Naturmangfaldlova.

2.4.2 Klimaverknader

Det skal gjennom søknad om løyve til tiltak gjerast greie for:

- energiløysing
- byggemateriale
- tiltak for å minimere bruken av energi
- avfallshandtering i utbyggingsfase og bruksfase
- tiltak for å redusere utslepp av klimagassar

2.4.3 Støy og luftkvalitet

Tiltak innanfor planområdet skal følgje dei til ein kvar tid gjeldande retningslinjer for luftkvalitet og støy-grenser (i dag gjeld T-1520/2012 og T-1442/2021).

2.4.4 Anleggsperioden

Grenseverdiar gitt i T-1442:2021, kapittel 6, skal tilfredstillast. Ved overskriding av grenseverdiar skal det varslast og gjennomførast avbøtande tiltak i samsvar med T-1442 og rettleiar M-2061. Arbeid som omfattar boring, sprenging og pigging skal ha spesiell varsling og avgrensing i driftstider.

Det må etablerast tilstrekkeleg brannberedskap i anleggsfasen, særleg i tørre periodar. Framkome for utrykkingskøyretøy og sløkkevatn skal til ei kva tid vere sikra.

2.5 Verneverdiar for kulturmiljø og automatisk freda kulturminne (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det i anleggsfasen skulle framkome spor av kulturminne, er tiltakshavar pliktig til å stogge arbeidet og straks melde frå til Vestland Fylkeskommune v/kulturarvmynde jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

Dersom ein finn marine kulturminne, skal Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum v/Museum Vest varslast jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan

bli påverka av tiltaket, må arbeidet under vatn stoggast og ikkje settast i verk igjen før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

2.6 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

2.6.1 Teknisk plan

Det skal ligge føre detaljert teknisk plan som omfattar alle nye og endra offentlege vegareal i planen. Teknisk plan skal innehalde plassering av veglys, løysing for overvatn i medhald av VAO-plan og skiltplan. Planen skal godkjennast av kommunalt vegmynde før det kan gjevast rammeløyve.

2.6.2 VAO-rammeplan

VAO-rammeplan skal utarbeidast i medhald av Stad kommune sin temaplan for vatn, avløp og overvatn.

VAO-rammeplan datert 07.05.2025 skal leggst til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

3 Eigarform (§ 12-7 nr. 14)

3.1 Offentlege arealformål

- o_AVT1-5
- o_KV1-2
- o_FO1-2

3.2 Felles arealformål

- f_VS – Verksemdene innanfor område N/T har ansvar for vedlikehald av f_VS.
- f_KV5 – Felles avkøyrsløse til eigedomane gnr. 256 bnr. 70, 71, 72 og 73 utanfor planområdet
- f_AVT6-7 – Annan veggrunn langs felles avkøyrsløse f_KV5

3.3 Private arealformål

- p_KV3 - Avkøyrsløse til gnr. 256 bnr. 235 – Tekstilhuset Selje AS – utanfor planområdet
- p_KV4 – Avkøyrsløse til gnr. 256 bnr. 131 – Holmavika Hamnelag SA – utanfor planområdet

4 Føresegner til arealformål

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

4.1.1 Næring og tenesteyting (N/T)

Arealet omfattar kommunelager/driftsbasis og gjenbruksstasjon. Innanfor formålet kan det etablerast næring, offentleg- og privat tenesteyting, anten kvar for seg eller i kombinasjon.

Det vert i lagt til rette for vidareutvikling av eksisterande drift og etablering av nytt reinseanlegg med tilhøyrande bygningar og infrastruktur. Fyllingsfot kan gå i formålsgrrensa mot arealformål *Turdrag TD*. Det er tillate å plassere nettstasjon innanfor arealformålet.

Maksimal tillaten byggehøgde er 13 meter.

Grad av utnytting er sett til %-BYA= 80%.

4.1.2 Energianlegg (EN)

Areal for eksisterande nettstasjon med tilkomst frå kommunal veg.

4.1.3 Vass og avlaupsanlegg (1540)

Formålet omfattar dagens kommunale reinseanlegg med tilkomst frå kommunal veg. Reinseanlegget skal tene som pumpestasjon for det nye reinseanlegget. Det er høve til å etablere bygningar og anlegg knytt til VAO innanfor arealformålet.

Maksimal tillaten byggehøgde er 6 meter.

Grad av utnytting er sett til %-BYA= 60%.

4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5. nr. 2)

4.2.1 Køyreveg, KV 1-5

Alle vegar merka med o_KV skal vere offentlege køyrevegar og er etablerte vegar.

o_KV1 omfattar dagens kommunalveg

o_KV2 omfattar avkøyrsløse til område N/T

p_KV3 omfattar avkøyrsløse til gnr. 256 bnr. 235 – Tekstilhuset Selje AS – utanfor planområdet

p_KV4 omfattar avkøyrsløse til gnr. 256 bnr. 131 – Holmavika Hamnelag SA – utanfor planområdet

f_KV5 omfattar felles avkøyrsløse til gnr. 256 bnr. 70, 71, 72 og 73 utanfor planområdet

Vegbreidde går fram av plankartet. Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen/vegeigar.

All offentlig veg skal planleggast og byggast i samsvar med N100 og kommunal vegnorm. Eventuelle fråvik må vere godkjend av vegeigar før bygging.

Frankome for utrykkingskøyretøy og sløkkevatn skal vere sikra.

4.2.2 Fortau (FO)

Fortau skal planleggast og byggast i samsvar med N100 og kommunal vegnorm. Eventuelle fråvik må vere godkjend av vegeigar før bygging. Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen/vegeigar.

Fortau er merka FO 1-2. Reguleringsbreidde inkl. kantstein går fram av plankartet.

4.2.3 Annan veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Arealet skal nyttast til snøopplag, fyllingar, grøfter, rekkverk og murar. Det er tillate å etablere VA-anlegg i arealformålet, og legge rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen/vegeigar.

4.2.4 Avkøyrsløp

Avkøyrsløp markerer eksisterande avkøyrsløp som kan krysse fortauet, og plassering av ev. ny avkøyrsløp for gnr. 256 bnr. 294 utanfor planområdet. Desse avkøyrsløpene kan lagast som nedsenka fortauskant.

Alle avkøyrsløp merka med avkøyrsløp skal tilfredsstille siktkrav i handbok N100.

4.3 Grønstruktur, G (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Grønstruktur (GN 1-3)

Område for grønstruktur omfattar strandsona og skal oppretthaldast i si naturlege form, med unntak av trasé for avløpsleidning/leidningsnett til/frå sjø. Nøyaktig plassering av avløpsleidning til/frå sjø skal gå fram av situasjonsplan. Det er tillate med sprenging og muring dersom det er naudsynt for å etablere trasé for avløpsleidning/leidningsnett til sjø. Trasè for ledningsnett/avløpsnett til/frå sjø skal vere dekt av naturstein.

4.3.2 Turdrag, TD

Innanfor formålet kan det etablerast naturtilpassa tursti. Turstien skal tilpassast svaberga og terrenget, og ha ei utforming som glir fint inn i landskapet slik at verknadane for natur og landskap vert minimale. Terrengtilpassingar skal fortrinnsvis skje i form av fylling. Sprenging er berre tillate for å stabilisere fyllingsmassar/muring, og ikkje vere meir omfattande enn at fjellskjering ikkje er synleg når arbeidet er ferdigstilt. Turstien skal ikkje ha fast dekke eller grøfter.

Det kan ikkje settast opp bygg innanfor formålet, men etablering av møteplassar med t.d sittegrupper er tillate. Det er høve til å legge leidningsnett til/frå sjø i turdraget, jf. Føresegn 4.3.1.

4.3.3 Vegetasjonsskjerm, f_VS

Arealet skal vere felles vegetasjonsskjerm for aktørane i området. Funksjonen er å skjerme mot innsyn. Vegetasjonsskjermen viser på plankartet. Det skal leggast til rette for rask og naturleg revegetering av stadeigne artar. Det er tillate å etablere tilkomst til sandlager på arealformål NT og sette opp gjerde i arealformålet. Gjerde, hekkar og liknande må ikkje hindre sikt i kryss/avkøyrsløp, langs veg, og gang- og sykkelsti.

4.3.4 Friluftsområde i sjø (FLV)

Omfattar friluftsområde i sjø. Det kan etablerast leidningsnett og avløpsnett i sjø knytt til Selje reinseanlegg. Ferdelsregulerande tiltak for motorisert ferdsel kan etablerast ved behov.

5 Føresegner for omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

5.1.1 Sikringszone Frisikt (H140)

Frisiktsoner er markerte med frisiktline og skrå skravur på plankartet. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonen.

5.1.2 Øvre estimat for havnivåstigning og stormflo (H320)

Havnivåstigning og stormflo er markert i plankartet med faresone H320. Tiltak skal lokaliserast og utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (havnivåstigning/stormflo).

Minimumshøgde for vegar og første etasjenivå (o.k. golv) i bygg nær sjøen er fastsett til 3 meter, berekna med grunnlag i DSB sin rettleiar Havnivåstigning og stormflo av 2016.

Tal for stormflo og havnivåstigning for 200 års flaum (stormflo 169 cm + havnivåstigning 75 cm + 4 cm middelvass-stand NN2000), og tillegg for bølgepåverknad på 0,5 meter. Kartreferanse NN2000.

Terrengnivå for nybygg må tilpassast inn mot etablert byggverk. Ved etablering av nybygg lågare enn nivået for havnivåstigning og stormflo, skal det byggast vasstette konstruksjonar eller nyttast materiale som toler vassinntrenging. Ved plassering av tekniske anlegg under kote 3 meter må desse plasserast i ein vasstett konstruksjon eller tåle å stå under vatn. Tiltak skal ved planlegging og byggesakshandsaming vurderast i høve stormflo/havnivåstigning.

6 Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

6.1.1 Før igangsettingsløyve for vegareal

Før det kan gjevast løyve til igangsetting skal det ligge føre prosjektert løysing i medhald av N100 for veg og fortau.

6.1.2 Før igangsettingsløyve for N/T

Før løyve til igangsetting skal det ligge føre ein situasjonsplan i målestokk 1:200 og 1:500 med tilhøyrande digitale kartdata. Situasjonsplanen skal vise arealutnyttinga på heile tomta/arealet som søknaden gjeld, tilpassa behova og krava til ulike arealformål.

Krav til situasjonsplan:

- Plassering av bygg og anlegg, inkl. leidningsnett og andre anlegg i grunnen
- Utomhus materialbruk, lyssetting og skilting
- Vegetasjon
- Løysingar for handtering av overvatn
- Trasé for sjøleidning

Før løyve til igangsetting skal det ligge føre dokumentasjon som sikrar at tiltak innanfor planområdet føl dei til ein kvar tid gjeldande retningslinjer for luftkvalitet og støy-grenser (i dag gjeld T-1520/2012 og T-1442/2021).

Før løyve til igangsetting skal det undersøkast om grunnen er ureina i medhald av kap. 2 i forureiningsforskrifta. Dersom det vert gjort funn av ureining skal dette handterast i medhald av føresegn 2.4.1. Dokumentasjon frå undersøkinga skal følgje søknad om igangsetting.

Før løyve til igangsetting skal tiltak i sjø vere handsama etter Hamne- og farvasslova.

6.1.3 Før mellombels bruksløyve av reinseanlegg i N/T

Før mellombels bruksløyve skal:

- leidningsnett knytt til nytt reinseanlegg leggst i veggrunnen.

6.1.4 Før ferdigattest:

Vegareal og fortau skal vere ferdigstilt med fast dekke og kantstein før det kan gjevast ferdigattest for nytt reinseanlegg.

7 Dokument med juridisk verknad

[namn, [dato] – [rapport-/referansenummer]

A. Retningsgivende: a. Illustrasjonsplan, datert

B. VAO-rammeplan