

BESTEMMELSER I TILKNYTING TIL
DETALJREGULERING FOR SMÅBÅTHAMN PÅ KVINNESLAND
DEL AV GNR 59 BNR 93 M.FL.

TYSVÆR KOMMUNE
PLANID 201705

Vedtatt i Kommunestyret: 10.12.2019 i sak 87/19

Arealet innenfor plangrensen har følgende formål i samsvar med plan- og bygningsloven.

REGULERINGSFORMÅL

- I Hensikt med planen**
- II Fellesbestemmelser**
- III Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**
 - a. Servicebygg (*Fritids- og turistformål*) (*Felt BFT*)
 - b. Uthus/naust/badehus (*Felt N*)
- IV Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**
 - a. Kjørveger (*Felt f_KV*)
 - b. Annen veggrunn-teknisk anlegg (*Felt AVT*)
 - c. Gang- og sykkelveg (*Felt f_GS*)
 - d. Kai (*Felt f_KAI*)
 - e. Parkering (*Felt f_P*)
 - f. Renovasjon (*Felt f_R*)
- V Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**
 - a. Friområde (*Felt FRI_1 og FRI_2*)
- VI Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**
 - a. Friluftformål (*Felt FRIL*)
- VII Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**
 - a. Småbåthavn (*Felt f_SB*)
- VIII Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**
 - a. Sikringssone – Frisiktzone (*Felt Frisiktzone*)
 - b. Sikringssone – Andre sikringssoner (*Felt H190_1 og H190_2*)
 - c. Faresone – Brann-/eksplosjonsfare (*Felt H350*)
- IX Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan**
- X Rekkefølgebestemmelser**

I HENSIKT MED PLANEN

- § 1 Hensikten med planen er å legge til rette for 150 båtplasser, naust/sjøboder, klubbhus, med nødvendig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

II FELLESBESTEMMELSER

- § 2 Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner automatisk fredet kulturminner eller vernet skipsfunn ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8 og 14).
- § 3 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet og godkjent videre arbeid. Iht. naturmangfoldloven §§ 69 og 70
- § 4 Innenfor planområdet tillates etablering av trafokiosk.
- § 5 Selve utformingen av anlegget skal godkjennes gjennom teknisk plan for området.
- § 6 Tekniske planer for vei, vann-, avløps- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis. Det kan legges kabler og rør i området, men da skal inngrep tilbakeføres slik at det blir minst mulig sår i landskapet.
- § 7 Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i Lov om havner og farvann skal godkjennes av havnemyndighetene. Arbeid og tiltak skal ikke gjennomføres før avklaringer og evt. tillatelser etter Forurensningsloven er gitt. Ved bygging i sjø og land skal det foretas avbøtende tiltak for å redusere partikkelspredning. Arbeid skal skje utenom vekst- og gytesesong. Aktuelle tiltak skal fastsettes i byggesak.
Gytesesongen for gyteområdet er fra februar til april, vekstsesongen for ålegras er knyttet til blomstringsperioden, fra april til september.
- § 8 Ved tiltak i strandsona skal det tases hensyn til nivået for 200-års stormflo. Underkant golv i oppholdsrom skal ikke etableres lavere end kote +2,5 m. Fundament og lager kan etableres lavere dersom konstruksjonen er dimensjonert for 200-års stormflo, jf. PBL. § 11-9 nr. 5.
- § 9 Det tillates ikke oljetømming, bunnskraping, bunnsmøring, rengjøring/vedlikehold av båt. Det tillates ikke å etablere permanent fyllestasjon for drivstoff.
- § 10 Tiltak innenfor området skal planlegges med tanke for universell utforming. Ved bratt terreng kan kommunen gjøre unntak.
- § 11 Med unntak av arealformålet KAI, tillates det ikke å bygge nærmere en 3 meter fra strandsone.

III BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

a. Servicebygg (Fritids- og turistformål) (Felt BFT)

- § 12 I arealformålet BFT skal det føres opp et servicebygg som skal fungere som klubbhus med tilhørende anlegg. Servicebygget skal nyttes til møtelokale/forsamlingslokale. Det tillates at servicebygget også inneholder toalett/ og dusjanlegg tilknyttet service for småbåthavnen og turistaktivitet innenfor planområdet. Tiltak som er til hinder for friluftssinteresser, tillate ikke. Tiltak som tilrettelegger for friluftsliv og/eller tiltak knyttet til gårdsbruk kan en tillate. jf. PBL. § 11-8c.
- § 13 Maks størrelse på servicebygg skal være 150 m² BYA og tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30% BYA av områdets nettoareal.
- § 14 Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige (7m) fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +21. Det skal fremkomme i byggesøknad hvilken type tak som er valgt og takvinkel skal være mellom 23-45 grader.

- § 15 Det må gjøres en brannklasse-analyse/vurdering i teknisk plan.
- § 16 Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende de krav som er satt i T – 1442 Retningslinjer for støy i arealplanlegging.
- § 17 Parkeringsløsning skal inngå i parkeringsarealet i planområdet. Det tillates å etablere av/på lossings område som tilsvarer 4.5m x 6m for lettere tilrettelegge for universell utforming ved servicebygg, men av/på lossingsområdet skal ikke anvendes som parkeringsareal.

b. Uthus/naust/badehus (Felt N)

- § 18 Innenfor området skal det oppføres sjøboder.
- § 19 Sjøboder skal brukes for oppbevaring av utstyr knyttet til båt og friluftsliv. Sjøboder skal ikke benyttes som oppholdsrom eller overnatting. BRA i enkelt boder skal ikke overgå 5m² og ikke bestå av arealer under 2.5m².
- § 20 Sjøboder kan samles i større bygg, men bygning for sjøboder skal ikke overgå BYA på 50 m². Lengderetning skal være maks 12m og bredde maks 6m. Maksimal gesimshøyde er 2,5 m, og maksimal mønehøyde er 5m. Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er krav om minimum oppdeling i 3 boder innenfor bygning for sjøboder.
- § 21 Det må legges vekt på god lokal tilpassing ved utforming av naust. Plassering må ikke være til hinder for fri ferdsel langs stranden. Terrenginngrep skal avgrenses til det som er nødvendig for plassering av sjøboder.
- § 22 Sjøboder skal ha saltak med vinkel 30-40 grader. Takvinkel skal tilpasses eksisterende naust i området. Taktekking skal være av et lite reflekterende material, som tre, skifer eller andre naturmaterialer. Over grunnmur skal byggemateriale være tre eller naturstein. Det er tillatt maks 1 m² vindu for hver sjøbod.

Fargevalg skal tilpasses eksisterende naturmiljø på stedet og det skal benyttes naturfarger på fasader, eventuelt materialer som opptar en naturlig gråpatinering som for eksempel ubehandlet lerk eller osp.
- § 23 Byggegrensene for arealformålet N skal ligge i formålsgrensen.
- § 24 Plan for bygg/anlegg skal sendes som søknad til kystverket og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. havne- og farvannsloven.
- § 25 Det tillates å bygge sammenhengende/i nabogrensen, forutsatt at brannsikkerhet blir ivaretatt i samsvar med byggetekniske forskrifter.
- § 26 Det skal ikke tilrettelegges vann i naust/sjøboder, det tillates kun tappepost på yttervegg.

IV SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

a. Kjøreveger (Felt f_KV)

- § 27 Området skal nyttes til kjørevei med tilhørende anlegg og opparbeides i tråd med kommunal vegnorm. Krysset må utformes i tråd med håndbok N100 Veg- og gateutforming. Teknisk plan skal være i samsvar med håndbok R700 Tegningsgrunnlag, og skal godkjennes av Statens vegvesen før byggestart. Før byggestart må det også inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

b. Annen veggrunn-teknisk anlegg (Felt AVT)

- § 28 Området kan benyttes til grøfter, fylling og skjæringer for veianlegget. Det kan legges tekniske føringer og bygges støttemurer innfor arealet.

c. Gang- og sykkelveg (Felt f_GS1 og f_GS2)

- § 29 Arealformålet Ff_GS1 og f_GS2 skal benyttes for fotgjengere og syklende og f_GS1 skal avgrenses med bom, det tillates unntaksvis transport av utstyr tilknyttet til båt og friluftsliv,

men det tillates ikke å parkere i arealformålet. Det tillates avvik fra kommunal norm i utforming ved stigningsforhold tilsvarende 18% i arealformålet. Arealformålet f_GS2 skal fungere som møteplass, hvor man kan kjøre inn til siden for å sikre fremkommeligheten til møtende bilister på f_GS1.

d. Kai (*Felt f_KAI*)

§ 30 Det skal føres opp felles brygge/kai innenfor området. Bryggen/kaien må ikke være til hinder for allmenn ferdsel langs stranda og byggegrense for kaianlegg mot sjø inngår i arealformålgrensen. Brygge/kai skal ha redningsstige.

e. Parkering (*Felt f_P*)

§ 31 Parkering innenfor området f_P, skal primært nyttes i tilknytning til bruk av båtplassene, servicebygg og annen virksomhet som er naturlig tilknyttet planområdet. Her tillates det en biloppstillingsplass for hver tredje båtplass, minimum 50 biloppstillingsplasser hvorav minimum 3 stk. skal utformes som HC-parkering.

f. Renovasjon (*Felt f_R*)

§ 32 Området skal benyttes til oppføring av fellesanlegg for bosscontainere. Utforming av anlegget skal planlegges sammen med resten av bygningsmassen.

V GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

a. Friområde (*Felt FRI_1 og FRI_2*)

§ 33 Arealformål merket FRI_1- 2 skal være åpen for allmenn ferdsel. Friområdet kan nyttes til sport og lek, park, turvei o.l. Bygg og anlegg som har naturlig tilknytning til dette kan tillates oppført. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

VI LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5 NR. 5)

a. Friluftformål (*Felt FRIL*)

§ 34 Arealformål merket FRIL skal være almen tilgjengelig og fungere som friluftsområde, I tillegg gjelder kommunens felles bestemmelser for LNF områder her.

VII BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

a. Småbåthavn (*Felt f_SB*)

§ 35 Privat anlegg for småbåt skal opparbeides i samsvar med detaljplan som skal være en del av søknad om tiltak og antall båter innenfor arealformålet begrenses til 150 båtplasser. Anlegget skal ha redningsstige.

§ 36 Av hensyn til lysfiske, skal lyssetting av sjøområdet begrenses.

VIII SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (§ 11-8 A)

a. Sikringssone – Frisiktzone (*Felt Frisiktzone*)

§ 37 Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veianlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

b. Sikringssone – Andre sikringssoner (*Felt H190_1 og H190_2*)

§ 38 I sikringssonen merket H190_1 skal terreng sikres mot gang- /sykkelsti, før arealformålet f_GS1 kan tas i bruk. Skjæringen i berget må sikres med forskriftsmessig tiltak jf. PBL. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

§ 39 Sikringssonen merket H190_2 skal det tilrettelegges flytebrygge som skal benyttes til fortøyning ved småbåthavnen. Flytebryggen skal være avgrenset fra allmenn ferdsel.

§ 40 Alle lodd (forankringer) for Flytebrygge i H190_2 skal være 25 meter eller mer fra gassrørledningstrasen. Lodd(forankringer) skal være av en slik utforming at de ikke fisker med seg noe om de blir dradd langs bunn og ved byggesak for flytebrygge skal det foreligge samtykke fra Equinor, basert på innhentede innmålingsdata på lodd(forankring) fra brygge seksjonen nærmest gassrørledningstrasen.

c. Faresone – Brann-/eksplosjonsfare (*Felt H350*)

§ 41 For faresonen H350 gjelder følgende bestemmelser: I område som er vist som faresone H350 og for anodeseng i tilknytting til røranlegget, jf. PBL. § 11-8a.

I faresonen er det, uten tillatelse fra Gassco og Equinor, ikke tillatt å bruka gravemaskin eller andre maskiner som ut fra størrelse og bruk kan skada ledninger eller tunneler, jf. PBL. § 11-8a.

I faresona er det, uten tillatelse fra Gassco og Equinor, ikke tillatt å utføra grunnarbeid som kan skada rørledninger eller -tunneler. Dette omfatter blant annet sprenging og boring etter jordvarme, jf. PBL. § 11-8a.

Ved aktivitet i nærområdet til faresonen skal en forsikra seg om at aktiviteten ikke kan komme i konflikt med sikringssonen under bakkenivå. Dette omfatter blant annet boring og sprenging, jf. PBL. § 11-8a.

IX ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKT I REGULERINGSPLAN

§ 42 Byggegrense for N mot sjø ligger 3 meter fra kystlinjen.

§ 43 Flytebrygge skal kun føres opp i byggelinjen.

X REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 44 Kjørevei merket f_KV1 skal være ferdig opparbeidet før naust i området N og klubbhus innenfor formålsområdet merket BFT, får brukstillatelse.

§ 45 Gang- /Sykkelsti merket f_GS1 og f_GS2 skal være ferdig opparbeidet før naust i området får brukstillatelse.

§ 46 Ved oppføring av naust/sjøboder på N skal det føres opp kai i tilgrensende arealformål merket f_KAI, før naust/sjøboder får brukstillatelse.

§ 47 Kjøreveg f_KV1, Parkering f_P, Gang-/sykkelsti f_GS1 og f_GS2 skal være opparbeidet før småbåthavna kan tas i bruk.