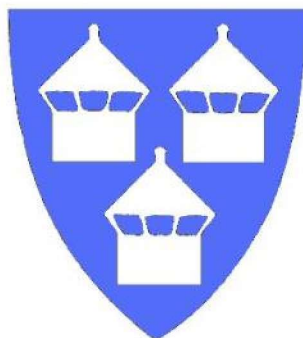


BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLAN KVITSØY 2019 – 2030



Kvitsøy kommune

Datert 18.11.2019

1. GENERELLE BESTEMMELSER (§11-9)

1.1 Bestemmelsenes avgrensning

Bestemmelsene og plankartet gjelder alle områder i kommunen.

1.2 Krav om reguleringsplan (§11-9 pkt.1)

I områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke vesentlige arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-2 finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Mindre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4 kan tillates uten reguleringsplan.

1.3 Krav til dokumentasjon for reguleringsplaner

Det skal utarbeides risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle planer. I utbygging av områder langs sjø og vassdrag skal hensynet til flomfare ivaretas. ROS-analysen skal også omfatte konsekvenser ved endret havnivå og 200 års flom.

1.4 Universell utforming

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming både internt i planområdet og til omkringliggende områder er ivaretatt. Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

1.5 Rekkefølgekrav

I nye byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, vann-, og avløps- og elektrisitetsforsyning er etablert. Dette gjelder også nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud, gang- og sykkelveier, lekeplasser, friområder samt barnehagedekning. Kommunen kan benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

1.6 Estetikk og bevaring

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning.

1.7 Fylkes- og riksveger

Alle nye tiltak i tilknytning til fylkes- eller riksveger skal utformes i samsvar med gjeldende vegnormaler og teknisk godkjennes av vegmyndigheten før byggetillatelse kan gis.

1.1. Marint naturmiljø

Skjærgården og sjøområdene rundt Kvitsøy har et stort biologisk mangfold, som til dels er kartlagt. Alle tiltak og aktiviteter i og ved sjøen skal vurderes opp mot det marine naturmiljøet. Tiltak kan kun tillates dersom det marine naturmiljøet ivaretas i tilstrekkelig grad.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Fortetting

Fortetting med inntil 1 boenheter på bestående eiendommer uten forutgående regulering, kan tillates dersom bebygd areal ikke overstiger 40 % BYA og ikke er i strid med lov eller forskrift.

Det må dokumenteres at tiltaket ikke kommer i konflikt eller vil virke skjemmende på freda kulturminner (jfr. Kulturminneloven).

2.2. Eksisterende fritidseiendommer

Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom.

Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, ha saltak med maks tillatt gesimhøyde 3,5 m og maks tillatt mønehøyde 7.0 m og maks takvinkel 45°. Maksimal fasadelengde er 10m, og maksimal taklengde 11 m.

Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus/naust og hytte i form av levegg eller lignende tillates ikke.

Terrasser skal begrenses i størrelse, ligge på bakkenivå og ikke være høyere over naturlig terreng enn 0,5m. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Når terrasse er høyere enn 50 cm over bakken medregnes det i fritidsboligens maks tillatte bebygde areal.

Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.

Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekerende takmateriale tillates ikke.

2.3. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Det tillates ikke bruksendring til fritidsbebyggelse. Det tillates ikke etablert terrasser i areal vist som sjø i plankartet.

2.4. B1 – Bolig ved Ydstebøhavn

Det kan tillates oppført 2 boenheter på eiendommen. Før det kan gis tillatelse til nye tiltak, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avklare om grunnen er forurenset.

2.5. BA1 – Bebyggelse og anlegg – Ydstebøhavn

Det tillates etablert forretning, offentlig virksomhet og bolig. Boliger skal ikke være fritidsboliger. Nye tiltak skal være tilpasset Ydstebøhavns kulturhistoriske betydning og utforming. Det må utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillates til nye tiltak.

2.6. BFR1 – Fritidsbebyggelse Langøy

Det tillates inntil 2 fritidsboliger innenfor BFR1. Det må utarbeides samlet reguleringsplan for området innenfor hensynssone 'krav om felles planlegging' før det kan gis tillatelse til nye tiltak.

2.7. BFR2 – Fritidsbebyggelse Grøningen

Det tillates etablert inntil 4 fritidsboliger. Det må utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Reguleringsplanen skal sikre fri allmenn ferdsel langs sjøen.

2.8. BKB1 - Kombinert bebyggelse og anlegg - Grøningen Vest

Det kan tillates etablert bolig, næring, fritids- og turistformål, fritidsbebyggelse og naust.

Det må utarbeides samlet reguleringsplan for området innenfor hensynssone 'krav om felles planlegging' før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Reguleringsplanen skal sikre fri allmenn ferdsel langs sjøen.

Antall boenheter og utforming skal fastsettes i reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal sikre arealer til næring eller fritids- og turistformål i første etasje. Det tillates ikke støyende, forurensende eller risikofylt næring.

2.9. BOP1 – offentlig tjenesteyting – Utvidelse av offentlig areal ved skolen

Det tillates offentlig tjenesteyting og tilhørende funksjoner.

Det må utarbeides samlet reguleringsplan for området innenfor hensynssone 'krav om felles planlegging' før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Reguleringsplanen skal sikre sammenhengende uteoppholdsarealer med gode kvaliteter, og trafiksikre parkerings- og adkomstløsninger.

2.10. BOP2 – Offentlig tjenesteyting og parkering, og SV1 - Vei

BOP2 – offentlig tjenesteyting og parkering

Det tillates offentlig tjenesteyting, og parkering tilknyttet kirken. Det skal avsettes plasser til HC-parkering.

SV1 - Vei

Det tillates oppført snuhammer og oppstillingsplass for buss.

Det må utarbeides samlet reguleringsplan for området innenfor hensynssone 'krav om felles planlegging' før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Ny bebyggelse skal tilpasses kirkens arkitektoniske uttrykk, og alle tiltak skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

2.11. SPA1 – parkering Meling

Det tillates offentlig parkeringsplass. Det må utarbeides situasjonsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak.

Området som settes av til offentlig parkeringsplass må begrenses til et minimum av hensyn til jordvern/dyrket mark.

2.12. Verneverdige bygninger og nyere tids kulturminner

Tiltak på kulturminner i verneklasse A etter kommunens kulturminneplan, tillates bare etter særskilt vurdering. Alle tiltak på byggene skal forelegges kulturminnemyndighetene for uttale.

Tilbygg- og påbygg på bygninger i verneklasse B etter kommunens kulturminneplan, skal utføres på en måte som ivaretar bygningens opprinnelige uttrykk.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSLIV SAMT REINDRIFT

3.1. Eksisterende boliger i LNFR-områder

Boligene kan bygges ut med inntil 200 m² BYA og 300 m² BRA. Garasje kan være inntil 50 m² BYA i en etasje. Påbygg/tilbygg eller bygging av garasje, uthus mm. må ikke skje i strid med kulturminner - jf. Kulturminneloven.

3.2. Eksisterende fritidsboliger i LNFR-områder

For fritidsboliger i LNFR-områder gjelder § 2.2.

3.3. Tiltak i forbindelse med friluftsliv

Det er forbud mot inngrep i holmer som ikke er bebygde med bygninger, brygger, toalett og lignende.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

4.1. Fiske

Allmenn flerbruk er tillatt når dette ikke er til hinder for utøvelse av kommersielt fiske. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for fiskerivirksomhet, inklusive fiske med lys. Det skal ikke være ankringsforbud i området.

Fisk i låssettingsplass er sårbare for sprengingsarbeid, og eier av fisk skal kontaktes ved eventuelt sprengningsarbeid i nærheten.

4.2. Akvakultur

Akvakulturanlegg kan plasseres innenfor områdene vist i plankart, i samsvar med konsesjon etter særlov. Arealene i plankart viser avgrensning av anlegg på vannoverflaten.

4.3. VA1 – akvakulturanlegg ved Hestholmen

Akvakulturanlegg kan plasseres innenfor området, i samsvar med konsesjon etter særlov. Arealet viser avgrensning av anlegget på vannoverflaten. Det stilles krav om konsekvensutredning, samt risiko- og sårbarhetsanalyse når lokaliteter og produksjon skal godkjennes i medhold av akvakulturloven.

Det skal foreligge dokumentasjon som viser at anleggene vil oppfylle kravene satt i «veikart for havbruksnæringen» utgitt av Norsk Industri 24.5.2017.

Det skal legges vekt på en tiltalende estetisk utforming av anlegg og ev. føringsflåte.

Det tillates ikke virksomhet (støy, utslipp) som kan ha negative konsekvenser for fuglelivet i tilgrensende naturvernområde Heglane og Eime.

Fortøyninger skal ikke være til hinder for fiskerivirksomhet.

Forankring for anlegg øst for Kråggøy/Hetsholmen må ikke være til hinder for eksisterende akvakulturanlegg mot sør (lokalitet Kåregrunnane Ø).

4.4. Byggegrense mot sjø i 100- metersbeltet

Byggegrense mot sjø i 100- metersbeltet er vist i kommuneplankart, eller angitt i gjeldende reguleringsplaner.

4.5. Tiltak i sjø og vassdrag

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til kulturminneloven §§ 9, 10 og 14.

5. HENSYNSSONER

5.1. Flomfare H320

Hensynssonen viser nivå 2,35 meter over havet. Innenfor sonen skal det tas særskilt hensyn til fremtidig havnivåstigning og høyere stormflonivå. For nye tiltak lavere enn 2,35 meter over havet skal det utføres risiko- og sårbarhetsanalyse, og denne skal være godkjent av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak.

Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn 2,35 meter over havet. Alle andre bygningsdeler lavere enn 3 meter over havet skal bygges slik at de tåler å bli oversvømt, og skal falle inn under sikkerhetsklassene F1 og F2 ref. TEK 17.

5.2. Hensynssone landbruk H510

Områdene er dyrket mark har et særskilt vern mot utbygging. Ved søknader om omdisponering fra landbruk til annet formål skal det vises ekstra stor vaksomhet med hensyn på jordvern.

5.3. Hensynssone kulturmiljø H570 – Ydstebøhavn, Leiasundet og Hagenes, samt hummerparkene

Det skal vises særskilt oppmerksomhet for det historiske bygningsmiljøet innenfor hensynssonene. Alle tiltak innenfor hensynssonene skal forelegges vernemyndighet for uttalelse. Rogaland fylkeskommunes kulturseksjon for uttalelse. Innenfor hensynssonen i Ydstebøhavn skal anbefalinger fra brannsikringsplan for Ydstebøhavn 2017 ivaretas.

Alle tiltak i områder markert med H570 skal tilpasses både naturlige og menneskeskapte omgivelser. Det må tas hensyn til samspill mellom gammelt og nytt ift. bl.a. høyde, form og materialbruk. Vedlikeholdsarbeid skal følge antikvariske prinsipper. Søknader om tiltak i områdene skal oversendes vernemyndighet til uttalelse.

5.4. Sone med båndlegging for planlegging etter plan- og bygningsloven H710

Innenfor hensynssonen kan det vurderes etablering av et reiselivsbygg/hotell. Det må i så fall utarbeides reguleringsplan som minst skal inneholde maks antall BRA, fotavtrykk, antall etasjer, antall rom og ønskede funksjoner. I tillegg må det utredes hvilke konsekvenser en utbygging innenfor

planområdet vil gi, bl a for trafikkløsning/atkomst, landskapsvirkning, naturmangfold, kulturminner, friluftsliv og landbruk.

5.5. Sone med båndlegging etter naturvernloven H720

I områder med denne båndleggingen gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrift.

5.6. Sone med båndlegging etter lov om kulturminner H730

Innenfor områdene som er båndlagt etter lov om kulturminner er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep. Ev. tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med myndighetene, jf. kulturminnel. §§ 3 og 8.

Kvitsøy kirke og kirkegård

Kvitsøy kirke og – kirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Kyrkjevodl/ Clemenskirkeruinen på Krossøy

Det middelalderske kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.