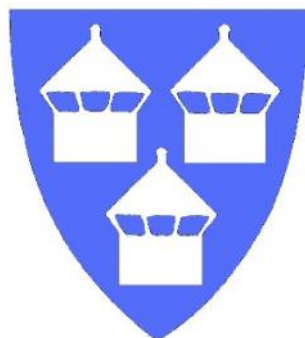


BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLAN KVITSØY 2019 – 2030



Kvitsøy kommune

Datert 19.06.2019

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 og arbeider på og eksisterende bebyggelse eller mindre tiltak og arbeider på eiendommer knyttet til eksisterende bebyggelse 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 Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.

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 % av tomteareal 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 1.5 etasje, ha saltak med gjennomsnitt mønehøyde maks 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 ligge på bakkenivå og ikke være høyere over terrenget enn 0,3m. Areal til terrasser regnes med i BYA.

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. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

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. Det tillates etablert adkomstbrygger med maks bredde 1,5 m.

2.4. B1 – Bolig ved Ydstebøhavn

Det tillates oppført 1 boenhet. 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 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.

Det tillates inntil 1 fritidsbolig innenfor området. Her inngår eksisterende fritidsbolig, dersom denne videreføres. Det tillates inntil 2 naust innenfor området.

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 oppført et tilbygg til kirkestuen, og parkeringsplass. 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.

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 bebyggt 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.

4.2. Akvakultur

Akvakulturanlegg kan plasseres innenfor området, i samsvar med konsesjon etter særlov. Arealet viser avgrensning av anlegget på vannoverflaten

4.3. Byggegrense i 100- metersbeltet

Formåls grensene for bebyggelse og anlegg gjelder som byggegrense mot sjø, med mindre byggegrensen er angitt i reguleringsplan.

5. HENSYNSSONER

5.1. Flomfare H320

Hensynssonen viser nivå 2,35 m 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.

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 Rogaland fylkeskommunes kulturseksjon for uttale. Innenfor hensynssonen i Ydstebøhavn skal anbefalinger fra brannsikringsplan for Ydstebøhavn 2017 ivaretas.

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

Områdene er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner, og omfatter fornminner og bygninger. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Rogaland Fylkeskommunen v/fylkeskonservator.

Innenfor områder avsatt i hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner på Kråggøy tillates det ikke tiltak som reduserer verdien av kulturminnene.

Endelig utstrekning av hensynssone skal avklares i reguleringsplan.

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.