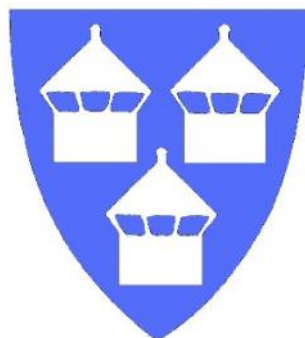


# BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLAN KVITSØY 2019 – 2030



Kvitsøy kommune

Revisjonsdato: 30.10.2020

## 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 Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.

### **1.8 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.

### **1.9 Marint navigasjonsutstyr**

Innenfor planområdet tillates det vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk, samt fjerning, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, 4.ledd og § 11-11 nr. 4.

## **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 m<sup>2</sup> 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 over eksisterende terreng og maks takvinkel 45°. Maksimal fasadelengde er 10m, og maksimal taklengde 11 m.

Sammenbygning mellom eksisterende frittiliggende 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. Reflekterende 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. 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.

Reguleringsplanen må sikre hensiktsmessige løsninger til felles avkjørsel, parkering og samla tiltak i strandsonen som felles båtanlegg, samt rekkefølgekrav som sikrer at nye hytter ikke etableres før etter ferdigstilling av nytt veianlegg i forbindelse med Rogfast. For å sikre hensyn til naturinteressene må det i reguleringsplanen settes en byggegrense som sikrer at tiltak ikke etableres under kote + 2.35 i naturlig terreng.

## **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 BOP1 – Offentlig tjenesteyting – Skole og 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' H810 før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Reguleringsplanen skal sikre sammenhengende uteoppholdsarealer med gode kvaliteter, og trafiksikre parkerings- og adkomstløsninger.

Utbyggingsområder må i reguleringsplan begrenses til et minimum av hensyn til jordvern, og overskytende areal i forbindelse med reguleringsprosessen skal tilbakeføres til landbruk.

## **2.9 BOP2 – offentlig tjenesteyting og SV1 – Vei – Kirkestue og parkering ved Kvitsøy kirke**

BOP2 – offentlig tjenesteyting og parkering

Det tillates oppført ny kirkestue som et felles servicebygg med bårehus samt parkeringsplasser for bevegelsehemmede. Ny kirkestue skal føres opp øst for eksisterende bårehus, og eksisterende bårehus skal da rives. Maks kotehøyde på ny kirkestue skal ikke overstige gesimsen på eksisterende bårehus. Taket skal være tilnærmet flatt, men sikre tilstrekkelig vannavrenning. Ny kirkestue skal bestå av stedegne materialer og farger.

SV1 - Vei

Det tillates oppført snuhammer, oppstillingsplass for busser og parkeringsplass.

Det må utarbeides samlet reguleringsplan for området innenfor hensynssone 'krav om felles planlegging' H810 før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Ny bebyggelse skal underordne seg og

tilpasses kirken og kirkestedet. Alles tiltak skal godkjennes av kulturminnemyndighetene i henhold til bestemmelsene etter kulturminneloven.

### **2.10 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' H810 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.

### **2.11 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.

### **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 m<sup>2</sup> BYA og 300 m<sup>2</sup> BRA. Garasje kan være inntil 50 m<sup>2</sup> 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 Kombinert formål Fiske og Ferdse**

Allmenn flerbruk er tillatt når dette ikke er til hinder for utøvelse av kommersielt fiske og ferdselen. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for ferdselen og 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 lokaliteten og produksjonen skal godkjennes i medhold av akvakulturloven.

Det skal foreligge dokumentasjon som viser at anlegget 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. fôringsflåte. 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/Hestholmen 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 – hensynssone stormflo og havnivåstigning**

Byggverk skal som hovedregel ikke plasseres i hensynssone fare. Dersom det likevel må bygges innenfor faresonen må det dokumenteres i reguleringsplan og i byggesak at bygg vil bli dimensjonert og plassert eller sikret mot stormflo, slik at tilstrekkelig sikkerhet vil bli oppnådd, jf. TEK17 kap. 7.

Ved nybygg, ombygging eller rehabilitering i sonen skal det dokumenteres tiltak som sikrer mot varig skade på bygg eller installasjoner som følge av stormflo og havstigning.

Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kote 2,35. Alle bygningsdeler lavere enn kote 2,35 skal bygges slik at de tåler å bli oversvømt.

Innenfor faresonen stilles det krav om planlegging og sikring av infrastruktur for å hindre inntrengning av havvann. Faresonen kan justeres ved nye anslag for havstigning fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

## **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 menneskeskapt 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 etter naturvernloven H720**

I områder med denne båndleggingen gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrift.

## **5.5 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 middelalderke 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.

## **6. RETNINGSLINJE BØLGEPÅVIRKING**

Temakart bølgepåvirkning viser en overordnet vurdering av bølgepåvirkning i kystsonen på Kvitsøy. Temakartet skal legges til grunn ved vurdering av tiltak i strandsonen mtp. bølgepåvirkning, og er et supplement til kommuneplanbestemmelsene. Temakartet erstatter ikke nødvendige faglige utredninger for konkrete tiltak.