

Reguleringsplan for Leiasundet

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2021002

Saksnummer 21/00825

§ 1 Planens hensikt

- Styrke Leiasundet som boligområde
- Sikre bevaring av verneverdige enkelthus og bygningsmiljøer
- Sikre tilkomst til frede kulturminner
- Sikre hensiktsmessige trafikkløsninger

§ 2 Krav til søknad om tiltak (§ 12-7 nr. 10)

§ 2.1 Stedlig tilpasning (pbl § 12-7 nr. 1)

Søknad om bygge- og anleggstiltak skal inneholde en redegjørelse for hvordan tiltaket forholder seg til tilgrensende bygningsmiljø med tanke på volum, proporsjoner, materialbruk og farger. Tiltaket skal vises i oppriss sammen med nabobebyggelse, samt eksisterende og nytt terreng.

§ 2.2 Utomhusplan (pbl §§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan som viser disponering av uteareal til bebyggelse, adkomstvei, parkering for bil og sykkel, uteareal, brygger, terrengbearbeiding, utfyllinger og naust.

§ 2.3 Solforhold (pbl § 12-7 nr. 4)

Ved søknad om rammetillatelse, skal solforhold dokumenteres ved vårjevndøgn kl. 15.

§ 2.4 Teknisk plan (pbl § 12-7 nr. 2)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge teknisk plan for vannforsyning, herunder slokkevann ved brann, samt tilknytning til offentlig avløp eller ev. privat avløp til slamutskiller.

§ 3 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 3.1 Utslipp til sjø

Før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal tiltak for rensing av ev. utslipp til sjø være dokumentert gjennomført.

§ 3.2 Godkjenning tekniske planer

Tekniske planer for tilknytningspunktet til offentlig vei skal forelegges vegmyndighet og godkjennes av Kvitsøy kommune, før rammetillatelse gis for tiltak innenfor BF13, B og BF8.

§ 3.3 Etablering ledningsanlegg

Kommunaltekniske ledningsanlegg skal være etablert i henhold til godkjente tekniske planer, før byggearbeider innenfor BF13, B og BF8 kan igangsettes.

§ 3.4 Etablering uteområder og adkomstvei

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BF13, skal uteområder og adkomstvei med tilhørende snehammer være opparbeidet.

§ 3.5 Vilkår for tiltak i sjø etter forurensningsloven og havne- og farvannsloven

Utfylling i sjø innenfor B, UNB3–6 og SMS1–5, kan ikke skje før det foreligger tillatelse etter forurensningsloven og godkjenning av tiltaket etter havne- og farvannsloven, for det aktuelle området. Arbeid med etablering av tiltak i sjø skal foregå i vinterhalvåret.

§ 4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 4.1 Estetikk (pbl § 12-7 nr. 1)

De estetiske bestemmelsene §§ 4.2 og 4.3 omfatter hele planområdet, også områder avsatt til formål etter pbl § 12-5 nr. 5.

§ 4.2 Bygningstilstand (pbl §§ 12-7 nr. 1 og 6)

Innenfor området skal det søkes å få til en variert bebyggelse i volum, proporsjoner, materialbruk og farger. Ensformig repetisjon skal unngås.

§ 4.3 Utforming (pbl §§ 12-7 nr. 1 og 6)

Nye byggverk skal gis en arkitektonisk utforming, og ha materialvalg, i tråd med tradisjonell byggestil for Kvitsøy.

Bygg skal oppføres med saltak med takvinkler mellom 35 og 45 grader.

Tilbygg og påbygg skal underordne seg hovedbygget i arkitektonisk utforming.

§ 4.4 Byggegrense mot sjø (pbl §§ 12-7 nr. 1 og 2)

Byggegrense mot sjø er angitt i reguleringsplankartet.

§ 5 Bestemmelser til arealformål

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 5.1.1 Boligbebyggelse (B)

Det tillates oppført 3 boliger, med inntil 2 boenheter for hver bolig, innenfor boligbebyggelse B.

Avkjørsler tillates justert inntil 2 meter fra anvisning i plankart.

Tomtene kan bebygges med inntil %-BYA = 35 % boliger.

Boligene skal oppføres med saltak med takvinkler mellom 35 og 45 grader.

Mønehøyden på boliger skal ikke overstige 7,8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Boligene skal gis et arkitektonisk uttrykk tilpasset den eksisterende bebyggelse i Leiasundet med hensyn til bygningsvolum, plassering og materialbruk.

Garasjer kan oppføres utenfor byggegrense og tillates med BYA inntil 40 m². Maksimal mønehøyde for garasjer er 4,5 meter målt fra topp grunnmur.

§ 5.1.2 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1–12 og BF14–17)

Innenfor boligområdene tillates frittliggende småhusbebyggelse med inntil 2 bruksenheter på hver tomt. Bebyggelse tillates oppført med %-BYA = 30%. Det skal anlegges 2 parkeringsplasser per boenhet.

I områdene BF2, BF3 og BF4 er alle bygningers beliggenhet og høyde på topp grunnmur eller støpt plate, fastsatt av kommunen i teknisk plan for området.

I områdene BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6 og BF11 skal møneretning for nye boliger være parallell med sjøen, og mønehøyden begrenses til 7 meter fra topp grunnmur eller støpt plate for bolig uten kjeller.

I område BF7 og BF8 skal nye boliger tilpasses til de bygde omgivelser med tanke på volum, byggehøyder og materialvalg. Mest mulig av dagens landskap og terreng skal bevares.

I områdene BF1, BF2, BF5, BF6, BF11 tillates det et frittliggende naust/sjøhus på inntil BYA = 50 m² per boligtomt. Naust/sjøhus skal ha hovedkonstruksjon i vegger av tre, ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader, og oppføres med møneretning vinkelrett på strandlinjen. Naust/sjøhus tillates ikke innredet til fritidsbolig. Det tillates ikke utfyllinger eller brygger ut over den regulerte grense for boligområdet.

I boligområder BF1, BF2, BF5, BF6, BF9 og BF11 tillates sjøhusene brukt til kombinerte formål: bolig; sjøhus- og naustfunksjoner, samt annen næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for den omliggende bebyggelse med hensyn til trafikk, støy, støv og lukt.

§ 5.1.3 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BF13

Innenfor BF13 tillates oppført 2 boliger med inntil 2 boenheter for hver bolig. Tomtene kan bebygges med inntil 35% BYA.

Boligene skal oppføres med saltak og møneretningen skal være parallelt med sjøen.

Mønehøyden på boliger skal ikke overstige maksimal høyde på nærmeste eksisterende boliger innenfor gnr./bnr. 15/52 og 15/38.

Boligene skal gis et arkitektonisk moderne uttrykk som samtidig er tilpasset den eksisterende bebyggelse i Leiasundet med hensyn til bygningsvolum, plassering og materialbruk.

Material- og fargebruk:

- Skifertak.
- Utvendig fasadefarger bør primært være lyse gråtoner.
- Bruk av store glassflater skal begrenses.
- Belistning skal være i enkel utforming.

Boligene tillates oppført med kjelleretasje. Kvitsøy Kommune kan kreve at det skal bygges opp jordvoll inntil deler av grunnmur mot sjøsiden for å dempe inntrykket av boligene.

Det skal etableres felles slamavskiller med utslipp til sjø fra boligene. Slamavskiller må plasseres slik at den kan tømmes fra privat adkomstvei. Se for øvrig bestemmelsene i § 3 Rekkefølgebestemmelser.

Garasjer kan oppføres innenfor tomtegrense, og utenfor byggegrense, og tillates med BYA inntil 40 m².

Garasje kan oppføres i én etasje, og skal underordnes boligen og landskapet, og i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Maksimal mønehøyde er 4 meter målt fra topp grunnmur. Det tillates bruk av grønne tak på garasje. Garasje skal for øvrig tilpasses boligens utforming, blant annet med lik takform som bolig, material og fargebruk.

§ 5.1.4 Fritidsbebyggelse (FB1–6)

I områder for fritidsbebyggelse tillates det oppført hytter med tilhørende anlegg med inntil BYA = 100 m². Det tillates ikke oppført flere hytteenheter i områdene. Hver hytteenhet skal ha biloppstillingsplass på eget område for minst en bil.

§ 5.1.5 Industri (IND)

Innenfor området tillates det oppført bygg og anlegg for industrivirksomhet som etter kommunens skjønn ikke er til større ulempe for den omliggende boligbebyggelse med hensyn til trafikk, støy, støv og lukt.

Ved søknad om tiltak skal støyforhold, og nødvendige avbøtende tiltak for nabobebyggelse, dokumenteres. Støytiltakene skal sikre støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål, og på stille del av uteoppholdsareal, under 55 L_{den}, jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)* (Klima- og miljødepartementet, 2021) for nabobebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres med inntil %-BYA = 50 %.

Bygg og anlegg i området tillates oppført med en høyde på inntil kote k+10.

Det skal på egen tomt etableres 1 parkeringsplass per 100 m² BRA industri.

Arealer for varelevering, utendørs lagring, avfallhåndtering og lignende skal skjermes mot innsyn fra tilgrensende veg og boligområder.

§ 5.1.6 Utleiehytter (UTL)

Området skal brukes til utleieenheter for fritidsbruk. Utleieenheter skal etableres i sjøhusstil, og skal ha en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke.

For utleieenheter tillates en BYA = 60 m² per enhet. Det kan etableres en sjøbod på inntil BYA = 10 m² for hver utleieenhet. Sjøbod kan plasseres utenfor byggegrense.

Terrasser skal ligge på bakkenivå og ikke være høyere over terrenget enn 0,3 m.

Utleieenheter skal ha en maksimal mønehøyde på 7,5 meter. Høyden regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Utleieenheter skal oppføres med saltak med takvinkler mellom 35 og 45 grader. Møneretning er angitt på plankartet.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser per utleieenhet. Parkeringsplassene skal etableres innenfor UTL.

Det tillates ikke fradelinger innenfor UTL.

§ 5.1.7 Energianlegg (o_EA)

Energianlegg er offentlig. Innenfor formålet tillates nettstasjon.

§ 5.1.8 Vann- og avløpsanlegg (o_VA)

Vann- og avløpsanlegg er offentlig.

§ 5.1.9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMS1–5)

Innenfor formålet tillates det etablert brygge/molo for småbåtanlegg. Alle tiltak som innebærer inngrep i sjøbunn, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologisk undersøkelse belastes tiltakshaver jf. kulturminneloven § 10.

SMS1 er felles for UNB1 og tilgrensende eiendom innenfor BF13. Adkomstbrygge i tilknytning til boligene tillates etablert i betong kombinert med innmurt stein og/eller i kraftig plank. Bryggen skal for øvrig tilpasses eksisterende forhold i området.

SMS1 er felles for UNB2 og tilgrensende eiendom innenfor BF13. Adkomstbrygge i tilknytning til boligene tillates etablert i betong kombinert med innmurt stein og/eller i kraftig plank. Bryggen skal for øvrig tilpasses eksisterende forhold i området.

o_SMS3 er offentlig.

Innenfor o_SMS3 tillates det etablert kai/molo for småbåtanlegg. Fjerning av masse for å oppnå nødvendig dybde kan tillates.

f_SMS4 og f_SMS5 er felles for utleieenheter innenfor UTL.

Innenfor f_SMS5 tillates det etablert båtøstrek som er felles for utleieenheter innenfor UTL. Anlegget skal sikres og forankres forsvarlig, og ellers etter de krav som ansvarlig myndigheter setter ved endelig godkjenning etter havne- og farvannsloven.

§ 5.1.10 Uthus/Naust/Badehus (UNB1 og 2)

Det tillates oppført inntil 1 naust i tilknytning til brygge på inntil 30 m² BYA per boligtomt innenfor BF13. Det stilles ikke krav om minste gulvhøyde over havet. Naust skal ha hovedkonstruksjon og vegger av tre, ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader, skifertak og oppføres med møneretning vinkelrett på strandlinjen. Naust skal for øvrig tilpasses boligens fargebruk og utforming skal være i tråd med tiliggende naust. Mønehøyde målt fra topp grunnmur må ikke overstige 5 meter.

Naust tillates ikke innredet til bolig/fritidsbolig.

§ 5.1.11 Uthus/Naust/Badehus (UNB3–6)

Det tillates oppført naust på inntil 50 m², i tilknytning til brygge. Naust skal ha hovedkonstruksjon og vegger av tre, ha saltak og samme takvinkel som boligene innenfor B.

Naust tillates ikke innredet til bolig/fritidsbolig.

§ 5.1.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1–4)

Innenfor formålet tillates bolig, sjøhus, naust samt annen næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for den omliggende bebyggelse med hensyn til trafikk, støy, støv og lukt.

Ved nybygg innenfor området skal det etableres minimum 1 parkeringsplass per bruksenhet i tillegg til ev. eksisterende parkeringsplasser.

Det tillates ikke utvidelse av brygger, eller flytebrygger, ut over formåls grensene.

§ 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 5.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle tiltak som berører fylkesvei skal forelegges vegmyndighet, før byggetillatelse kan gis.

§ 5.2.2 Kjøreveg (KV1–15)

Kjøreveg KV3, KV4, KV5, KV6, KV8, KV9, KV10, KV11, og KV13, er offentlige.

Kjøreveg f_KV1 er felles for FB3, FB4 og UTL.

Kjøreveg f_KV2 er felles for gnr./bnr. 15/51, 15/74, 15/75, 15/35, 15/50 og framtidige parseller av disse.

Kjøreveg f_KV7 er felles for BF9 og FB5.

Kjøreveg f_KV15 er felles for boliger innenfor BF13.

Adkomst til boliger via privat kjøreveg skal godkjennes av Kvitsøy Kommune og opparbeides i henhold til Statens vegvesens normer.

Offentlig kjøreveg skal opparbeides med angitt bredde, for å tilfredsstille slokke og adkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr.

Vegutforming, og utforming av anlegg som forstøtningsmurer, rekkverk og belysning, skal tilpasses det verneverdige bygningsmiljøet og den tette bygningsstruktur med hensyn til materialbruk, dimensjoner og utførelse.

§ 5.2.3 Fortau (FO1–2)

Fortau o_FO1 og o_FO2 er offentlige.

§ 5.2.4 Gatetun (o_GT)

Gatetun o_GT er offentlig.

Utforming av området, samt anlegg som forstøtningsmurer, rekkverk og belysning, skal tilpasses det verneverdige bygningsmiljøet og den tette bygningsstrukturen med hensyn til materialbruk, dimensjoner og utførelse.

Området skal utformes med fokus på sambruk med myke trafikanter, og for lav hastighet. Området skal utformes med tydelig overgang mot andre vegarealer slik at det kommer tydelig fram at området er et sambruksareal hvor myke trafikanter har fortrinnsrett.

§ 5.2.5 Gangveg/gangareal (o_GG)

Gangveg/gangareal o_GG er offentlig.

§ 5.2.6 Annen Veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT er offentlige.

§ 5.2.7 Annen Veggrunn – grøntanlegg (o_AVG)

Annen veggrunn – grøntareal AVG er offentlig.

§ 5.2.8 Parkeringsplasser (o_PP1–3)

Parkeringsplasser o_PP1, o_PP2 og o_PP3 er offentlige.

Innenfor o_PP1 skal det etableres minimum én plass tilrettelagt for bevegelsehemmede.

§ 5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 5.3.1 Blå/grønnstruktur (f_BG)

Grønnstruktur er felles for utleieenheter innenfor UTL.

§ 5.3.2 Friområde (o_FRI1)

Friområde o_FRI1 er offentlig. Friområdet skal opparbeidet til lekeplass og badeplass.

§ 5.3.3 Friområde (o_FRI2)

Friområde o_FRI2 er offentlig. Det kan etableres turstier i området. Området skal beplantet og opparbeidet med apparater og innretninger til arealer for lek og uteopphold.

§ 5.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

§ 5.4.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

I formålene gitt av pbl § 12-5 nr. 5 skal bestemmelsene til kommuneplanen gjelde, dersom de ikke strider mot bestemmelser gitt i denne reguleringsplanen.

§ 5.4.2 Friluftsmål (o_FL)

Innenfor o_FL tillates etablert turveg fram til steinkorset (H730_1). Turvegen skal være offentlig tilgjengelig.

§ 5.4.3 Vern av kulturminner og kulturmiljø (KMV)

Innenfor KMV tillates pløying inntil en dybde på 20 cm under dagens markoverflate, for å ikke ødelegge eventuelle automatisk freda kulturminner i grunnen.

Ev. søknad om tiltak som innebærer inngrep i grunnen utover dette, skal sendes kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologisk undersøkelse belastes til takshaver jf. kulturminneloven § 10.

§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 5.5.1 Ferdsel i sjø (o_FE1–3)

Ferdsel i sjø o_FE1–3 er offentlige.

§ 5.5.2 Friluftsområde (o_FV)

Friluftsområde i sjø o_FV er offentlig.

§ 5.5.3 Badeområde (o_VBAD)

Badeområde o_VBAD er offentlig.

Området skal opparbeides som sandstrand. I den grad det er nødvendig for å etablere sandstrand, tillates fjerning av masser.

§ 6 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

§ 6.1.1 Sikringssone – Frisikt (H140)

Innenfor sikringssone frisikt skal det være fri sikt mellom 0,5 m og 3,0 m over tilstøtende veibaner. Det tillates etablert stolper, søyler og høystammede trær innenfor sikringssone frisikt.

§ 6.1.2 Faresone – Flomfare (H320)

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.

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.

§ 6.1.3 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor faresone for elektromagnetisk stråling, tillates ikke etablert rom for varig opphold.

§ 6.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

§ 6.2.1 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570_1–5)

§ 6.2.1.1 Generelle bestemmelser

Innenfor hensynssonen skal nyere tids og automatisk freda kulturminner, samt verneverdig bygningsmiljø, ivaretas, herunder bygninger, brygger, kaier, terreng og vegetasjon.

Bygningsmessige tiltak tilknyttet eksteriøret av bevaringsverdige bygninger, samt ny bebyggelse og nye anlegg, skal forelegges kulturminnemyndighet før det gis tillatelse til tiltak.

Formingsveileder, datert 26.02.2024, skal være førende for tolkning av bestemmelsene knyttet til estetikk og bygningsmiljø innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1–5.

§ 6.2.1.2 Bevaringsverdig eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger som er markert som «bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares» i reguleringsplankartet, tillates ikke revet.

Bygningene skal bevares slik de er i dag, men kan tilbakeføres til et tidligere utseende dersom der finnes dokumentasjon for det. Ved vedlikehold og reparasjonsarbeid skal mest mulig av originale konstruksjoner og materialer beholdes. Mindre endringer og tillegg som ikke endrer bygningene i hovedform, eller endrer karakteristiske særtrekk ved bebyggelsesstrukturen eller enkeltbygninger, kan tillates.

Sjøhus skal ha mønet vinkelrett på strandlinjen. Andre bygninger skal ha møneretning parallelt med strandlinjen.

§ 6.2.1.3 Ny bebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse innenfor hensynssonen, skal tilpasses kulturmiljøet i områdene, med hensyn til volum, høyde, takform og materialbruk.

Terrengendringer og andre anlegg skal visuelt tilpasses kulturmiljøet.

§ 6.2.1.4 Annen eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse som ikke er vist som «bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares», kan tillates fjernet. Eksisterende bebyggelsen som ikke er vist som «bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares» tillates endret på samme vilkår som for ny bebyggelse og anlegg i området, jf. § 6.2.1.3.

§ 6.3 Båndlegging etter andre lover

§ 6.3.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1–4)

Steinkorset id. 64459 (H730_1) og kirkestedet id. 44305 (H730_2) er automatisk freda kulturminner.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven § 3.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologisk undersøkelse belastes til takshaver jf. kulturminneloven § 10.

§ 7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 7.1 Turvegtrasé (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablert turveg og hengebru fra steinkorset (H730_1) til Stevelsholmen. Turvegen skal være offentlig tilgjengelig.

§ 8 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Formingsveileder*, vedlegg til Reguleringsplan for Leiasundet, planID 2021002, Kvitsøy kommune, COWI, datert 26.02.2024