

Bestemmelser til detaljregulering Nesvåg

PlanID: 11112016005

Datert: 28.04.2017

Vedtatt i kommunestyret den 05.03.2018 i sak 013/18.

revidert: 05.03.2018

Revidert: xx.xx.202x sak xx/xxxx

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Nesvåg bygda, herunder opprette nye tomter for boligbygging, samt ivareta fiskerihavnen hvor både fastboende, lokale næringsinteresser, dagens og fremtidig fritidsbebyggelse og den fredete bebyggelsen skal ivaretas i sameksistens.

Området skal reguleres til følgende arealformål (pbl. § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 pkt. 1)

- *Boligbebyggelse (B)*
- *Fritidsbebyggelse (H)*
- *Annen tjenesteyting (museum) (AT)*
- *Næring/fiskebruk (N)*
- *Renovasjon (R)*
- *Naust (NA)*
- *Blanda formål: Næring/Fiskebruk/Turisme/Håndværk (NT)*
- *Blanda formål: Næring/Fritidsbebyggelse (NH)*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 pkt. 2)

- *Veg*
- *Gangveg*
- *Kai*
- *Parkering*
- *Molo*

Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. § 12-5 pkt. 5)

- *LNFR-areal*

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5 pkt. 6)

- *Friluftsområde i vassdrag*
- *Havneområde i sjø*
- *Småbåthavn*
- *Blanda formål: Småbåthavn/Museum*

Planen inneholder følgende hensynssoner (pbl. § 12-6)

- *Sikringsone frisikt (H140)*
- *Faresone høyspenningsanlegg (H370)*
- *Bevaring kulturmiljø (H570)*
- *Faresone ras (H310)*

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

Søknad om tillatelse skal skje i henhold til reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det skal redegjøres for opparbeidelse av tomten inkludert atkomst og parkering. Byggehøyder skal måles i forhold til ferdig planert gjennomsnittlig terreng omkring bygning i samsvar med målereglene i TEK10.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 NY ADKOMSTVEG

Ny adkomstveg med tilhørende ny avkjørsel fra fv.33 skal være etablert før det tillates oppføring av nye bolighus som blir brukere av f_veg10. Når ny avkjørsel er ferdig opparbeidet, skal eksisterende avkjørsel saneres i sin helhet.

3.2 ADKOMST

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger skal det være opparbeidet tilfredsstillende og sikker adkomst.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 UNIVERSELL UTFORMING

Tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift skal oppfylles.

4.2 BARN OG UNGES INTERESSER

Det skal tas hensyn til snarveger, gang og sykkelveger, samt gode og varierte aktivitetsområder. Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barn og unge sine aktiviteter skal det sikres erstatningsarealer med minst tilsvarende størrelse, tilgang og kvaliteter i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.

4.3 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8,2. ledd. De som utfører arbeid i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelse. Varslingsplikten omfatter også skipsfunn og andre funn på sjøbunnen.

4.4 ESTETIKK

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det har en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

4.5 STØY

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 gjelder for planen.

4.6 OVERVANN

Overvann skal håndteres lokalt, og skal som hovedprinsipp håndteres i åpne løsninger og infiltreres i grunnen eller ledes frem til nærmeste vassdrag/sjø. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

4.7 VANN OG AVLØP

Alle nye bygg skal kobles til offentlig vann og privat godkjent avløpsanlegg.

4.8 HØYDE OVER HAVET

Rom for beboelse skal ikke ha gulv lavere enn 3,0 meter over havnivå.

4.9 SYNLIGHET

Bebyggelse som er synlig fra kainivå omkring innerste del av Vågen tillates kun med saltak. Innerste del utgjør områdene innenfor ei linje trukket mellom den kommunale kaien og Sørildsbukta.

4.10 PARKERING/GARASJE

Det skal etableres min. 2 parkeringsplasser pr boenhet, inkl. bilplass i garasje. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje innpasses i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig. Parkeringskravet til fritidsbolig er 1,5 parkeringsplasser pr enhet, fortrinnsvis i felles anlegg.

4.11 BYGGEGRENSE MOT SJØ

Regulert byggegrense mot sjø skal ikke overskrides.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 BOLIGBEBYGGELSE

Det tillates oppført 12 nye bolighus innenfor planområdet, fordelt med 2 hus på hver av eiendommene 86/1, 86/2, 86/3, 86/5, 86/6 og 86/7,12. I tillegg kommer bolighus i B1 tilknyttet fiskerinæringen.

Maksimalt tillatt BYA for bolighus er 200 m² og maks BYA for garasje er 100 m². Garasje kan underbygges med inntil 50 m², høyde møne/gesims skal ikke overstige 5,5 m. %BYA for boligtomt skal ikke overstige 40 %. Terrasser skal ikke medregnes i BYA. Maksimal møne-/gesimshøyde for bolighus er 9 meter over gjennomsnittlig terreng.

5.2 FRITIDSBEBYGGELSE

Det tillates ikke oppført ny fritidsbebyggelse med unntak av bygging på utskilt hyttetomt 86/35 i H7. Fritidsboliger kan maksimalt utbygges inntil BYA=100 m² inkludert garasje/anneks/bod. Terrasser skal ikke medregnes i BYA. Høyde møne/gesims skal ikke overstige 5,5 meter.

5.3 ANNEN TJENESTEYTING (MUSEUM)

Bygningsmassen innenfor område AT skal benyttes til museum. Også turisme, teambuilding, arrangementer, hobbyfiske og leirskole, med tilhørende matservering/overnatting inngår som del av virksomheten. Det tillates opparbeidd parkeringsplass for besøkende i tilknytning til ny adkomstveg f_Veg14, med tilhørende skilting fra fv.33. Utbygging/ombygging innenfor området behandles av kommunen innenfor rammen av Plan- og bygningslovens bestemmelser der hensynet til estetikk og helheten skal veie tungt.

5.4 NÆRING/FISKEBRUK

Bygg/anlegg innenfor dette området skal være relatert til fiskerinæringen. Mønehøgde skal ikke overstige 7,0 m over kainivå.

5.5 RENOVASJON

Området er felles for brukerne av f_veg10. Her tillates etablert miljøstasjon, venteskur og postkassestativ.

5.6 NAUST

Naust skal ha saltak og estetisk tilpasses et maritimt miljø. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

5.7 BLANDA FORMÅL: NÆRING/FISKEBRUK/TURISME/HÅNDVÆRK (NT)

Her tillates etablert næringsvirksomhet i form av fiskebruk, turisme, teambuilding, arrangementer, kursvirksomhet, atelier og utleieenhet med overnattingsmulighet. Bebyggelse skal ha saltak og estetisk tilpasses et maritimt miljø. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter. Krav til parkering for biler og/eller busser fastsettes skjønnsmessig av kommunen i forhold til omfang av planlagt virksomhet. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor akseptabel gangavstand skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

5.8 BLANDA FORMÅL: NÆRING/FRITIDSBEBYGGELSE (NH)

Her tillates fritidsbebyggelse i form av selveiende og/eller næringsvirksomhet med utleie til turister. Bebyggelsen her skal underordne seg den kulturhistoriske nabobebyggelsen. Utbygging kan ikke tillates før de antikvariske myndighetene har vurdert og akseptert utbyggingsprosjektet. Krav til parkering fastsettes til min.1 parkeringsplass pr enhet. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor akseptabel gangavstand skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

5.8.1 BLANDA FORMÅL(gjelder gnr 86 bnr 38 og gnr 86 bnr 47): NÆRING/FISKEBRUK/TURISME/HÅNDVÆRK/FRITIDSBEBYGGELSE/RORBUUTLEIE (NH)

Her tillates etablert næringsvirksomhet i form av fiskebruk, turisme, teambuilding, arrangementer, kursvirksomhet, atelier og fritidsbebyggelse i form av rorbu-utleie eller selveiende enheter.

Bebyggelse skal ha saltak og estetisk tilpasses et maritimt miljø. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter. Krav til parkering for biler og/eller busser fastsettes skjønnsmessig av kommunen i forhold til omfang av planlagt virksomhet. Det skal tilrettelegges for 1 p-plass pr rorbu eller fritidsbolig.

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor akseptabel gangavstand skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Eier av bygg der deler av bygget benyttes til fritidsformål, må prosjektere og utføre bygget etter veiledende grenseverdier for støy, gitt i veileder T-1442.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 VEGER

Alle tekniske planer som berører fv.33 skal forevises og godkjennes av Statens vegvesen. Felles veger er felles for de eiendommene som vegene betjener.

6.2 GANGVEG

Regulert gangveg f_GV1 skal betjene område AT. Ved behov for utbedring/opprusting av denne skal det skje i samråd med de antikvariske myndighetene. Gangveg f_GV2 betjener område H7.

6.3 KAI

Kaien skal primært ivareta/betjene fiskerinæringen. Det tillates ingen form for lagring på offentlig kai uten særskilt tillatelse fra kommunen.

6.4 PARKERINGSPLASSER

Felles parkeringsplasser er felles for eiendommene som har bruksrett til vedkommende parkeringsplass.

6.5 MOLO

Endringer/inngrep i molo kan kun skje i samråd med havnemyndigheter/Kystverket.

§ 7 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Innenfor disse områder tillates kun landbruksrelatert utbygging, samt tiltak som fremmer friluftslivet.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

8.1 FRILUFTSOMRÅDE I VASSDRAG

Det tillates ikke inngrep i vassdrag som hindrer naturlig vannføring uten etter særskilt godkjenning fra relevant myndighet.

8.2 HAVNEOMRÅDE I SJØ

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet/Kystverket. Etter søknad til kommunen kan det tillates utlegging av uteliggere til småbåter for den enkelte eiendom.

Innenfor o_Havneområde er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer inngrep i sjøbunnen (eksempelvis mudring, utfylling, graving, moringer, peling, fundamentering etc.).

Ved eventuelle mindre tiltak skal det tas kontakt med Stavanger maritime museum for å undersøke om tiltaket kan komme i konflikt med kulturminner (§14 skipsfunn og §4 automatisk freda kulturminner i sjø).

Tiltak som ikke er i tråd med reguleringsformålet skal fortrinnsvis fremmes som en reguleringsendring.

8.3 SMÅBÅTHAVN

Privat småbåthavn skal være tilknyttet virksomheten i område AT. Opparbeidelse av havnen skal godkjennes gjennom søknad. Etablering av småbåthavnen må ikke skje til fortrengsel for tilflott til offentlig kai.

8.4 BLANDA FORMÅL: SMÅBÅTHAVN/MUSEUM (S/M)

Området skal benyttes til opplag av båter tilknyttet tilgrensende museum/virksomhet.

§ 9 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

9.1 SIKRINGSSONE FRISIKT H140

I regulerte frisiktsoner skal det være uhindret sikt ned til 0,5 m over vegplanet.

9.2 FARESONE HØYSPENNINGSANLEGG H370

Her tillates ingen form for bygg/anlegg uten godkjenning fra linjeeier.

9.3 BEVARING KULTURMILJØ H570

Hensynssonen omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygninger, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak.

Det er ikke tillatt å rive bygninger innenfor området.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Det er vesentlig at bebyggelsen er i bruk, og det åpnes derfor for et romslig bruksområde. Søknader om tiltak som berører bygningenes eksteriør og som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier, skal sendes til uttalelse til regionale kulturmyndigheter.

9.4 FARESONE RAS H310

Ved søknad om tiltak innenfor dette området skal rasfare dokumenteres og nødvendige forebyggende tiltak iverksettes.