

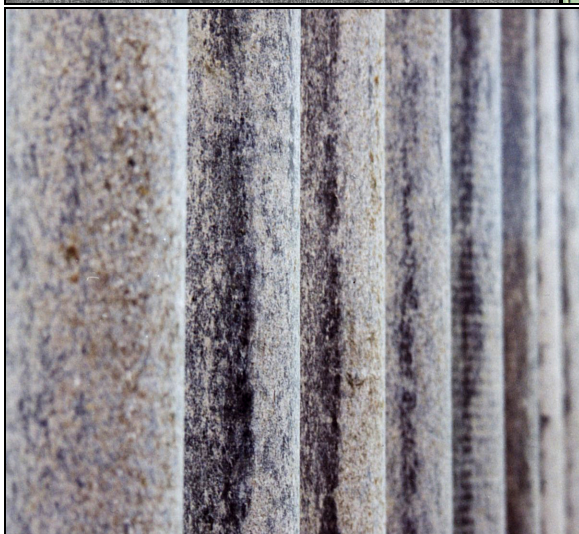
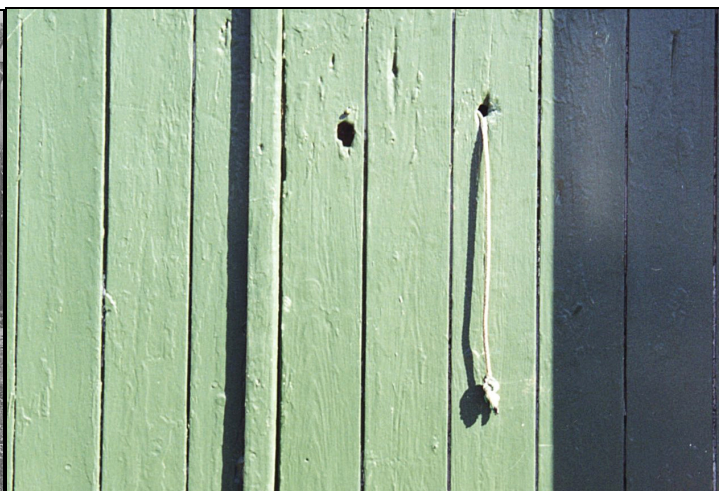
Vedtatt i kommunestyret	Dato:
K-SAK:	



Reguleringsplan for Nordvikvågen

Orientering, retningslinjer, og reguleringsbestemmelser

REGULERINGSFORMÅL - R5: Utnytting og vern i verneverdig sjøhusmiljø i Nordvikvågen.



INNHold:

I. INNLEDNING:

II. ØNSKET UTVIKLING:

III. KVALITETER I OMRÅDET:

IV. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDVIKVÅGEN:

1. Byggeområder

1.1 Avklaring i forhold til eksisterende reguleringsplaner

1.2 Boligformål

1.3 Fritidsformål

1.4 Næring

1.5 Bevertning

1.6 Fellesbestemmelser for spesialområde bevaring

2. Landbruk

3. Friområde / Buffersone

4. Bruk og vern av sjøområder

4.1 Havneområde i sjø

4.2 Småbåthavn

4.3 Fiskeihavn

4.4 Fiskeinteresser, kaste/låsettingsplass for fiskeriflåten

5. Trafikkområder, viktige ledd i kommunikasjonssystemet

5.1 Fylkesvei

5.2 Kommunal vei

5.3 Privat vei

5.4 Ferdselsområde, skipsled og rutebåtanløp

5.5 Høgspenlinjer

I. INNLEDNING:

Planutvalg (formannskap) i Utsira kommune vedtok utarbeidelse av reguleringsplan for Nordvikvågen i sak 68/00 den 10. juli 2000. Kunngjøring om regulering av område med medfølgende kart ble sendt ut den 27.11.00 til Haugesunds Avis og Stavanger Aftenblad. Landskapsarkitekt Peter Willmann fra Klepp ble ansatt i prosjektstilling for utarbeidelse av selve plankart, modell og kartlegging av kvaliteter i området. Petter Willmann har laget en egen presentasjon som omhandler historie, nåtid og ønsket utvikling for Nordvikvågen. Deler av denne legges ut under R-5 Reguleringsplan for Nordvikvågen på:

<http://www-admin.utsira.kommune.no/organisasjonen/planogmiljo/reguleringsplaner/nordvikvagen/>.

II. ØNSKET UTVIKLING:

Mål for utvikling i Nordvikvågen:

Beboelse:

Skape ny aktivitet ved å regulere nye bolig og fritidstomter. Ny fiskerihavn og næringsareal legges til vestsiden av Nordvikvågen

Bygningsvern:

Bevare streng struktur med omkransende allmenninger, fargevalg og takhøyde i indre havn. Samt videreutvikle eksisterende mangfold i materialer, takvinkler og detaljer i området. Det skal utarbeides egen veileder for bevaring av kvaliteter i bygningsmiljø.

Miljø:

Rensing og sanering av avløpsvann fra indre havnebasseng. Synliggjøre områder hvor eksisterende strandlinje skal bevares.

III. KVALITETER I OMRÅDET:

Prioriterte kulturminne i område for regulering

Ref.	Lokalitet	Objekt	tidsperiode
Fritidsbolig 26/2	Nordvikvågen	Eldste bolig i område A-objekt i SEFRAK	1900 tallet
Sjøhus 26/18	Nordvikvågen	Dalanaustet A-objekt i SEFRAK	1850
Sjøhus 26/69	Nordvikvågen	Autententisk grunnform A-objekt	1800

Norges første statlig finansierte molo- og havneanlegg fra 1860-1870, bygget av havnedirektør N.C. Bing og løyntant Koch

IV. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDVIKVÅGEN:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner i området

Tidligere godkjent reguleringsplan i området (Regulering til trafikkområde R2) vil framdeles være gjeldene. Denne plan (Reguleringsplan R5 for Nordvikvågen) vil bli gjort gjeldende etter at kommuneplan 2004-2016 ble vedtatt og den vil derfor være gjeldende som sist vedtatt plan.

Ref.	Lokalitet	Reguleringsformål	Vedtak:	Dato:
R3	Rutebåtkai i Norevågen	Trafikkområde		30.04.96
R5	Nordvikvågen	Bygningsvern/utvikling	Denne plan	

1.2 Bolig formål

a) Bolig:

Behandles på lik linje med kommuneplan 2004-2016. Mindre byggesaker på boligtomt under 70m² blir behandlet administrativt så fremt det er levert melding etter §§ 81, 85, 86a og 86b i pbl og tiltak ikke er i strid med bestemmelser i teknisk forskrift (TEK). Tiltak som krever søknad og tillatelse etter §93 i pbl, behandles i formannskap. Tiltak som krever disp. fra kommuneplan behandles i formannskap med endelig vedtak i kommunestyre. Reguleringsplanen legger vekt på fortetningsprinsipp. Det gis derfor adgang Særskilte brannkrav ved bygging innenfor 8 meter fra eksisterende bygg. Krav til brannhemmende materialer

b) Bolig/Bevaring: (Se pkt. 1.6 fellesbestemmelser spesialområde bevaring)

Alle byggetiltak er søknadspliktige, selv markkrypende terrasser, gjerder, og fasadeendringer. Nybygg, se ønsket utvikling for Nordvikvågen. Ikke krav til takvinkler men takhøyde må ikke overstige eksisterende bygg. Krav til fargevalg: Bruke eksisterende farger i sjøhusmiljø (område for bevaring). Særskilte brannkrav ved bygging innenfor 8.meter fra eksisterende bygg. Krav til brannhemmende materialer. **Alle tiltak forelegges antikvarisk myndighet pt. Fylkeskommunen.**

1.3 Fritids formål:

a) Fritid:

Tidligere fradelte hytter/fritidshus, og fraflyttede bolighus som nyttes til fritidsformål. Ny fritidsbebyggelse kan ha maksimalt 90m² brutto grunnareal i maksimum 2^{1/2} etg. Det gis ikke adgang til oppføring av nye garasjebygg på fritidseiendom. Særskilte brannkrav ved bygging innenfor 8.meter fra eksisterende bygg. Krav til brannhemmende materialer.

b) Fritid/Bevaring: (Se pkt. 1.6 fellesbestemmelser spesialområde bevaring)

Alle byggetiltak er søknadspliktige, selv markkrypende terrasser, gjerder, og fasadeendringer. Nybygg, se ønsket utvikling for Nordvikvågen. Ikke krav til areal men harmoni. Ikke krav til takvinkler men takhøyde må ikke overstige eksisterende bygg. Krav til fargevalg: Bruke eksisterende farger i sjøhusmiljø (område for bevaring). Særskilte brannkrav ved bygging innenfor 8.meter fra eksisterende bygg. Krav til brannhemmende materialer. **Alle tiltak forelegges antikvarisk myndighet pt. Fylkeskommunen.**

1.4 Næring

Overført fra kommuneplan: Utsira Fiskeindustrier, samt Industriområde på Rau (forslag om utvidelse sør til Ringaskjer i kommende reguleringsplan for Nordvikvågen). Nytt næringsareal kommunal tomt øst for Miljeteig/Løvland sitt sjøhus. Skal man lykkes med bevaring av verneverdig sjøhusmiljø er man avhengig av ny aktivitet i området. Omdisponering til næringsformål, utleie formål og lignende vil kunne bli gitt i område for kombinert fritid/bolig der det er spesialområde bevaring. (mht lukt/støy)

1.5 Bevertning

Dalanaustet er foreløpig eneste bevertningsområde i reguleringsplan. Det kan være ønskelig med flere private bevertningssteder.

1.6 Fellesbestemmelser for spesialområde bevaring (skravert område) etter PBL § 25.6

1.6.1 Ombygging

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialer og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet, skal det ved omlegging av tak benyttes teglstein eller skifer.

Ved utskiftning av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

1.6.2 Tilbygg, påbygg og underbygg av bestående bebyggelse

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

1.6.3 Nybygg

Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at området miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmoniserer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området. Nybygg kan ha et nytt uttrykk og nye materialer men må harmonere med omgivelser.

1.6.4 Utomhusanlegg og kulturlandskap

Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, allmenninger, brygger, steingjerder med mer. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonisere med stedets karakter.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, massedeponering og annen bruk av ubebygde areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting.

Tekniske innretninger, herunder skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmoniserer med området karakter og tradisjon

1.6.5 Riving

Det er rivingsforbud i spesialområde bevaring. Kommunen (Utsira Kommune) eller regional antikvarisk myndighet (p.t. Rogaland Fylkeskommune) kan kreve pålegg om utbedringstiltak i området. Alle rivingstiltak skal varsles og søknad om riving skal godkjennes fra regional antikvarisk myndighet

1.6.6 Dispensasjon

Når det foreligger særlige grunner kan kommunen etter nærmere vedtatte retningslinjer gi dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen. Søknad om dispensasjon skal være begrunnet.. **Søknad forelegges antikvarisk myndighet pt. Fylkeskommunen.**

2. LANDBRUK

Kun landbruksformål. Temakart for kommuneplan 2004 - 2016 med inntegnet grense for jordvern vil være gjeldende. Landbruksområde er også viktige buffersoner mot industri og åpne rom i kulturlandskapet som er med å framhever kvaliteter i landskapet.

3. FRIOMRÅDE / BUFFERSONE

Ved bygging av boligområder er det krav om felles lekeareal, og omkring næring/Industriområder er det krav om buffersone (plass til støyskjerm/inngjerding mv)

4. BRUK OG VERN AV SJØOMRÅDER

4.1 Havneområde i sjø

Områder for friluftsliv, ferdsel, fiske og natur (FFFN), utgjør flerbruksarealene i sjø og vassdrag. Områder som er forbeholdt fritidsflåte, normal ferdsel til sjøs, tradisjonelt kystfiske og hensyn til naturkvaliteter. Alle tiltak i havneområde er søknadspliktige og behandles av [Kystverket Vest](#).

4.2 Småbåthavn S

Regulerte småbåthavn er lokalisert til indre havn i Nordvikvågen. Markert med 'S' i plankart.

4.3 Fiskeihavn F

I området fra Ringaskjerskaien til Rau er det planer for Fiskerihavn og Industriområde innenfor havn. Markert med 'F' i plankart.

4.4 K/L: Fiskeinteresser, kaste/låsettingsplass for fiskeriflåten

<i>Ref</i>	<i>Lokalitet</i>
K/L 1	Innenfor molo i Nordvikvågen
K/L 2	Nord øst av Utsira Fiskeindustrier

5. TRAFIKKOMRÅDER VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

5.1 Fylkesvei

Fv 911 er eneste fylkesveg innenfor reguleringsområde. Vedtatt rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn for bygge- og avkjørselssaker som direkte berører fylkesvegen. Byggegrense fra vegmidt utgjør 15. meter ved byggesaker langs fylkesvegen.

<i>Ref</i>	<i>Trafikkfelle</i>	<i>Tiltak</i>	<i>Eier</i>
T1	Svingen v/Hersleb	Utvide svingkurve før høgt murgjerde	Priv/kommunen

5.2 Kommunal vei

Kommunal veg er angitt på temakart til arealdel. Byggegrense fra vegmidt er 12 meter. Det kan søkes kommunen om dispensasjon fra byggegrense, mot at kommunen fraskriver seg skadeansvar.

5.3 Privat vei

Private veger er angitt på temakart til arealdel.

5.4 Ferdselsområde, skipsled og rutebåtanløp (Trafikkområde i sjø)

Tiltak på land og i sjø må ikke komme i konflikt med viktige seilingsmerker og skipsled. Lykter er inntegnet på arealkart i kystsonenplan med retninger for hvite sektorer. Skipsled og ferdselsområde for MS Utsira er markert som trafikkområde i sjø på plankart.

















5.5 Høgspenlinjer

Høgspenlinjer er markert på temakart til kommuneplan for Utsira Kommune 2001 – 2012.

Restriksjonssone utgjør 6 meter fra nærmeste fase. Med 3 meter mellom ytterfasen utgjør sonen totalt 15 meter. Innkommende trase tegnet inn på reguleringskart.



Tegnforklaring til plankart: (neste side)

REGULERINGSPLAN <i>Utnytting og vern i verneverdig Sjøhusmiljø i Nordvikvågen, Utsira kommune</i> TEGNFORKLARING			
PBL § 25 REGULERINGSMÅL			
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr 1)		SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr 6)	
	Område for boliger		Bevaring av bygninger og strandsone
	Område for fritidsbebyggelse	FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr 7)	
	Område for kombinert fritid/bolig		Friområde / leke område for barn
	Område for næring/industri/bevertning	Allmen, Allmenninger 	
LANDBRUKSOMRÅDE (PBL § 25 1. ledd nr 2)		LINJESYMBOLER	
	Område for jord- og skogbruk		Planens begrensning
OFF. TRAFIKK (PBL § 25 1. ledd nr 3)			Byggegrense kommuneplan
	Kjøreveg, lasteområder, parkering		Grense i havneområde
	Trafikkområde i sjø	Kartgrunnlag: Ortofoto 2004, ØK 1984 Ekvidistans: 5 meter Kartmålestokk 1:1000	
FAREOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr 5)			
	Restriksjonssone høgspenledning		
REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR..			
		SAKSB.	DATO
1. gangs behandling i planutvalg			
Offentlig ettersyn fra..... til			
Endelig vedtak i planutvalg			
Kommunestyrets vedtak:			
PLANEN UTARBEIDET AV:			
Atle Grimsby, miljø- og plansjef, Utsira kommune			
(Empty row for signature)			