



Plan-ID: R13

Dato:21.03.2025

REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING FOR SØREVÅGEN

§ 1 FORMÅL

Formålet med denne områdereguleringsplanen er å legge til rette for en bærekraftig utvikling av Søreivågen, samtidig som kulturarven bevares, allmenn tilgang til strandsonen sikres, og hensiktsmessige sjørelaterte aktiviteter muliggjøres. Planen skal sikre gode løsninger for samferdsel, teknisk infrastruktur og blågrønn struktur, samt tilrettelegge for allmennhetens tilgang til friluftsområder og maritimt område. Videre skal planen legge til rette for fortetting og videreføring av flere funksjoner, herunder boligformål, fritidsbebyggelse og lokalt næringsliv, i tråd med prinsippene for stedstilpasset og funksjonell utvikling.

Følgende arealformål og hensynssoner gjelder plan:

AREALFORMÅL , JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5		
Hovudformål	Underformål/innhald	SOSI-kode
Bygg og anlegg, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.1	Boligbebyggelse	1110
	Forretning	1150
	Offentlig eller privat tjenesteyting	1160
	Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169
	Bolig/tjenesteyting	1803
	Forretning/kontor/industri	1811
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte BAA hovedformål	1900
Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.2	Køyreveg	2011
	Kai	2044
	Molo	2019
	Parkeringsplasser	2080
	Agitte samferdselanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert SAA med andre angitte hovedformål	2900

Grønnstruktur, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.3	Turdrag	3030
	Badeplass/-område	3041
	Park	3050
Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.5	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og LNFR gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100
	Særlige landskapshensyn	5500
Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001
	Farled	6200
	Havneområde i sjø	6220
	Småbåthavn	6230
	Badeområde	6770
HENSYNSSONER, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-6		
Rp_sikringssone	Frisikt (H140)	140
Rp_sikringssone	Sikringssone for trygg avledning av overvann (H190)	190
Rp_faresone	Faresone for stormflo F1 (H320_F1)	320
Rp_faresone	Faresone for stormflo F2 (H320_F2)	320
Rp_angitt_hensynssone	Bevaring kulturmiljø	570
Rp_båndleggingsone	Båndlegging for regulering etter PBL	710
Rp_båndleggingsone	Båndlegging etter lov om kulturminner	730

Disse bestemmelsene gjelder for området avgrenset av plangrensen som vist på plankartet datert 00.00.0000, planID: R13.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1. Kulturminne

Dersom det under bygge- eller gravearbeider oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet umiddelbart stanses i den grad det berører kulturminnet eller en sikringssone på 5 meter rundt funnstedet. Funnet skal umiddelbart meldes til kulturavdelingen hos fylkeskommunen, jf. kulturminneloven § 8-2. Ansvarlig utbygger plikter å informere alle som utfører grunnarbeider om innholdet i denne bestemmelsen

2.2. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all planlegging og utbygging. Dette innebærer at utearealer, offentlig vei og atkomst mellom områdene, så langt som mulig, skal utformes slik at de kan brukes av alle på like vilkår.

2.3. Estetikk

Bygninger innenfor planområdet skal gis en høyverdig estetisk utforming, i samsvar med føringer gitt i formingsveileder, datert 00.00.00.

2.4 Overvann

Bestemmelsene for overvann gjelder for alle delfelt BAA (angitt bebyggelse og anleggsformål), T (offentlig eller privat tjenesteyting), AT (annen offentlig tjenesteyting), B/T (bolig/tjenesteyting), FOR (Forretning), F/K/I (Forretning/kontor/industri) og B (Boligbebyggelse).

All utbygging innenfor planområdet skal følge prinsippet om lokal overvannshåndtering.

Overvann skal primært håndteres som en ressurs og bidra til økt biologisk mangfold og rekreasjon i planområdet.

Tre-trinnsstrategien skal legges til grunn ved håndtering av overvann:

- Trinn 1: Infiltrere små nedbørsmengder lokalt
- Trinn 2: Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder
- Trinn 3: Sikre trygge flomveier for ekstremnedbør

Eksisterende vannveier skal i størst mulig grad bevares i sin naturlige form eller restaureres til naturlig tilstand.

2.4.1. Beregningsgrunnlag – tekniske krav og dimensjonering

Overvannsanlegg for ny bebyggelse skal dimensjoneres for 20-års regn med klimafaktor 1,3. Trygge flomveier fra utbyggingsområder skal dimensjoneres for 100-års regn med klimafaktor 1,3.

Ved søknad om tillatelse skal det foreligge en plan for overvannshåndtering.

Minimum fordrøyningsvolum skal beregnes som differansen mellom avrenningsvolum før og etter utbygging, pluss et tillegg på 20% for klimaendringer.

2.4.2. Infiltrasjon

Minimum 30% av tomtearealet skal opprettholdes som permeable flater for alle utbyggingsområder.

Der grunnforholdene tillater det, skal minst 60% av årlig nedbør infiltreres lokalt.

2.4.3. Bebyggelse og anleggsformål (BAA, T, AT, B/T, FOR, F/K/I, B)

For alle bygg med takflate større enn 100 m² skal det etableres regnbed på tomta.

For alle utbyggingsområder skal det etableres åpne overvannsløsninger for effektiv innsamling, forsinket utledning og infiltrasjon av overvann for å redusere belastningen på det eksisterende avløpssystemet.

Løsningene skal tilpasses de lokale hydrologiske og topografiske forhold, med hensyn til både tekniske krav og miljømessige hensyn.

Det skal legges til rette for bruk av grønne infrastrukturløsninger som permeable overflater, regnbed og grønne anlegg for å fremme naturlig infiltrasjon og forsinket avrenning.

2.4.4. Spesifikke krav for større utbyggingsområder (>5000 m²)

For utbyggingsområder større enn 5 000 m² skal det etableres et sammenhengende grøntdrag som fungerer som flomvei og fordrøyningsområde.

Ved utbygging større enn 8 000 m² skal det etableres minst én sentral fordrøyningsdam/park som skal utformes som et positivt landskapselement med rekreativ verdi.

2.4.5. Drift og vedlikehold

Ansvar for drift, vedlikehold og oppfølging av overvannssystemene påhviler grunneierne, i tett samarbeid med kommunen og relevante tekniske instanser.

For alle overvannsanlegg skal det utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan som sikrer anleggenes funksjon over tid.

2.5 Støy

Ved all planlegging og gjennomføring av tiltak innenfor planområdet skal det sikres at gjeldende støygrenser iht. Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) eller tilsvarende gjeldende regelverk overholdes. Tiltakshaver skal ved behov dokumentere at nødvendige støydempende tiltak blir gjennomført for å sikre tilfredsstillende støynivå både ute og inne. Støyreducerende tiltak skal være estetisk tilfredsstillende og tilpasses området karakter.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)

2.1. B – Boligbebyggelse

Innenfor området tillates oppført småhusbebyggelse i form av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser og utearealer i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad per boligeiendom er BYA = 50 % inkludert parkeringsareal.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 8,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplasser per boenhet. Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Hver boenhet skal ha minimum 50 m² egnet uteoppholdsareal på egen tomt på bakken.

Uteoppholdsarealene skal ha en hensiktsmessig form og plassering. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.

Det skal etableres en felles lekeplass på minimum 500 m² innenfor området. Lekeplassen skal opparbeides med minimum 5 ulike lekeapparater, sittebenker og tilstrekkelig soleksponering.

Lekeplass skal anlegges på et område med flatt eller svakt hellende terreng. Etablering av lekeplass i bratt terreng skal unngås av hensyn til sikkerhet, tilgjengelighet og brukervennlighet.

Lekeplassen og øvrige felles uteområder skal utformes etter prinsippene for universell utforming, slik at både barn og voksne med funksjonsnedsettelse kan bruke dem på en likeverdig måte.

Området skal være fullt utbygget med nødvendig infrastruktur før boligene tas i bruk. Dette omfatter vei, vannforsyning, avløp, elektrisitet og telekommunikasjon. Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett i henhold til kommunens tekniske krav. Det skal sikres tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning og brannvann (for eksempel via brannhydrant i nærheten).

Internveier skal opparbeides med fast dekke og tilstrekkelig bredde. Det skal etableres belysning langs interne veier og adkomster for å ivareta trafikksikkerhet også i mørke.

Ved gjennomføring av tiltak i området skal terrenginngrep tilpasses landskapets naturlige former. Det skal benyttes skjæringer og fyllinger i stedet for høye støttemurer, og det skal så langt som mulig benyttes stedegne masser ved oppfylling og bearbeiding av terreng. Til revegetering skal det benyttes lokale, stedegne plantearter for å sikre god landskapstilpasning og økologisk bærekraft.

Overvann skal håndteres lokalt på en forsvarlig måte innenfor planområdet, slik at belastningen på offentlig avløp minimeres. Det bør benyttes permeable flater,

fordrøyningsmagasiner eller grøfter som sikrer forsinkelse og infiltrasjon av regnvann.

2.2. FOR - Forretning

Innenfor området tillates etablering av:

- Dagligvarebutikk
- Gastronomi/serveringsvirksomhet
- Konferanselokaler
- Tilhørende funksjoner som er naturlig knyttet til hovedformålet

Maksimal tillatt utnyttelse er BYA = 70 %. Maksimal mønehøyde er 10,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser på egen grunn.

Minimum 1 av parkeringsplass skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. HC-plassen skal plasseres nærmest hovedinngangen til den aktuelle bygningen eller området for å sikre optimal tilgjengelighet.

Vanlig parkeringsplass skal ha en minimumsbredde på 2,50 meter og en minimumslengde på 5,00 meter. Det skal etableres tydelige markeringer som avgrenser plassen og sikrer tilstrekkelig svingradius for inn- og utkjøring.

For parkeringsplass tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-plass), gjelder en minimumsbredde på 3,50 meter for å imøtekomme nødvendige adgangsforhold, og en minimumslengde på 5,00 meter.

Bygg og anlegg skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningsvolumet og arkitekturen.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt gjennom fordrøyning og infiltrasjon.

2.3. T - Offentlig tjenesteyting

Området skal benyttes til museumsvirksomhet for Haugalandmuseet, spesifikt for Sjøhuset til M.L. Klovning.

O_T- arealformål skal være offentlig.

Planområdet skal ha høy arkitektonisk kvalitet som ivaretar stedets egenart og kulturhistoriske verdi.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 100% BYA.

Maksimal gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. 3.2.2 Maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha saltak. Materialbruk og fargesetting skal harmonere med tradisjonell kystbebyggelse på Utsira. Fasadematerialer skal være tre.

Sjøhuset til M.L. Klovning er av særlig kulturhistorisk verdi. Ved rehabilitering og tilpasninger skal bygningens opprinnelige karakter bevares.

Bygningen skal sikres med hensyn til lokale klimaforhold og havnivåstigning.

2.4. AT - Annen offentlig tjenesteyting

Områdene regulert til Annen offentlig tjenesteyting (AT) skal benyttes til bygninger og anlegg for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder samfunnshus, forsamlingslokaler eller lokaler for private lag og organisasjoner.

o_AT1 og o_AT2- arealformål skal være offentlig.

For område AT1 tillates bebygd areal (BYA) på inntil 100 % av tomtens nettoareal.

For område AT2 tillates bebygd areal (BYA) på inntil 70 % av tomtens nettoareal.

Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For o_AT1 skal det etableres 2 p-plasser utenfor planområdet mot tinglysning av parkeringsrett på eiendommen.

For o_AT2 skal etableres 2 p-plasser innenfor o_AT2-område.

Vanlig parkeringsplass skal ha en minimumsbredde på 2,50 meter og en minimumslengde på 5,00 meter. Det skal etableres tydelige markeringer som avgrenser plassen og sikrer tilstrekkelig svingradius for inn- og utkjøring.

For parkeringsplass tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-plass), gjelder en minimumsbredde på 3,50 meter for å imøtekomme nødvendige adgangsforhold, og en minimumslengde på 5,00 meter.

Minimum 1 av parkeringsplass skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. HC-plassen skal plasseres nærmest hovedinngangen til den aktuelle bygningen eller

området for å sikre optimal tilgjengelighet.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for sykkelparkering innenfor område AT2.

Innenfor områdene regulert til annen offentlig tjenesteyting (AT2) tillates etablering av offentlige toalettanlegg.

Byggegrenser mot sjøen er angitt i plankartet.

2.5. B/T – Bolig/tjenesteyting

Området regulert til Bolig/tjenesteyting (B/T) kan benyttes til boligbebyggelse, kontor og overnattingssted.

Maksimal utnyttelsesgrad er 100 % BYA (bebygd areal).

Parkeringsareal på terreng regnes med i bebygd areal i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Maksimal tillatt byggehøyde er 9 meter målt fra topp gulv i første etasje.

Byggegrenser mot sjøen er angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner som heissjakt, trapperom, ventilasjon o.l. kan tillates med en høyde på inntil 1,5 meter over maksimal tillatt byggehøyde, men skal ikke overstige 15 % av takflaten og skal være trukket minimum 2 meter inn fra fasadeliv.

For boligbebyggelse skal det avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Uteoppholdsarealet skal være på bakkeplan eller på terrasse.

Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold.

Parkering skal løses innenfor området eller utenfor planområdet mot tinglyst parkeringsrettighet.

Parkeringskrav:

- Bolig: 1 plass per boenhet
- Kontor: 1 plass per 100 m² BRA
- Overnattingssted: 0,5 plass per gjesterom.

Minimum 1 parkeringsplass skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det skal avsettes areal til sykkelparkering tilsvarende:

- Bolig: 2 plasser per boenhet
- Kontor: 1 plass per 100 m² BRA

- Overnattingssted: 0,2 plass per gjesterom

Renovasjonsløsning skal integreres i bygningsmassen eller skjermes med konstruksjon tilpasset bebyggelsens utforming.

2.6. F/K/I - Forretning/kontor/industri

Innenfor området tillates følgende virksomheter:

- Forretning/handel, herunder detaljhandel og plasskrevende varer
- Overnattingsvirksomhet
- Kontor
- Lager
- Produksjon/industri med tilhørende administrasjon

Virksomheter som etableres skal ikke medføre støy, lukt eller annen forurensning som kan være til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse eller allmenne interesser.

Innenfor området kan det plasseres transformatorstasjon eller pumpestasjon med tilhørende parkeringsplass.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 70 % BYA.

Maksimal gesimshøyde er 12 meter og maksimal mønehøyde er 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tekniske installasjoner på tak kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter, og skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv. Slike installasjoner kan utgjøre maksimalt 15 % av takflaten.

Transformatorstasjon eller pumpestasjon skal ha maksimal mønehøyde 4,5 meter.

Bygninger skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming. Fasader mot hovedvei skal gis særskilt arkitektonisk behandling.

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming med grøntarealer der dette er hensiktsmessig.

Tomteareal som ikke er tatt i bruk skal ikke nyttes til lagring av jordmasser.

Parkering skal løses på egen grunn etter følgende minimumskrav:

- Forretning/handel: 1,5 plasser per 100 m² BRA
- Kontor: 1 plass per 50 m² BRA
- Industri/lager/produksjon: 0,5 plasser per 100 m² BRA
- Overnattingsvirksomhet: 0,7 plasser per gjesterom

Minimum 1 parkeringsplass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet for elbil, med infrastruktur for utvidelse til 50 %.

Vanlig parkeringsplass skal ha en minimumsbredde på 2,50 meter og en minimumslengde på 5,00 meter. Det skal etableres tydelige markeringer som avgrenser plassen og sikrer tilstrekkelig svingradius for inn- og utkjøring.

For parkeringsplass tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-plass), gjelder en minimumsbredde på 3,50 meter for å imøtekomme nødvendige adgangsforhold, og en minimumslengde på 5,00 meter.

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:

- Plassering av bygninger
- Adkomst og interne veier
- Parkering, herunder HC-parkering
- Varemottak og manøvreringsareal
- Støyskjerming der dette er nødvendig
- Håndtering av overvann
- Vegetasjon og grøntarealer
- Belysning

Bygg skal være tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp. I tillegg må det foreligge dokumentasjon på at kapasiteten for brannvann er tilstrekkelig.

Innenfor F/K/I-områdene skal det settes opp et sikringsgjerde ved etablering av industrivirksomhet mot områdene rundt.

Kommunen kan kreve at det etableres egne slam-, fett- og oljeutskillere.

Virksomheter kan pålegges å etablere rens tiltak og skjermingstiltak. Utformingen av skjermingstiltak skal ikke hindre trygg avledning av overvann.

Innenfor områdene kan det legges til rette for kommunaltekniske anlegg for vann, avløp og overvann.

Ved gjennomføring av tiltak i området skal terrenginngrep tilpasses landskapets naturlige former. Det skal benyttes skjæringer og fyllinger i stedet for høye støttemurer, og det skal så langt som mulig benyttes stedegne masser ved oppfylling og bearbeiding av terreng. Til revegetering skal det benyttes lokale, stedegne plantearter for å sikre god landskapstilpasning og økologisk bærekraft.

2.7. F/K/I - BAA - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

3.7.1. Fellesbestemmelser

Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, terrengbearbeiding og håndtering av overvann.

Terrenginngrep skal skje skånsomt og tilpasses eksisterende terreng.

Skjæringer og fyllinger skal tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt.

For boliger skal det avsettes minimum 1 parkeringsplasser pr. boenhet.

For fritidsboliger skal det avsettes minst én parkeringsplass per boenhet på egen tomt, eventuelt sikret gjennom tinglyst parkeringsrett i nærliggende området.

For naust skal det avsettes minst én parkeringsplass per naustenhet på egen tomt, eventuelt sikret gjennom tinglyst parkeringsrett i nærliggende området.

Ved gjennomføring av tiltak i området skal terrenginngrep tilpasses landskapets naturlige former. Det skal benyttes skjæringer og fyllinger i stedet for høye støttemurer, og det skal så langt som mulig benyttes stedegne masser ved oppfylling og bearbeiding av terreng. Til revegetering skal det benyttes lokale, stedegne plantearter for å sikre god landskapstilpasning og økologisk bærekraft.

3.7.2. Delfelt BAA2, BAA3, BAA4, BAA5, BAA7 og BAA9

a) Arealbruk:

- Innenfor delfeltene tillates naust, bolig og fritidsbolig.
- Det tillates etablering av kontor på inntil 60 m² i et boligbygg.
- Det tillates å etablere tilkomstveier innenfor delfeltene.

b) Grad av utnytting:

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50 %, inkludert parkeringsplasser.

c) Byggehøyder:

- Maksimal byggehøyde er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal gesimshøyde er 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Særskilte bestemmelser for naust:

- Naust kan ikke plasseres i lengre avstand enn 6,0 meter fra sjølinje.
- Naust skal oppføres i tradisjonell stil med saltak.
- Naust skal ikke innredes for overnatting eller varig opphold.

3.7.3. Delfelt BAA1, BAA6 og BAA8

a) Arealbruk:

- Innenfor delfeltene tillates naust, bolig og fritidsbolig.
- Det tillates etablering av kontor på inntil 60 m² i et boligbygg.
- Det tillates å etablere tilkomstveier innenfor delfeltene.

b) Grad av utnytting:

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50 %, inkludert parkeringsplasser.

c) Byggehøyder:

- Maksimal byggehøyde er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal gesimshøyde er 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Særskilte bestemmelser for naust:

- Naust kan ikke plasseres i lengre avstand enn 6,0 meter fra sjølinje.
- Naust skal oppføres i tradisjonell stil med saltak.
- Naust skal ikke innredes for overnatting eller varig opphold

3.7.4. Delfelt BAA10

a) Arealbruk:

- Innenfor delfeltet tillates kun naust eller fritidsbolig.

b) Grad av utnytting:

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 %, inkludert parkeringsplasser.

c) Byggehøyder:

- Maksimal byggehøyde er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal gesimshøyde er 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Særskilte bestemmelser for naust:

- Naust kan ikke plasseres i lengre avstand enn 6,0 meter fra sjølinje.
- Naust skal oppføres i tradisjonell stil med saltak.
- Naust skal ikke innredes for overnatting eller varig opphold.

3.7.5. Delfelt BAA11

a) Arealbruk:

- Innenfor delfeltet tillates kun naust eller fritidsbolig.

b) Grad av utnytting:

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 100 %, inkludert parkeringsplasser.

c) Byggehøyder:

- Maksimal byggehøyde er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal gesimshøyde er 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Særskilte bestemmelser for naust:

- Naust skal oppføres i tradisjonell stil med saltak.
- Naust skal ikke innredes for overnatting eller varig opphold.

§ 4 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)

4.1 SKV – Kjørevei

Området omfatter areal for offentlig vei, felles avkjørsler og private veier. Anlegget skal utføres i samsvar med gjeldende statlige veinormer, avhengig av dimensjoneringsklasse.

Kjøreveg o_SKV Vegen skal vere offentlig.

Kjøreveg f_SKV Vegen skal vere felles.

4.2 KAI – Kai

5.2.1. Kai som grenser mot arealformål småbåthavn (SH)

Arealet regulert til kai (KAI) skal tilrettelegges for lasting, lossing og transport av varer og personer, samt andre havnerelaterte aktiviteter.

Overgangssonen mellom kai (KAI) og småbåthavn (SH) skal sikre en funksjonell og sikker sameksistens mellom de ulike maritime aktivitetene.

Kaiområdet skal utformes med fast dekke egnet for forventet belastning fra kjøretøy og gods.

Kaikanten mot småbåthavn skal utstyres med nødvendig sikkerhetsutstyr, herunder redningsutstyr, belysning og sikringsnettverk der det er nødvendig.

Det skal etableres tydelig markering mellom KAI og SH for å sikre klare grensesnitt mellom de ulike aktivitetene.

Det skal etableres tiltak for å hindre avrenning og forurensning fra kaiområdet til småbåthavnen.

Aktiviteter på kai som kan medføre støy, støv eller annen forurensning skal gjennomføres med nødvendige avbøtende tiltak for å minimere påvirkning på småbåthavn.

5.2.2. Kai som grenser mot havneområde mot sjø (HOS)

Kaiområdet (KAI) som grenser mot havneområde mot sjø (HOS) skal tilrettelegges for effektiv overgang mellom sjøverts og landverts transport.

Området skal legge til rette for næringsvirksomhet knyttet til maritime funksjoner.

Kaiområdet skal dimensjoneres for forventet belastning fra større fartøyer og tung transport.

Kaikonstruksjonen skal utformes slik at den tåler belastninger fra bølger, tidevann og eventuelle isforhold.

Det tillates etablering av nødvendige installasjoner for fortøyning, lasting og lossing.

Kaiområdet skal ha tilstrekkelig areal for midlertidig lagring av gods i forbindelse med lasting og lossing.

Det skal være tydelig markering av operasjonsområder og faresoner.

Manøvreringsareal for større kjøretøy skal dimensjoneres etter gjeldende normer.

Havnevirksomheten skal ha beredskapsplaner for akutt forurensning.

Belysning skal være tilpasset aktivitetene og samtidig minimere lysforurensning.

5.2.3. Kai som grenser mot farled (FA)

Områder regulert til kai (KAI) som grenser mot farled (FA) for ferge skal tilrettelegges for sikker og effektiv overgangssone mellom landbasert og sjøbasert transport.

Arealene skal sikre nødvendig infrastruktur for fergeforbindelser og samtidig ivareta sikker ferdsel og manøvrering av fartøy.

Kaiområdet skal dimensjoneres og utformes for å tåle belastningen fra forventede fergeanløp, herunder last- og persontrafikk.

Kaikonstruksjoner skal prosjekteres i henhold til gjeldende tekniske forskrifter med særlig hensyn til belastning fra ferger, tidevann, bølger og is.

Kaifront mot farled (FA) skal utformes med hensiktsmessige fendersystemer tilpasset fergenes størrelse og type.

Det skal etableres tydelige visuelle markeringer mellom KAI og FA, herunder nødvendig merking av seilingsled og manøvreringsområde.

Kaiområdet skal ha klart definerte soner for ulike aktiviteter:

- Påstignings- og avstigningssoner for passasjerer
- Kjørearealer for kjøretøy til og fra ferge
- Oppstillingsplasser for ventende kjøretøy
- Eventuelt areal for godshåndtering

Det skal sikres tilstrekkelig manøvreringsareal for kjøretøy, herunder større kjøretøy som busser og lastebiler.

Trafikkmønster på kaiområdet skal utformes med sikte på å unngå kryssende trafikk og sikre effektiv trafikkavvikling.

Kaiområdet skal utstyres med nødvendig sikkerhetsutstyr tilpasset fergedrift, herunder livredningsutstyr, belysning og sikringsrekkverk.

Det skal etableres effektive sikringstiltak for å hindre ukontrollert ferdsel mellom kai og farled, særlig i perioder uten fergeanløp.

Belysning skal sikre god sikt under alle lysforhold og være tilpasset manøvrering av fartøy.

Ved behov skal det etableres sikkerhetssoner på kai under manøvrering og anløp av ferge.

5.3. MO – Molo

Området regulert til molo (MO) skal sikre nødvendig skjerming av havneområdet mot bølger og strøm, samt legge til rette for sikker navigasjon og manøvrering av fartøy. Moloen skal utformes på en måte som ivaretar både funksjonelle, sikkerhetsmessige, miljømessige og estetiske hensyn.

Molokonstruksjonen skal bestå av steinmasser med gradering iht. godkjent teknisk plan. Ytterside skal beskyttes med armor-stein (dekkstein) av tilstrekkelig størrelse for å motstå dimensjonerende bølgelast.

Moloens utforming skal være i samsvar med havnetekniske krav og dimensjoneres i

henhold til relevant standard (NS 9415 eller tilsvarende).

Moloen kan utstyres med nødvendige navigasjonsinstallasjoner.

Vedlikehold i form av utlegging av steinmasser skal gjennomføres på tidspunkt med minst mulig negativ påvirkning på marint liv og fiskevandring.

Moloen skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold med nødvendig utstyr.

5.4. P – Parkeringsplasser

Området avsatt til parkeringsplasser (P) skal sikre tilstrekkelig parkeringsdekning samtidig som de bidrar til god arealutnyttelse og ivaretar estetiske og miljømessige hensyn.

Parkeringsplasser skal ha fast dekke.

5.5. SAA Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

o_SAA- arealformål skal være offentlig.

Området skal tjene følgende formål:

- Ordinær parkering
- Midlertidig parkering for bobiler i sommersesongen (1. mai til 30. september)
- Arrangementsområde for Siradagene
- Teknisk infrastruktur

Alle tiltak innenfor området skal utformes med høy kvalitet i materialbruk og utforming. Området skal framstå som ryddig og representativt.

Universell utforming skal legges til grunn ved all prosjektering og utførelse innenfor området.

Overvann skal avledes direkte til sjøen.

Området skal ha tydelig merking av parkeringsplasser for ordinær parkering.

Det tillates etablering av ladepunkter for el-biler.

I perioden 1. mai til 30. september tillates området benyttet til parkering for bobiler.

Det skal avsettes egne, tydelig merkede områder for bobil-parkering.

Området kan ha tilrettelagt infrastruktur for bobil-parkering, herunder:

- Tømmestasjon for avløpsvann
- Ferskvannsforsyning
- Strømtilkobling
- Avfallshåndtering

Maksimal tillatt oppstillingstid er 72 timer sammenhengende.

Det kan etableres tydelig skilting med informasjon om regler, betaling og tilgjengelige fasiliteter.

Området kan benyttes til Siradagene og andre midlertidige arrangement.

Ved arrangement skal det foreligge en plan for:

- Trafikkhåndtering og midlertidig parkering
- Avfallshåndtering
- Sikkerhet og beredskap
- Sanitære forhold

Etter endt arrangement skal området ryddes og tilbakeføres til opprinnelig stand innen 48 timer.

§ 5 – GRUNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)

6.1. TD – Turdrag

Turdraget skal ha en permeabel overflate som muliggjør infiltrasjon og avledning av overvann.

Terrenget skal utformes med et tverrfall på minimum 2% for å sikre kontrollert avrenning.

Vegetasjon i turdraget skal bestå av stedegne arter tilpasset både tørre og vannmettede forhold.

Invasive fremmedarter skal bekjempes aktivt ved første observasjon.

Vegetasjon skal skjøttes slik at den opprettholder sin funksjon for overvannshåndtering samtidig som fremkommelighet for turgåere sikres.

Området skal holdes fritt for installasjoner og innretninger som kan hindre ferdselen eller redusere overvannshåndteringskapasiteten.

Det tillates ikke tiltak som kan medføre forurensning av overvannet eller redusere infiltrasjonskapasiteten i grunnen.

6.2. BAD – Badeplass/-område

o_BAD- arealformål skal være offentlig.

Innenfor området tillates det oppføring av badstue på inntil 12 m² BYA.

Det tillates mindre installasjoner som er direkte knyttet til badeplassens funksjon, herunder badebrygger, stupetårn, omkleddningsfasiliteter og toalettanlegg.

Badstue og øvrige byggverk skal plasseres slik at de ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller bruk av badeplassen.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende natur med hensyn til utforming, materialvalg og fargesetting.

Maksimal tillatt mønehøyde for badstue er 3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Badstue og øvrige byggverk skal plasseres minimum 2 meter fra formålsgrensen.

Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares for å sikre stabilitet i strandsonen og opprettholde området naturpreg.

Terrenginngrep skal begrenses til det som er nødvendig for å realisere tiltaket.

Eventuell belysning skal være dempet og rettet nedover for å unngå lysforurensning.

Badeplassen skal være universelt utformet i den grad det er mulig innenfor områdets topografiske begrensninger.

Det skal tilrettelegges for trygg adkomst til vannet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Ved etablering og opparbeidelse av badeplass skal terrenginngrep tilpasses områdets naturlige topografi. Det skal benyttes skjæringer og fyllinger fremfor støttemurer, og stedeagne masser skal benyttes ved terrengbearbeiding der dette er mulig. Vegetasjon i parken skal i hovedsak bestå av lokale og stedeagne plantearter, med mål om å fremme naturpreg, økologisk mangfold og stedstilhørighet. Bruk av fremmede, potensielt skadelige eller dokumentert invasive arter er ikke tillatt.

6.3. PA – Park

o_PA- arealformål skal være offentlig.

Formålet med bestemmelsene er å sikre at parkområder utvikles som attraktive, tilgjengelige og miljøvennlige areal som fremmer rekreasjon, biologisk mangfold og folkehelse.

Innenfor områder avsatt til park tillates:

- a) Grøntarealer med vegetasjon av ulik karakter og høyde

- b) Gangveier, stier og plasser med fast dekke
- c) Installasjoner for lek, aktivitet og rekreasjon
- d) Avledning av overvann
- g) Belysning, benker og andre parkmøbler

Parkområdet skal ha høy kvalitet i materialbruk og utforming, med særlig vekt på bestandighet, miljøvennlighet og estetikk.

Ved nyplanting skal det benyttes et variert utvalg av fortrinnsvis stedeegne arter som fremmer biologisk mangfold og har god klimatilpasning.

Invasive fremmedarter skal bekjempes aktivt ved første observasjon.

Gangveier og oppholdsplasser skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

Belysningen skal være blendingsfri, energieffektiv og tilpasset parkens funksjon og karakter. Det skal tas hensyn til lysforurensning ved planlegging av belysning.

Ved etablering og opparbeidelse av parkarealer skal terrenginngrep tilpasses områdets naturlige topografi. Det skal benyttes skjæringer og fyllinger fremfor støttemurer, og stedeegne masser skal benyttes ved terrengbearbeiding der dette er mulig. Vegetasjon i parken skal i hovedsak bestå av lokale og stedeegne plantearter, med mål om å fremme naturpreg, økologisk mangfold og stedstilhørighet. Bruk av fremmede, potensielt skadelige eller dokumentert invasive arter er ikke tillatt.

§ 6 – LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr.4)

7.1. LNFR – Landbruk, natur, og friluftsmål

Innenfor LNFR-områder tillates kun bebyggelse og tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Alle tiltak skal utføres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern, kulturlandskap, naturverdier, kulturminner eller friluftsinnteresser.

Eksisterende bebyggelse kan vedlikeholdes innenfor eksisterende rammer.

Landbruksdrift som jordbruk og beite er tillatt.

Driftstiltak som jordforbedring, drenering, erosjonstiltak og vedlikehold av landbruksveier kan gjennomføres i tråd med gjeldende lovverk og forskrifter.

7.2. LH – Særlige landskapshensyn

Bestemmelsene skal sikre bevaring av områdets særegne landskapskarakter, kulturlandskap, naturmangfold og økologiske funksjoner.

Innenfor områder merket (LH) tillates ikke tiltak som vesentlig endrer landskapets art eller karakter.

Eksisterende terrengformasjoner, vegetasjon og landskapselementer av betydning for landskapsbildet skal bevares.

Det tillates skjøtsel og forvaltning som ivaretar og fremmer områdets landskapsverdi og biologiske mangfold i tråd med egen skjøtelsesplan.

Tradisjonell landbruksdrift som beite, slått og hogst er tillatt i den grad det ikke forringer landskapsverdiene.

Nødvendige tiltak for å hindre gjengroing og for å opprettholde kulturlandskapet er tillatt etter godkjenning.

Eksisterende stier og turveier kan vedlikeholdes.

Følgende tiltak er ikke tillatt innenfor områder merket (LH):

- a) Oppføring av nye bygninger og konstruksjoner.
- b) Etablering av nye veier eller utvidelse av eksisterende veier.
- c) Terrenginngrep som planering, sprengning, utfylling eller masseuttak.
- d) Hogst av særskilt verdifulle trær og tregrupper som er viktige for landskapsbildet.
- e) Drenering eller andre inngrep som endrer vannbalansen i området.
- f) Inngrep som forringer eller ødelegger geologiske formasjoner av landskapsmessig verdi.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ AV VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr.4)

8.1. BSV – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Innenfor området tillates ferdsel, fiske, natur- og friluftslivsaktiviteter.

Alle tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven.

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning til sjø og vassdrag unngås. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker vannkvalitet og naturmangfold.

Mudring, dumping eller utfylling i sjø krever nødvendige tillatelser i henhold til forurensningslovgivningen og skal utføres i samråd med aktuelle myndigheter for å sikre minimal skade på naturmiljøet.

For marine kulturminner gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Dersom det oppdages kulturhistorisk materiale som kan være fredet eller vernet av loven, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles.

8.2. FA – Farled

Formålet med arealformålet Farled (FA) er å sikre et trygt, effektivt og tilgjengelig sjønært transportområde, herunder områder tilknyttet skipsfart, ferdselsårer for båttrafikk og tilhørende infrastruktur.

Formålet skal ivareta sikkerhet, fremkommelighet og miljøhensyn i de definerte farledsområdene.

Innenfor farledsområdet skal tiltak som er nødvendige for skipstrafikk, anløp, navigasjon, samt anlegg og utstyr for sikker ferdsel til sjøs, tillates.

Det kan etableres navigasjonsinstallasjoner (som fyr, lykter, merker, bøyer og lignende), samt nødvendige tekniske anlegg for drift og vedlikehold av farleden.

Det er ikke tillatt å etablere nye konstruksjoner eller anlegg som reduserer sikkerhetsavstanden i farleden, eller hindrer fartøyers manøvrering.

Oppankring eller plassering av faste innretninger som ikke har relevans for navigasjon, vedlikehold eller sikkerhet, er forbudt.

Aktiviteter eller tiltak som fører til varig endring av bunnforholdene og som kan virke inn på seilingsdybde eller navigasjonsforhold, er ikke tillatt uten særskilt tillatelse fra relevant sjøfartsmyndighet.

Ved søknad om nye tiltak eller endringer innenfor (FA) skal det fremlegges nødvendig dokumentasjon som viser tiltakets innvirkning på farledens funksjon, sikkerhet og fremkommelighet.

Ved behov skal kompetent faglig instans, herunder Kystverket eller tilsvarende myndighet, høres før vedtak fattes.

Alle tiltak innenfor (FA) skal planlegges og utføres på en måte som minimerer negative konsekvenser for det marine miljøet, inkludert fugle-, krabbe- og fiskebestander samt biologisk mangfold.

Mudring, dumping eller utfylling i sjø krever nødvendige tillatelser i henhold til forurensningslovgivningen og skal utføres i samråd med aktuelle myndigheter for å sikre minimal skade på naturmiljøet.

Ved inngrep i strandsonen skal landskapsmessige kvaliteter ivaretas. Gjenopprettende tiltak etter bygge- eller anleggsarbeider skal gjennomføres for å begrense synlige terrenginngrep.

Farleden skal ha tilstrekkelig belysning, merking og skilting for å ivareta sjøsikkerhet. Anleggende må tilfredsstillende gjeldende krav fra relevante sikkerhets- og

navigasjonsmyndigheter.

Beredskapsplan for ulykker, forurensningshendelser og nødsituasjoner skal foreligge og være oppdatert i samsvar med nasjonale retningslinjer.

Arealbruk og tiltak i området skal ikke skape hindringer for nødvendig beredskap og utrykning i farleden.

Ansvarlig aktør skal foreta regelmessig ettersyn og vedlikehold av anlegg og installasjoner i farleden for å sikre forsvarlig drift og navigasjon.

Eventuelle skader eller mangler ved navigasjonsutstyr, merking eller sikkerhetsinstallasjoner skal utbedres uten unødig opphold.

8.3. HOS – Havneområde i sjø

Arealet avsatt til Havneområde i sjø (HOS) omfatter farvann, sjøbunn og eventuelle tilknyttede anlegg eller installasjoner som er nødvendige for havnedrift, maritim transport, logistikk og lignende havnerelaterte formål.

Formålet (HOS) skal legge til rette for sjøbasert godstransport, passasjertrafikk, oppankring, fortøyning, kai- og terminalvirksomhet samt andre funksjoner som naturlig hører inn under havnevirksomhet.

Tillatt bruk

- Fortøyning av båter.
- Området kan benyttes til lasting, lossing, omlasting og lagring av gods.
- Nødvendige servicefunksjoner for passasjertransport kan etableres.
- Nødvendige drifts- og vedlikeholdstiltak, herunder mudring, kan gjennomføres såfremt det foreligger de nødvendige tillatelser fra relevante myndigheter.

Begrensninger

- Det er ikke tillatt å benytte området til formål som ikke er knyttet til havnedrift, transport eller maritim næring.
- Permanente oppankringer av fartøy som ikke har maritim eller havnerelatert funksjon, eller som brukes til andre formål enn transport og opphold i havn, er ikke tillatt.
- Midlertidige arrangementer eller aktiviteter med potensielt negativ miljø- eller trafikksikkerhetsmessig påvirkning (f.eks. støy, utslipp eller økt risikofare) krever særskilt godkjenning fra kommunen og andre berørte myndigheter.

Forurensning og avfall

- Alle tiltak som kan medføre risiko for forurensning av sjø og sjøbunn, skal gjennomføres med nødvendige sikringstiltak.

- Det skal utarbeides avfallsplan for håndtering av avfall fra skip og havneaktivitet, i tråd med krav fra relevant myndighet.

Naturmangfold

- I forbindelse mudring i HOS skal det utføres nødvendige undersøkelser av marint miljø, slik at negative konsekvenser for sårbare arter og gyteområder minimaliseres.
- Ved påvisning av truede eller fredede arter, skal tiltak avvente nærmere avklaring med relevante fagmyndigheter.
- Tiltak som kan påvirke kystnære økosystemer negativt, skal dokumenteres og om mulig avbøtes gjennom for eksempel restaureringstiltak eller kompenserende tiltak.

Sikkerhet og beredskap

- Det skal tilrettelegges for forsvarlig ferdsel av alle typer fartøy som naturlig benytter havneområdet, med hensyn til farled, svingradius og anløpsforhold.
- Tiltakshaver har ansvar for at det utarbeides nødvendige beredskaps- og risikoanalyser for brann, utslipp av farlige stoffer og andre relevante nødssituasjoner.
- Det skal finnes tilstrekkelig brannsluknings- og varsleutstyr, i tråd med gjeldende regelverk og i samarbeid med brannvesenet.
- Ved håndtering av farlig gods i HOS, skal bestemmelsene i Havneloven, forskrifter og retningslinjer for havnesikkerhet følges.
- Det skal sikres forsvarlig transport, lagring og merking av farlig gods, og nødvendige risikovurderinger skal foreligge før oppstart av slik aktivitet.

8.4. SH – Småbåthavn

Områdene regulert til småbåthavn, delfelt SH1 og SH2, skal tilrettelegges for fortøyning og oppankring av fritidsbåter.

Områdene skal ivareta behovet for sikker og hensiktsmessig tilgang til sjø for fritidsbåter.

Fellesbestemmelser for SH1 og SH2:

- Småbåthavnene skal utformes med hensyn til sikkerhet, miljø og estetikk.
- Det skal tilrettelegges for universell utforming av landganger og atkomstareal til bryggeanlegg i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.
- Aktiviteter i småbåthavnene skal ikke være til hinder for sikker ferdsel i tilhørende farvann.
- Ved etablering av bryggeanlegg skal det tas hensyn til strømforhold, vindeksponering og bølgepåvirkning.

- Alle installasjoner i sjø skal forankres forsvarlig.

Særskilte bestemmelser for delfelt SH1:

- I delfelt SH1 tillates etablering av flytebryggeanlegg.
- Flytebryggene skal ha maksimal bredde på 2,5 meter og maksimal lengde på inntil 6 meter.
- Det tillates etablert landgangsbrygger for adkomst til flytebryggene. Landgangsbrygger skal ha en maksimal bredde på 1,5 meter.
- Det tillates også etablering av utriggere for fortøyning av båter.
- Utriggere og flytebrygger skal utformes i materialer som er motstandsdyktige mot sjøvann og klimapåkjenninger.
- Bryggeanlegget skal ha forsvarlig belysning for å sikre trygg ferdsel.
- Minimum avstand mellom parallelle flytebrygger skal være 25 meter for å sikre tilstrekkelig manøvreringsareal.

Særskilte bestemmelser for delfelt SH2:

- I delfelt SH2 tillates kun etablering av utriggere for fortøyning av båter.
- Utriggere skal monteres på eksisterende eller ny hovedbrygge.
- Utriggere skal dimensjoneres for den båtstørrelsen de er beregnet for.
- Utriggernes plassering og orientering skal ta hensyn til manøvreringsareal for båter.

8.5. VBAD – Badeområde

Formålet med arealet er å legge til rette for et sikkert og attraktivt badeområde i sjøen.

Arealet avgrenses i plankartet som (VBAD) og omfatter vannareal, strandlinje samt nødvendige arealer tilknyttet adkomst og tilrettelegging for bading.

Innenfor (BAD) tillates kun tiltak som er nødvendige for bading, opphold, sikkerhet, samt opparbeiding av tilhørende infrastruktur. Eksempler inkluderer flytebrygger for bading, badeplåter, stupetårn, livreddende utstyr og eventuelle enkle tiltak knyttet til sikkerhet og av- eller påstigning.

Det er ikke tillatt å etablere anlegg eller installasjoner som ikke er direkte relatert til badevirksomhet.

Midlertidige eller sesongbaserte installasjoner kan tillates, forutsatt at disse fjernes utenfor

aktuelt brukstidspunkt, og at de ikke medfører uakseptable inngrep i natur- eller landskapsverdier.

Adkomst til badeområdet skal utformes i tråd med prinsipper for universell utforming, slik at området blir så tilgjengelig som mulig for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det skal legges til rette for sikker og hensiktsmessig ferdsel, blant annet gjennom god skilting og belysning der dette er hensiktsmessig og ikke strider med landskaps- og naturhensyn.

Badeområdet skal tilrettelegges og sikres slik at farer minimeres. Dette kan omfatte nødvendig avgrensning i sjøen ved hjelp av bøyer, merking av dybde- og strømforhold samt skilting av potensielle fareområder.

Ved etablering av eventuelle tiltak som innebærer sprengning, utfylling eller mudring, skal det gjennomføres nødvendige sikkerhetstiltak og risikovurderinger for å unngå negative konsekvenser for omkringliggende områder, miljø og brukere.

All tilrettelegging innenfor (VBAD) skal skje på en måte som tar hensyn til eksisterende flora og fauna, marine økosystemer og naturlandskapet.

Mudrings- og utfyllingsarbeider skal utføres med varsomhet og følge gjeldende miljøkrav og retningslinjer. Forhåndsiltak og overvåking skal iverksettes for å begrense spredning av forurensede masser og skader på marint liv.

§ 8 – HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

9.1. H140 – Frisiktsoner

Frisiktsoner og frisiktlinjer fremgår av plankartet. Innenfor områder regulert til frisiktlinje, vei og sikringssone H140 skal det ved veikryss sikres uhindret sikt. Innenfor frisiktsonene tillates det ikke etablert konstruksjoner, installasjoner eller vegetasjon som overstiger 0,5 meter over tilgrensende veis kjørebane.

9.2. H190 – Sikringssone for trygg avledning av overvann

Formålet med sikringssonen H190 er å sikre trygge flomveier for overvann og hindre skader på bebyggelse, infrastruktur og miljø ved ekstremnedbør eller flom.

Bestemmelsene gjelder for områder som er avsatt til sikringssone for trygg avledning av overvann (H190).

Innenfor sikringssonen H190 skal terreng, vegetasjon og vannveier bevares eller etableres tiltak som sikrer kontrollert avledning av overvann ved store nedbørsmengder.

Det tillates ikke tiltak som kan hindre, stenge eller redusere kapasiteten til overvannets naturlige avrenningsveier innenfor sikringssonen.

Ved all planlegging og utbygging skal det sikres at overvannshåndteringen ivaretar trygge flomveier og ikke medfører økt risiko for flomskader på omkringliggende arealer og bebyggelse.

Følgende tiltak er ikke tillatt innenfor sikringssone H190:

- a) Oppføring av nye bygninger og anlegg som kan hindre overvannsavledning
- b) Terrengendringer som kan påvirke avrenningsmønsteret negativt
- c) Fjerning av vegetasjon som bidrar til å forsinke eller infiltrere overvann
- d) Lukking av bekker, grøfter eller andre naturlige dreneringsveier
- e) Etablering av tette flater uten tilstrekkelig kompensierende tiltak

Følgende tiltak kan tillates etter særskilt søknad dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke hindrer eller reduserer sikringssonens funksjon:

- a) Kryssende infrastruktur som veier, gang- og sykkelveier, tekniske anlegg mv.
- b) Grøntanlegg, parker og rekreasjonsområder som er tilpasset periodisk oversvømmelse
- c) Fordrøyningsanlegg eller andre anlegg for overvannshåndtering

Ved søknad om tiltak skal det fremlegges fagkyndig dokumentasjon som viser:

- a) Hvordan tiltaket påvirker overvannssituasjonen
- b) Konsekvenser for vannføring og kapasitet i flomveien
- c) Eventuelle avbøtende tiltak for å opprettholde sikringssonens funksjon

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor av sikringssone H190 skal det utarbeides en plan for overvannshåndtering som viser:

- a) Eksisterende og planlagt terreng
- b) Beregnet avrenning før og etter tiltak
- c) Flomveier og hvordan disse sikres
- d) Eventuelle fordrøynings- eller infiltrasjonstiltak

Planen skal utarbeides av fagkyndig innen vann- og overvannshåndtering.

Sikringssone H190 skal vedlikeholdes slik at dens funksjon opprettholdes til enhver tid.

Kommunen kan gi pålegg om vedlikehold og skjøtsel av områder innenfor sikringssonen for å sikre at funksjonen opprettholdes.

9.3. H320 – Faresoner stormflo F1 og F2

Faresonene H320 (Stormflo F1 og Stormflo F2) er vist i plankartet og er avsatt for å ivareta sikkerheten mot oversvømmelse ved ekstreme tidevann, stormflo og klimarelaterte havnivåendringer. Sonene skal sikre at nye bygninger, anlegg og infrastruktur har tilstrekkelig beskyttelse mot flomskader.

Faresone F1 (H320-F1): Områder under kote +1,1 meter.

Faresone F2 (H320-F2): Områder under kote +2,1 meter.

Avgrensningene fremgår av plankartet.

Byggehøyder:

For tiltak innen F1 skal gulvnivå for oppholdsrom, tekniske installasjoner og andre sårbare funksjoner ligge minimum på kotehøyde + 1,15 meter (kommune/fagmyndighet kan fastsette tilleggsfri høyde over F1, for eksempel +0,5 m).

For tiltak innen F2 skal gulvnivå for oppholdsrom, tekniske installasjoner og andre sårbare funksjoner ligge minimum på kotehøyde +2,15 meter (tilsvarende vurdering for tilleggsfri høyde over F2).

Krav til sikringstiltak:

Dersom det ikke er praktisk eller teknisk mulig å oppnå anbefalt byggehøyde, skal det utarbeides en særskilt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som dokumenterer hvordan stormflore håndteres.

Tiltakshaver skal redegjøre for nødvendige sikringstiltak, herunder permanente barrierer, forsterkede konstruksjoner og/eller dreneringsløsninger, slik at ny bebyggelse oppnår samme sikkerhetsnivå som om man hadde fulgt anbefalt gulvnivå.

Innen faresonene F1 og F2 skal det som hovedregel ikke etableres kjeller.

Dersom det likevel planlegges arealer under terreng (for eksempel tekniske rom eller oppholdsrom), skal det dokumenteres hvordan sikkerhet mot inntrenging av vann sikres. Denne dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Kritisk infrastruktur, som veier, vann- og avløpsanlegg, energiforsyningsanlegg, tele-/IT-anlegg og beredskapsbygg, skal prosjekteres for å tåle stormflo opp til minst kote +2,1 meter (F2).

Ved etablering eller oppgradering av infrastruktur i F1 eller F2 skal det utarbeides en

sårbarhetsvurdering som synliggjør tilstrekkelig beskyttelse mot stormflo.

Planer for overvannshåndtering skal integreres med kravene for sikring mot stormflo. Det skal tilrettelegges slik at flomveier ikke blokkeres av nye tiltak, og at vannet i størst mulig grad kan ledes bort fra bebyggelse.

Søknad om tillatelse til tiltak innen faresonene H320 skal inneholde en redegjørelse for hvordan krav i disse bestemmelsene er ivaretatt. Dette inkluderer relevante ingeniør fagkyndige vurderinger og tiltak for flomsikring og overvannshåndtering.

Kommunen kan ved behov kreve supplerende dokumentasjon eller utredninger.

Kommunen kan, etter en konkret og faglig begrunnet vurdering, gi dispensasjon for enkeltstående tiltak dersom søknaden viser at nødvendige sikringstiltak gir et akseptabelt sikkerhetsnivå.

9.4. H570 – Bevaring kulturmiljø

Innenfor område avsatt som hensynssone H570 skal det historiske moloanlegget med tilhørende konstruksjoner bevares. Det henvises med dette til kulturminneplan for Utsira kommune. Anleggets historiske, arkitektoniske og kulturhistoriske verdi skal ivaretas.

Alle tiltak som berører moloanlegget skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse før tillatelse kan gis.

Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder i tråd med moloanleggets opprinnelige utførelse. Originalsubstans skal i størst mulig grad bevares.

Det tillates ikke rivning, vesentlig endring eller fjerning av konstruktive elementer som utgjør det historiske moloanlegget.

Nødvendige sikringstiltak for å hindre forfall kan tillates etter særskilt tillatelse fra kommunen, og skal gjennomføres på en måte som ivaretar kulturminneverdiene.

9.5. H710 – Båndlegging for regulering etter PBL

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for områdene bandlagt av båndleggingszone H710.

9.6. H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

Området merket med H730 på plankartet omfatter kulturminner som er fredet etter kulturminneloven. Det henvises samtidig til kulturminneplan for Utsira kommune. Innenfor denne hensynssonen er alle inngrep og tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte,

forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de fredete kulturminnene forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Alle tiltak innenfor området båndlagt etter kulturminneloven skal forelegges regional kulturminnemyndighet for godkjenning før iverksetting. Dette gjelder også mindre tiltak som ellers er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5.

Bygningene er klassifisert som verneverdige og disse skal bevares. Ved vedlikehold og utbedring skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal bevares eller tilbakeføres til dokumentert tidligere tilstand.

Det kan i særlige tilfeller gis dispensasjon fra fredningsbestemmelsene av Riksantikvaren for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturminnet, jf. kulturminneloven § 15a.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 12-7, 10)

Før igangsettingstillatelse kan innvilges for tiltak innenfor områder regulert til boligbebyggelse (B), skal nødvendig teknisk infrastruktur være etablert for hele området. Dette inkluderer tilkomstvei av tilfredsstillende standard, samt vann- og avløpsnett som dekker områdets behov og er i samsvar med gjeldende normer.

Tilsvarende gjelder for området som er regulert til formålene forretning, kontor eller industri (F/K/I). Før igangsettingstillatelse for tiltak i dette området kan gis, skal nødvendig teknisk infrastruktur være etablert. Dette inkluderer tilkomstvei av tilfredsstillende standard, samt vann- og avløpsnett som dekker områdets behov og er i samsvar med gjeldende normer.