

Reguleringsbestemmelser for:

Detaljregulering av Harestad og Skiftesvik småbåthavner

PlanID 2019003

Saksnummer 19/2416 (ESA) 20/00053 (P360)

§ 1 Planens formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for privat og offentlig småbåtanlegg med nausttomter, friområde, turtraseer og parkering. Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Uthus/naust/badehus

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde
- Turveg

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Småbåthavn

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Infrastruktursone
- Sikringsone
- Bevaring kulturmiljø
- Andre hensyn/overvannsledning

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Innenfor planområdet skal gangarealer og oppholdsareal tilrettelegges etter prinsippene om

universell utforming. Dette omfatter blant annet akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger etc. Nær gangveier, felles oppholdsområder etc. skal det unngås bruk av sterkt allergifremkallende planter. Felles uteoppholdsarealer skal utformes med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle. Det skal sikres god tilgang fram til benker/bord og lignende.

2.2 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten.

2.4 Støy

Bygg og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støykravene gitt i enhver tids gjeldende retningslinjer for støy, som f.eks. T-1442.

2.5 Massebalanse

Det skal sikres god massebalanse i opparbeidelsen av bebyggelsen. Det skal søkes stor grad av gjenbruk av masser. Det skal fremlegges massehåndteringsplan ved byggesøknad, som skal godkjennes av ansvarlig myndighet. Det skal dokumenteres at eksisterende og tilførte masser er frie for radon i henhold til enhver tids gjeldende lovverk.

2.6 Frisikt

Det skal være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå innenfor frisiktsoner. Alle avkjørsler skal følge krav i til enhver tid gjeldende veinorm eller lovverk.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

3.1.1.1 Overvann skal håndteres gjennom fordrøyning på egen tomt.

3.1.1.2 Innenfor felt BFS gjelder reguleringsplan for Grødem 4, B, planid 1977003.

3.1.2 Naust

3.1.2.1 Det tillates naust, enkeltvis eller sammenhengende, oppført innenfor formålsgrensene. Det tillates en etasje og med saltak.

3.1.2.2 Naust skal i hovedsak ha samme utseende og materialvalg som eksisterende naust i området.

3.1.2.3 Tiltak skal utføres på en måte som ikke forhindrer allmenn ferdsel i området.

3.1.2.4 Innenfor BUN1, BUN2 og BUN3 tillates naust med maksimal lengde, ytre mål, 9 meter og bredde 6 meter per tomt. Maks tillatt mønehøyde er kote +7.

3.1.2.5 Innenfor BUN4 og BUN5 tillates naust med maksimal lengde, ytre mål, 9 meter og bredde 5 meter per tomt. Maks tillatt mønehøyde er kote +7.

3.1.2.6 Innenfor BUN6 tillates naust med maksimal lengde, ytre mål, 8 meter og bredde 12 meter. Maks tillatt mønehøyde er kote +7.

3.1.2.7 Innenfor BUN7 og BUN9 tillates naust med maksimal lengde, ytre mål, 8 meter og bredde 6 meter per tomt. Maks tillatt mønehøyde er kote +6,5.

3.1.2.8 Innenfor BUN8 tillates naust med maksimal lengde, ytre mål, 9 meter og bredde 6 meter per tomt. Maks tillatt mønehøyde er kote +6,5.

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

3.2.1 Kjøreveg

3.2.1.1 Veianlegget skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av ansvarlig myndighet. Planen skal vise høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer.

3.2.1.2 o_SKV1, o_SKV3 og SKV4 skal opparbeides med fast dekke.

3.2.1.3 o_SKV2 og SKV5 tillates opparbeidet med dekke av grus eller fast dekke.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal

3.2.2.1 o_SVG1 og SVG3 skal opparbeides som grøntareal. Det tillates tekniske installasjoner knyttet til vann-, avløps- og overvannshåndtering (fordrøyning etc.).

3.2.2.2 Innenfor SVG2 og SVG4 tillates det etablert adkomst til naustene i området.

3.2.3 Parkering

3.2.3.1 Det tillates opparbeidelse av parkeringsplasser med grusdekke eller fast dekke innenfor o_SPA1, o_SPA2, SPA3 og SPA4.

3.2.3.2 Innenfor o_SPA1 og o_SPA2 skal minimum 10 % av parkeringsplassene være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg

3.3.1.1 o_GT1 og o_GT3 skal opparbeides med grusdekke, eller annet permeabelt dekke, som egner seg til gåing og sykling.

3.3.1.2 o_GT2 og o_GT4 skal opparbeides med dekke som er overkjørbart for kjøretøy.

3.3.1.3 o_GT2 og o_GT4 tillates benyttet som kjøreadkomst til naust og soner for lasting og lossing (H140), men ikke til parkering.

3.3.1.4 Stengsel innenfor o_GT2 skal opparbeides på en måte som ikke hindrer gående og syklende, samt passering med barnevogn og rullestol.

3.3.2 Friområde

3.3.2.1 o_GF1, o_GF2, o_GF3, o_GF4 og o_GF5 skal opprettholdes til bruk for friluftsliv. Det er tillatt å opparbeide områder for lek og opphold innenfor disse delområdene. Det er ikke tillatt med tiltak som forringer bruken av området til friluftsliv. Det er tillatt med skjøtsel og vedlikehold i tråd med formålet.

3.3.2.2 GF6 og o_GF7 skal opparbeides som buffersone og naturlig vegetasjon skal opprettholdes. Det tillates ikke lagring av utstyr og parkering innenfor disse sonene. Det er tillatt med skjøtsel og vedlikehold i tråd med formålet.

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

3.4.1 Småbåthavn

3.4.1.1 Innenfor formålet tillates tiltak som hører naturlig inn under formålet, som slipp, brygger, utriggere og lignende. Det tillates skjøtsel og vedlikehold i tråd med formålet.

3.4.1.2 Innenfor formålet tillates tiltak som ivaretar drift og bruk av småbåthavnen, så lenge disse kan godkjennes i henhold til eget lovverk.

3.4.1.3 Tiltak som gjennomføres skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel i området.

3.4.1.4 Anlegg må dimensjoneres for å tåle vind- og sjøbelastningen i området.

3.4.1.5 Det skal ikke gjennomføres permanente eller midlertidige tiltak som kan være til hinder for ferdsel til og fra småbåthavnen.

3.4.1.6 Innenfor VS1 tillates båttopplag og lagring av båtrelaterte objekter, så lenge disse ikke er i strid med annet lovverk, som for eksempel forurensingsloven med flere.

3.4.1.7 Innenfor VS2 tillates oppføring av molo. Molo skal utføres på en måte som sikrer tilstrekkelig vannutskiftning inne i havnen, samt ikke påvirker rigg- og ankringsområdene utenfor planområdet.

3.4.1.8 Innenfor VS2 tillates oppføring av klubbhus med boder innenfor plassering angitt på plankart (bebyggelse som inngår i planen). Det tillates inntil 100 kvadratmeter BRA. Det tillates inntil 1 etasje. Maks tillatt mønehøyde er kote +9.

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

4.1 I hensynssone H190 skal det ikke gjennomføres tiltak som er til hinder eller skade for eksisterende vann- og avløpsanlegg.

4.2 I hensynssone H410 tillates transport for lasting og lossing av båter samt persontrafikk, men ikke permanent parkering. Det skal ikke gjennomføres tiltak som kan være til hinder for ferdsel i disse områdene.

4.3 I hensynssone H570 skal alle tiltak tilpasses både naturlige og menneskeskapt omgivelser. Det må tas hensyn til samspill mellom gammelt og nytt i forhold til blant annet høyde, form og materialbruk. Bygninger og anlegg innenfor hensynssonen skal bevares og tillates ikke revet. Vedlikeholdsarbeid skal følge antikvariske prinsipper. Søknader om tiltak i området skal oversendes vernemyndigheten til uttalelse.

§ 5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 For større endringer av eksisterende eller etablering av nye moloer

5.1.1 Påvirkning på strømningsforhold, naturmangfold, naturmiljø, kulturmiljø og andre relevante forhold skal utredes og dokumenteres før det kan gis tillatelse til større endringer på eksisterende moloer eller etablering av nye moloer.