

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan Sande ferjekai Rv 13

Gnr. 62 bnr. 20 m.fl, Hjelmeland kommune

PLANID R170

Dato for siste revisjon: 17.12.18, jf Kommunestyrevedtak 13.12.2018, sak 63/18

§ 1. FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å utvikle Sande til et effektivt og trafiksikkert mobilitetsknutepunkt langs Nasjonal Turistveg, med doble ferjekaier og lavutslippsteknologi. Det skal legges til rette for alle typer reisende (bil, buss, båt, gående og syklende). Planen skal fremme helse, miljø og livskvalitet i tråd med nasjonale retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. Ved nyanlegg skal det legges vekt på estetikk, god byggeskikk og universell utforming i tråd med veileder for Nasjonal Turistveg. Planområdet danner innfallsporten til tettstedet Hjelmeland og planen skal sikre god, attraktiv tilknytning til sentrum, til fjorden og til omkringliggende friluftsområde og forretningsområde.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Tiltak som berører riksvegnettet

Alle tiltak som berører riksvegnettet skal forevises Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.

Alle tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

2.2 Estetiske krav (pbl § 12-7 nr.1)

Det skal være fokus på estetikk i løsninger, materialvalg og -overganger. Dette gjelder også for ulike restarealer og avgrensningene til disse.

2.3 Krav til bevaring av vegetasjon (pbl § 12-7 nr. 3)

Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal bearbeides og tilpasses omkringliggende terreng. Stedegen masse skal benyttes.

2.4 Universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn.

2.5 Kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, f.eks. helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull eller brent stein mv., skal arbeide straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.6 Gjennomføring

Ved gjennomføring av tiltaket skal det tas særlig hensyn til framkommelighet og sikkerhet for gående og syklende.

Eksisterende ferjetrafikk opprettholdes gjennom hele anleggsperioden. Inntil ny kai er klar til bruk skal eksisterende kai benyttes.

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

3.1 Annen næring: Vegserviceanlegg/bevertning

BAN er privat, men inneholder også offentlig areal til venterom og toaletter. Området kan benyttes til kiosk-/kafédrift, offentlig venterom og offentlige toaletter

3.2 Energianlegg

BE1 og BE2 er privat. På BE1 kan det oppføres trafo med maksimal grunnflate 40 m². På BE2 kan det oppføres nettstasjon med maksimal grunnflate 144 m². Største tillatte høyde er 4 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

BSB1 er privat småbåthavn for gnr. 62 bnr. 24. BSB2 er privat småbåthavn for gnr. 62 bnr. 19. BSB3 er privat småbåthavn for gnr. 62 bnr. 1.

Småbåthavna VS2/BSB1 skal tilrettelegges som en åpen marina for kunder til forretningene og gjester til tettstedet Hjelmeland. Det tillates drivstoffutsalgsalgs i området. Anlegget skal ha en estetisk og funksjonell god utforming og ved byggemelding skal det leveres inn en samlet plan for både land og sjødelen, som også viser organisering av båtplasser, materialvalg, utforming mm. Ved byggemelding skal det også dokumenteres at fyllmassene er rene, og det er et mål å unngå stor spredning av stein i sjø, avgrense fortøyingar innanfor arealet og ha god gjennomstrømming i anlegget. Det tillates ikke bygg i VS2/BSB1 småbåthavna. Det skal heller ikke oppføres tekniske innretninger som hindrer ferdsel. Byggene skal ha en god og sikker utforming.

3.4 Naust

BUN er privat naustområde. I naustområdet kan det settes opp maks 2 naust med til sammen maks bebygd areal 50 m², mønehøyde 4 m. Naust skal bygges i naturmaterialer. Byggene skal brukes til opplag av båt, redskap, lagring og til drift av den private småbåthavna. Byggene skal ikke innredes til varig opphold.

3.5 Forretning/kontor

BKB1 og BKB2 er privat. Eksisterende bygg på BKB1 kan opprettholdes som kombinert kontor-/forretningsbygg. Bygget kan også nyttes til catering/matservering. Det tillates også etablert uteserveringsted på bakkenivå på nordsida av bygget + vare/nyttetransport gjennom friområdet til nordsida av bygget. Forretningsbygg BKB2 kan utvides med nytt inngangsparti nordover.

Parkeringsareal for BKB1 er regulert parkering SPP2 og for BKB2 er regulert parkering SPP3.

3.6 Renovasjonsanlegg

Området BRE skal benyttes til ordinært avfall i forbindelse med vei-, kafe- og/eller ferjedrift. Det skal vurderes skjerming av containere og utformingen av skjermingen skal ha høy estetisk kvalitet.

3.6 Campingplass

BC er privat område som skal benyttes til oppstillingsplass for bobiler. Arealet kan planeres ut. Det er ikke tillatt med andre faste bygg enn et servicebygg til bobilene. Servicebygget kan inneholde dusj, toaletter og vaskerom, maksimal grunnflate BYA 80 m2.

Det skal være en grønn buffer mellom bobilplassen og rv.13.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg

SV er offentlig vegareal. Området kan benyttes til kjøreveg, oppstillingsplasser for bil, oppstillingsplass for prioriterte kjøretøy, snu- og oppstillingsplass for buss, tekniske bygg, skilt, rekkverk, belysning og annen nødvendig infrastruktur for ferjedrift. Oppstillingsplass for buss skal etableres som kantstopp, SKA1 og SKA2.

4.2 Kjøreveg

SKV1-SKV2 er offentlig kjøreveg. Området kan benyttes som kjøreveg, skilt, belysning og annen nødvendig infrastruktur for veg- og ferjedrift.

Varelevering til gnr. 62 bnr. 24 tillates utkjøring innenfor område SKV1, anvist med avkjørselspil i plankart.

4.3 Fortau

SF1-SF7 er offentlig. Fortau skal opparbeides med fast dekke som vist på plankartet.

4.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

SVT1-SVT6 er offentlig. Områdene kan benyttes til rabatt, belysning og andre konstruksjoner knyttet til veg- og ferjedrift. SVT2 kan også nyttes til oppholdsareal i tilknytning til kafébygget (BAN).

4.5 Annen veggrunn – grøntareal

SVG1-SVG7 og SVG9 er offentlig. Områdene kan benyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, trafikkøyer, rekkverk, skilt og belysning. Trafikkøyer, sideareal, skråninger beplantes med stedstilpassete busker og trær.

I anleggsfasen kan arealet benyttes til anleggsbelte og riggområde. Innenfor områdene er det gitt tillatelse for mellomlagring av masser der dette er mulig og formålstjenlig.

SVG8 er privat. Området skal være en åpen almenning til bruk for opphold og rekreasjon. Arealet skal opparbeides med høye arkitektoniske kvaliteter med fast dekke, bord/sitteplasser, eventuelt kunstinstallasjon og vegetasjon. Bryggekannten mot sjøen skal ha en presis og fast avgrensing, og det tillates ikke fyllingskant, dvs ved synlig fylling skal denne plastres, løs eller mures slik at denne får en estetisk og ryddig utforming. Det tillates ikke fortøyning av småbåter framfor bryggekannten, og det tillates ikke parkering eller bygg på landarealet.

4.6 Kai

SK1 og SK2 er offentlig. På SK1 skal det anlegges ny ferjekai. Kaien skal bygges i.h.t. krav i håndbok N400, og for minst 50 års levetid. Infrastruktur for lading og automatisk fortøyning tillates oppført innenfor området. Det tillates oppført gjerde innenfor området for å hindre allmenn ferdsel ut på ferjepiren. Murer og andre element på ferjekai skal gis god utforming og ha høy materialkvalitet.

SK2 er eksisterende ferjekai. Kaien skal benyttes til anløp for hurtigbåt og ambulansebåt. Tekniske installasjoner for ferjedrift som f.eks. fendere, ferjelem, betongvegger skal demonteres ved ferdigstilling av ny pir SK1. Eksisterende pir skal tilpasses bruk til hurtigbåt og ambulansebåt. Den skal vitaliseres som en attraktiv oppholdsarena for reisende og allmenn bruk forøvrig.

4.7 Leskur

SP er offentlig. Standard leskur oppføres på arealet i forbindelse med kantstopp for buss.

4.8 Kollektivanlegg

SKA1-SKA2 er offentlig. Området skal utformes som kantstopp. Leskur (SP) ligger i tilknytning til SKA1.

4.9 Parkeringsplasser

SPP1 er offentlig parkering. 2 av parkeringsplassene på SSP1 skal være HC-plasser. SPP2 er privat parkering for gnr. 62 bnr. 21. SPP3 er privat parkering for gnr. 62 bnr. 24. SPP4 er offentlig sykkelparkering.

Det skal legges ned trekkerør i grunnen for framtidig lademulighet for el-biler på SPP1.

4.10 Torg

ST er offentlig. Området kan opparbeides med fast dekke, og skal gis ei god utforming. Eksisterende naustbygg kan rives eller flyttes.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde

GF1,3 og 4 er offentlig friområde, og del av et større sammenhengende friområde regulert i R47. Friområdet skal ha et parkmessig preg, og det tillates ikke andre bygg i området enn offentlig toalett, maks 10 m2. Leke/aktivitetsapparater som fremmer rekreasjonsverdien kan tillates. Området skal driftes og skjøttes parkmessig, og store trær og verdifull vegetasjon skal ivaretas.

I de deler av friområdet GF1,3 og 4 som blir omfattet av rigg- og anleggsområde er det ikke tillatt å fjerne store trær. Anleggsarbeidet skal utføres varsomt, arealet skal opparbeides og planeres ut parkmessig og anlegg- og riggområdet oppheves etter endt anleggstid.

GF2 er offentlig grøntstruktur mellom turveg (GT1) og sjø. GF2 kan opparbeides på en måte som gir en attraktiv og god avslutning mot sjø og småbåthavn.

5.2 Turveg

GT1 er offentlig turveg som legges til rette langs småbåthavn og videre østover. GT1 kan opparbeides i 2 meter bredde, og skal sammen med GF2 utgjøre et grøntbelte mot sjøen.

GT2 er eksisterende offentlig sti.

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

6.1 Havneområde i sjø

VHS er offentlig. Innretninger som er til hinder for ferjetrafikken er ikke tillatt.

6.2 Småbåthavn

VS1-VS3 er privat. Det er tillatt å legge utriggere og oppankring på VS2.

§ 7. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 Frisikt

Frisiktsoner og stoppsikt er vist på plankartet. I et område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates. Statens vegvesen og kommunen kan kreve at grunneier fjerner sikthindrende elementer innenfor en frisiktsone.

§ 8. BESTEMMELSESONMRÅDER (pbl § 12-7)

8.1 Anlegg- og riggområde

De midlertidige anleggsområdene kan i anleggsperioden benyttes til anlegg- og riggområde, for arbeider som har direkte tilknytning til gjeldende område. Aktuell bruk kan omfatte mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Områdene skal inngå i rigg- og marksikringsplanen.

Områdene skal istandsettes til sin opprinnelige tilstand snarest og senest 1 år etter avsluttet anleggsarbeid. Bestemmelsesområdene oppheves når anleggsarbeidene er avsluttet.

§ 9. REKKEFØLGEKRAV

9.1 Støy i anleggsfasen

Før start av bygge- og anleggsarbeidet skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å redusere ulempene med støy fra anleggsarbeidet. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

9.2 Bebyggelse og anlegg

Ferjekaiaen kan tas i bruk til ferjedrift før alt er ferdig opparbeidd. Men før ferjekaianlegget kan ferdigstilles skal følgende areal være ferdig opparbeidd ihht planen: alt gangareal SF, bussholdeplassene SKA1 og SKA2, parkeringsplass SPP1, SPP3, alt grøntanlegg i SVG og småbåthavna BSB1/VS2.

a) Rigg- og marksikringsplan skal godkjennes av Statens vegvesen (jf. PBL § 12-7, nr. 7) før anleggsarbeidet kan igangsettes. Planene skal vise bruk og sikring av rigg- og anleggsområder, og sikre god trafikkflyt, trafiksikkerhet og tilgjengelighet.

b) Massedisponeringsplan skal foreligge før anleggsarbeidet kan igangsettes. Planen skal vise hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres. Massedisponeringsplanen skal

inneholde en kartoversikt over hvor overskudd av matjordlag fra lokaliteter med automatisk freda kulturminner blir plassert. Planen skal sendes til kommunen for gjennomsyn før den ferdigstilles.

c) Plan for ytre miljø (YM-plan) skal foreligge før anleggsarbeidet kan igangsettes. Innspillene i planbeskrivelsen kap. 8.4 skal legges til grunn for YM-planen. Behov for eventuelle ytterligere oppfølgende undersøkelser i forhold til miljø skal avklares i YM-planen. Nødvendige avbøtende tiltak som blir avdekket gjennom dette arbeidet skal inngå i YM-planen. Avbøtende tiltak i YM-planen skal innarbeides i byggeplan og konkurransegrunnlag.

d) Plan for terrengbehandling, landskapsforming og belysning skal foreligge før anleggsarbeidet kan igangsettes. Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal gjøres så skånsomt som mulig. I planen for terrengbehandling skal det redegjøre for eksisterende og nytt terreng, samt vegetasjonsbruk. Stedegen masse skal benyttes så langt det lar seg gjøre.

e) Teknisk plan for vann og avløp herunder overvannshåndtering skal utarbeides og avklares med kommunen. Utbyggingsavtale skal sikre gjennomføring av teknisk infrastruktur før ferjekaien ferdigstilles.

f) Faseplaner og oppdatert skilting ihht arbeidsvarsling skal utarbeides før oppstart av byggearbeid. I faseplaner skal det fremgå hvordan byggingen etappevis skal foregå.

g) Tekniske planer for offentlig veganlegg skal godkjennes av vegeier.

GODKJENT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 13.12.2018, sak 63/18