

Hjelmeland kommune

Reguleringsbestemmelser

Plan R187 Detaljregulering for Kvaløy

Datert 06.04.2022, Planfremjars forslag

HØYRINGSUTKAST inkl vedtak i Areal-og forvaltningsutvalet 2.6.22, **markert rødt**

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å regulere øyen til LNFR-område med tilhørende gardstun, regulere område til friluftsområde samt regulere eksisterende hytter og legge til rette for bygging av 2 nye hytter (i tillegg til de 3 eksisterende hytter). Planen legger rammer for sikring av øyens framtidige utvikling og sikring av **friluftsliv**, natur og kulturlandskap.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Terreng og vegetasjon

Utbyggingen skal tilpasses eksisterende terreng, med minimale terrenginngrep. Stier skal anlegges med maks bredde på 2 meter og en plassering med minst mulig terrenginngrep. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

2.12 Inngjerding

Inngjerding av fritidseiendommer tillates ikke.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)0

3.1.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (L og LF)

- Landskapets karakter og vegetasjon skal bevares.
- Det kan opparbeides og drives vedlikehold av stier med enkel standard for adkomst til fritidsbebyggelse og brygge. Stiene skal tilpasses eksisterende terreng.
- Trær skal sikres i anleggsperioden.
- Det tillates ikke tiltak i strandsonen.

3.1.2 LNFR (L)

- I LNFR- området tillates kun tiltak for jord- og skogbruk samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag med tilhørende bolighus og driftsbygninger. **Dette gjeld òg innanfor 100-m-beltet. Max storleik på eksisterande bustader i LNF-område er totalt 200 m2 BYA** (jf kommuneplanen)

3.1.3 Friluftsområde (LF)

- For området tillates enkel naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv og småbåtsaktiviteter med etablering av anløpsbrygge ~~brygge~~, toalett og gapahuk.
FORSLAG: Max storleik brygge 30 m2, toalett 10 m2, gapahuk 10 m2. Alle tiltaka skal opførast i naturtilpassa materialer og fargeval.
- Før området kan tas i bruk til friluftsliv skal det utarbeides en forvaltningsplan/skjøtselsplan: denne skal sendes til utale hos relevante parter, **som Fylkeskommunen, Statsforvaltaren, Fiskeridirektoratet, grunneigar og berørte partar. Planen skal godkjennast av Hjelmeland kommune før tiltak kan iverksetjast.**
Planen skal vise eventuell brygge og bygg som ønskes etablert med komplette tegninger som dokumenterer plassering, størrelse og utforming.
- Ved tiltak i sjø skal tiltakene forelegges Stavanger Maritime Museum iht. bestemmelse 6.3

3.1.4 Fritidsbebyggelse – eksisterende fritidsboliger tomt nr. 1-3

Eksisterende fritidsboliger plassert på festetomtene 1, 2 og 3 anses som **ferdig** utbygget. Det tillates ikke **utviding ut over dagens bebygd areal** ~~nye tiltak ut over vedlikehold av eksisterende bygninger og utearealer,~~ **maks storleik 90 m2 BYA, og maks kotehøgd: fnr 1: 23 moh, fnr 2: 19moh og fnr3: 14 moh.**

3.1.5 Fritidsbebyggelse - nye fritidsboliger tomt BFF4 og BFF5

For festetomt 4 og 5 tillates oppført en fritidsbolig på hver tomt. For disse gjelder:

Plassering/utforming

- Byggene skal plasseres innenfor regulert byggegrense, og tilpasses eksisterende terreng.
- ~~Hver fritidsbolig kan oppføres med~~ Maksimalt bebygd areal **under tak pr tomt (BYA) : 95 m², og i tillegg maks 20 m2 terrasse. Terrassen skal tilpassast eksisterande terreng**
- Taket skal være saltak, med møne i husets lengderetning.

Byggehøyder:

- Bygg tomt 4 maksimal gesimshøyde kote 16.5 og maksimal mønehøyde kote 18,2
- Bygg tomt 5 maksimal gesimshøyde **kote 22,5**, og maksimal mønehøyde **kote 24,0**

3.1.6 Anløpsbrygge, SV småbåthavn

Innenfor område SV vist på plankart tillates utlagt flytebrygge for anløp med småbåt til Kvaløy. Flytebrygge skal ligge innenfor område avsatt på plankart. Forankring tillates plassert utenfor avsatt område.

Ved nye tiltak i sjø skal tiltakene forelegges Stavanger Maritime Museum iht. bestemmelse 6.3

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

4.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560 og H730)

4.1.1 Bevaring naturmiljø (H560)

Arealet som omfatter eksisterende eiketrær, skal bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade trærne.

4.1.2 Bevaring kulturmiljø (H730)

- Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens §§ 3, 4 og 8.
- Søknader som gjelder veier, bygg, nydyrking, utplanering etc. i hensynsoner H730 skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene før behandling.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområde

5.1 Bestemmelsesområde #1, #2 og 3#

Innenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3 tillates kun vedlikehold av eksisterende bryggeanlegg og naust.

5.2 Bestemmelsesområde #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates vedlikehold av eksisterende bryggeanlegg. For utplassering av flytebrygge gjelder bestemmelsen 3.1.6

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før byggetillatelse

Før det kan gis byggetillatelse til nye hytter må det foreligge godkjente tekniske planer. For nye fritidsboliger må det søkes og foreligge utslippstillatelse.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse av hytte skal VA-anlegg til området være ferdigstilt iht. godkjente planer av Hjelmeland kommune.

6.3 Før tiltak i sjø

Før tiltak i sjø skal disse forelegges Stavanger Maritime Museum og eventuelle marinarkeologiske registrering være gjennomført før tiltakene kan iverksettes.