

Reguleringsplan for Helldal småbåthamn og strandsone - PlanID 46302022001

Reguleringsføresegner (pbl § 12-7)

Saksnr: 22/1201

Dato siste revisjon: 21.4.2023

Vedtatt dato:

Varsel om oppstart: 13.07.2022

Verknader av planen

Detaljreguleringsplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-5.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4. Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføresmål og særskilde føresegner knytt til det einskilde arealbruksføreålet.

Den formelle delen av planen er:

Plankart i målestokk 1:1000, datert 18.4.2023

Føresegner datert 21.4.2023

Planområdet omfattar heile eller delar av følgande gnr/bnr: 85/5, 86/1, 86/3, 86/4, 86/5, 86/5/4, 86/20, 86/30, 87/3, 87/27, 87/40, 87/41, 87/42 og 87/58.

Føreålet med planen

Føreålet med planen er å leggje til rette for betre tilgjenge for ålmenta til strandsona i bukta som har nemninga «Havnen», rett vest for Hosanger. Planen gjev høve til, og rammer for, etablering av småbåthamn, molo med badestrand, 3 nye fellesnaust, toalett-/sanitæranlegg og parkeringsplass. Planen fastsett óg vern og omsynssoner for naturområder og kulturminner.

1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 18.4.2023.
 - 1.2 Der planen ikkje har fastsett andre krav gjeld kommuneplanen sin arealdel sine føresegner og plan- og bygningslova med forskrifter. Infrastruktur til VA-anlegg kan etablerast i alle arealføresmål.
 - 1.3 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:
 - Bygg og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)**
 - Bustad – frittliggjande småhus (BF)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)
 - Uthus/naust/badehus (UNB)
 - Andre særskild angjevne bygningar og anlegg (ASB)
-



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

Veg (f_V)
Køyreveg (o_KV)
Annan veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
Kai (KAI)
Molo (MO)
Parkering (f_P)

Grønstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

Turveg (TV)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5 nr. 5)

LNFR-areal for naudsynete tiltak for LNFR (LNF)

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)
Farleier (FA)
Badeområde (VBAD)

Omsynssone (pbl § 12-6)

Faresone – Ras- og skredfare (H310)
Faresone – flaumfare (H320)
Omsynssone – bevaring naturmiljø (H560) – Helldalsholmen

Føresegnområde (pbl § 12-7)

#1: Område for midlertidig adkomstveg til molo under anleggsfase, og seinare gangsti
#2: Område for fysiske markeringar i sjø for å hindre ferdsel

1.4 Eigarform:

Følgjande føremål i planen er offentlege:	
Samferdsel	o_KV, o_AVT

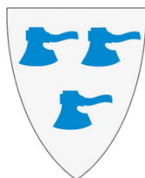
2. Felles føresegner (Pbl § 12-7)

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

- 2.1.1 Alle tiltak skal utformast med omsyn til rørslehemma og menneske med mobilitetsvanskar.
- 2.1.2 Det skal sikrast universell tilkome frå parkeringsplass (felt f_P) til sanitæranlegg (felt ASB2). Det skal sikres universell tilkome frå parkeringsplass (felt f_P) til bryggje (felt ASB1), småbåthamn (felt SMB) og badestrand (felt VBAD), via turveg (felt TV), jf. føresegn 6.3.1. Andre stiar og gangsamband enn felt TV kan opparbeidast utan universell utforming.

2.2 Estetikk og byggeskikk (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.2.1 Alle nye tiltak skal ha høg estetisk kvalitet. Alle nye bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.



2.3 Overvatn (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.3.1 Handsaming av overvatn skal følgje prinsipp om lokal infiltrasjon og fordrøying.
- 2.3.2 Der det ikkje er mogleg å handsame overvatn lokalt skal det utarbeidast fagkyndige vurderingar der konsekvensane vert gjort greie for.

3. Dokumentasjon i byggesaka (Pbl § 12-7 nr. 12)

3.1 Ved søknad om rammeløyve for alle nye tiltak innanfor planområdet (pbl § 12-7 nr. 12)

- 3.1.1 Ved søknad om rammeløyve for nye tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal, jf den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Osterøy kommune.
- 3.1.2 Ved søknad om rammeløyve for nye tiltak skal det gjerast greie for dei estetiske sidene av tiltaket. Vurderinga må vere i høve til sjølve tiltaket, omgjevnadane og fjernverknaden.
- 3.1.3 Ved søknad om rammeløyve skal det dokumenterast at det berre vert nytta reine massar.

3.2 Ved søknad om rammeløyve for ulike felt innanfor planområdet (pbl § 12-7 nr. 12)

3.2.1 Felt f_P, UNB11, UNB12, UNB13, SMB, ASB1, ASB2, MO og VBAD

Ved søknad om rammeløyve for felt f_P, UNB11, UNB12, UNB13, SMB, ASB1, ASB2, MO og VBAD skal situasjonsplan vere i 1:500 eller annan føremålsteneleg målestokk, og gjere greie for relevante tilhøve, til dømes eksisterande og framtidig terreng, tilkomst, avkøyrslar, parkering, vegetasjon, tilhøve til nabobygg, moglege murar, trapper, gjerder og anna uteoppfallsareal.

3.2.2 Felt SMB

Til søknad om rammeløyve for småbåthamn i felt SMB skal det følgje med dokumentasjon på korleis tiltaka skal opparbeidast i høve til krava i planen sine føresegner. Rammesøknaden skal òg dokumentere at småbåthamna vert etablert i høve til tilrådingane i rapport frå miljødirektoratet M-1048 «Miljøvennlige småbåthavner» (2018) og den svenske Länsstyrelsen sin rapport «Hav møter Land» (2013).

3.2.3 Felt KAI

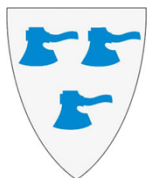
Til søknad om rammeløyve for utbetring eller utviding av kai skal eksisterande og framtidig situasjon synast, og det skal følgje med dokumentasjon på at forureining og avfall vert handtert ihht Miljødirektoratets rapport M-1048.

3.2.4 Felt MO og felt VBAD – molo og badestrand

Til søknad om rammeløyve for molo og badestrand skal det dokumenterast korleis tiltaket følgjer tilrådingar gjeve i rapport om utforming av molo (vedlegg 12 til planframlegg) og geoteknisk rapport (vedlegg 13 til planframlegg).

3.2.5 Felt ASB2 – sanitær-/toalettbygg

Godkjent tilkopling for vann og avløp skal følgje søknad om rammeløyve til oppføring av sanitær-/toalettbygg.



3.3 Ved søknad om igangsetjing for ulike felt innanfor planområdet (pbl § 12-7 nr. 12)

3.3.1 Felt SMB, MO og VBAD

Før tiltak i sjø kan setjast i gang må det liggje føre løyve etter hamne- og farvannslova. Søknad etter hamne- og farvannslova sendast til lokal hamnemynde for handsaming.

3.3.2 Felt f_P, UNB11, UNB12, UNB13, SMB, ASB1, ASB2, MO og VBAD

Ved søknad om igangsetjing for felt f_P, UNB11, UNB12, UNB13, SMB, ASB1, ASB2, MO og VBAD må det utarbeidast ein plan for anleggsfasen. Planen skal om naudsynt innehalde oversyn over utbyggingsfasar og gjennomføring, trafikkavvikling inklusiv trafikktryggleik for mjuke trafikantar, tiltak i høve til støy og støv, driftstider, plassering og arealbehov for riggområde, tilkomst, parkering, anleggsgjerde og handsaming av massar og overvatn i anleggsfasen.

4. Føringar for anleggsfasar (Pbl § 12-7 nr. 3)

4.1 Føringar for anleggsfasar (pbl § 12-7 nr. 3)

4.1.1 I perioden mars til og med september er det ikkje løyve til utføring av tiltak i sjø i felt SMB, MO og VBAD (yngelperiode for fisk og hekkeperiode for fugl). I perioden mai til og med august kan det heller ikkje utførast sprenging- og fyllarbeid i felt ASB1, UNB1-UNB5 og UNB11-UNB13.

4.1.2 Utplassering av fyllmassar i sjø må gjennomførast med stor varsemnd og i høve til krava i §3.1.3.

4.1.3 Det er ikkje høve til å sleppa ut ureina vatn i samband med etableringa av nye tiltak i området.

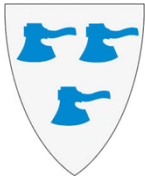
4.1.4 Støy i anleggsfasen frå byggje- og anleggsverksemd skal tilfredsstillast krav gjeve i den til kvar tid gjeldande støyretningsline og støykrav (T1442).

5. Rekkjefølgjekrav (Pbl § 12-7 nr. 10)

5.1 Før ferdigattest/permanent bruksløyve for felt SMB - småbåthamn (pbl § 12-7 nr. 10)

5.1.1 Før småbåthamna fullt utbygd kan gjevast ferdigattest/permanent bruksløyve skal bryggje (felt ASB1), parkering (felt f_P), sanitær-/toalettbygg (felt ASB2), turveg (felt TV), molo (felt MO) og badstrand (felt VBAD) vere ferdig opparbeidd i tråd med planen sine føresegner. Skilting på Helldalsholmen skal óg vere etablert, jf. føresegn 7.3.2. Det skal dokumenterast at det er gjort høvesvise tiltak i føresegnområde #2 som trygger at båttrafikk, inkludert kajakk/kano o.l., vert kanalisert til farleia (felt FA), og ikkje nyttar innsida av Helldalsholmen mellom omsynssone H560 og felt MO og felt VBAD, jf. føresegn 8.2.1.

5.1.2 Småbåthamna har høve til stegvis utbygging i høve til føresegn 6.1.3 og kan byggjast ut med inntil 20 båtplassar utan at kravet om ferdigstilling av andre tiltak i høve til føresegn 5.1.1 vert gjort gjeldane. Kravet til ferdig opparbeiding gjeld følgjeleg frå og med småbåthamna vert utbygd over 20 plassar.



6. Føresegner for arealformål (Pbl § 12-7)

6.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (SMB)

- 6.1.1 Innan feltet kan det etablerast nytt flytebryggjeanlegg for inntil 60 båtplassar.
- 6.1.2 Det er ikkje høve til å ha båtplassar på vestsida av den vestlegaste utstikkaren som vender mot badestranda og Helldalsholmen, jamfør illustrasjonsplan datert 17.3.2023.

- 6.1.3 Småbåtanlegget kan etablerast stegvis slik at inntil 20 plassar vert bygd i eit fyrste steg.

Uthus/naust/badehus (UNB11, UNB12 og UNB13) – nye fellesnaust

- 6.1.4 Det kan førast opp inntil 3 nye fellesnaust, eit i kvart felt.
- 6.1.5 Fellesnaust skal utformast i høve til følgjande krav:
- Grunnflata skal ikkje overstiga 40 m².
 - Skal ha saltak med takvinkel 35-45 gradar.
 - Skal vere i ein etasje, og ha ei maksimal mønehøgde på 5 meter over ferdig planert golvhøgde.
 - Det er ikkje løyve til å ha terrasse, balkong, ark, karnapp eller større vindauge.
 - Det er ikkje løyve til å ha innlagt vatn.
 - Skal innreist slik at det høver vel for allsidig nytting i høve til føremålet.

Nye naust skal ha trekledning i naturfarge og nøytralt farga takmateriale, og elles harmonere så langt råd med bygnaden til det gamle naustmiljøet

Andre særskild angjevne bygningar og anlegg (ASB1) - bryggje

- 6.1.6 Innanfor felt ASB1 kan det opparbeidast bryggje. Bryggja skal opparbeidast som eit ålment tilgjengeleg opphaldsareal, ny kai og eit forankringsområde for småbåthamna i felt SMB sine utstikkarar.
- 6.1.7 Utforming av ASB1 skal følgje prinsipp i illustrasjonsplan datert 17.3.2023 og utformast i tre. Bryggja skal vere universelt utforma, og skal koplust opp mot turveg/gangsti (felt TV) på land og mot badestrand (felt VBAD). Bryggja skal utførast med god terrengtilpassing og enkel tilkomst til sjø.

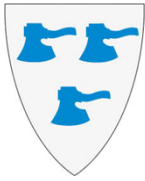
Andre særskild angjevne bygningar og anlegg (ASB2) - sanitær-/toalettanlegg

- 6.1.8 Innanfor felt ASB2 kan det førast opp eit frittstående bygg for toalett og vask, med mønehøgde 3,5 m og maksimal grunnflate på 15 m². Det er løyve til å ha innlagt vatn og avlaup.
- 6.1.9 Bygget skal ha trekledning i naturfarge og nøytralt farga takmateriale, og elles harmonere så langt råd er med bygnaden til det gamle naustmiljøet

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

f_V

- 6.2.1 Køyreveg f_V er tilkomeveg for gnr./bnr. 86/20.



Kai (KAI)

- 6.2.2 Innan feltet kan det etablerast kran for utsetjing og heising av båtar. Området kan nyttast som sнопlass for køyrande.
- 6.2.3 Det er ikkje høve til båtopplag eller vinterlagring av båtar innan feltet.

Molo (MO)

- 6.2.4 Innafor feltet er det løyve til å etablere molo. Tiltaket skal følgje formingsrettleiart datert 17.03.2023 (vedlegg 5 til reguleringsplanen), og ha ei grov form som hindrar passasje mot vest medan sida som vender mot badestranda (felt VBAD), bryggje og båthamn kan ha ei meir tilrettelagt form som samspelear med badestranda sin funksjon.
- 6.2.5 Moloen skal utførast med naturstein.

Parkering (f_P)

- 6.2.6 Innanfor felt f_P kan det opparbeidast korttidsparkeringsplass med maksimalt 9 parkeringsplassar.
- 6.2.7 Minimum 2 parkeringsplassar skal dimensjonerast og merkast som HC-parkering.
- 6.2.8 Parkeringa skal opparbeidast med grus som dekke.

6.3 Grønstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Turveg (TV)

- 6.3.1 Eksisterande gangsti skal vidareutviklast slik at det vert ein universelt utforma turveg/gangsti frå parkeringsplassen (felt f_P) til bryggje (felt ASB1). Turvegen skal ha ei maksimal helling på 1:15.

6.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl. § 12-5 nr. 5)

Areal for nødvendige tiltak for LNF (LNF2)

- 6.4.1 Attmed den universelle gangstien TV kan det innan felt LNF2 opparbeidast eller vidareutviklast andre gangstiar, etter prinsipp synt i illustrasjonsplan datert 17.3.2023. Eventuelle gangstiar skal ha god landskapstilpassing, og kan ikkje etablerast innan faresone for ras- og skredfare (omsynssone H310).

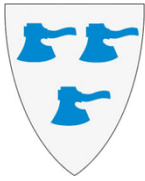
6.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 12-7 nr. 6)

Sjø (BSV)

- 6.5.1 Det er ikkje høve til å etablere nye flytebryggjer innan feltet.

Farlei (FA)

- 6.5.2 Farlei (FA) skal nyttast for all båttrafikk o.a. ferdsle i sjø til/frå alle målpunkt i planområdet unnateke kai (KAI)



Badestrand/badeområde (VBAD)

6.5.3 Innafor feltet er det løyve til å etablere sandstrand/badestrand.

7. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6)

7.1 Faresone – ras- og skredfare (H310)

7.1.1 Ved tiltak innanfor omsynssonene må det gjerest ei vurdering av behovet for skredsikring eller andre risikoreduserande tiltak.

7.2 Faresone – flaumfare (H320)

7.2.1 Ved tiltak innanfor omsynssonene må det gjerest ei vurdering av behovet for risikoreduserande tiltak.

7.3 Omsynssone – bevaring naturmiljø (H560) - Helldalsholmen

7.3.1 Det er ikkje høve til tiltak innafor omsynssona, med unntak av tiltak i føresegn 7.3.2 og 7.3.3.

7.3.2 Det skal etablerast skilting om forbod mot ilandstigning i perioden mars til og med september.

7.3.3 Tiltak for å kanalisere sjøretta ferdsel kan etablerast i området der føresegnområde #2 overlappar med omsynssona, jf. føresegn 8.2.1.

8. Føresegner til føresegnområder (§ 12-7)

8.1 Føresegnområde #1 – midlertidig anleggsvei og gangsti frå parkering til molo

8.1.1 Innanfor føresegnområdet kan det etablerast førebels anleggsveg, i samband med anleggsfasen for molo (felt MO) og badestrand (felt VBAD). Vegen skal ha ei breidd på minimum 3 meter, og vere køyrbar. Etter endt anleggsfase skal vegen omgjerast til gangsti.

8.2 Føresegnområde #2 – område for fysiske markeringar i sjø for å hindre ferdsel

8.2.1 I området mellom Helldalsholmen (omsynssone H560) og moloen (felt MO) kan det etablerast tiltak for å hindre båttrafikk, inkl. kajakkpadling m.m. Tiltaka skal ha ei god estetisk utforming som samspejar med omgjevnadane. Tiltaka skal vere mogleg å fjerne.