



Planident : 5014202008

Arkivsak :

Detaljreguleringsplan for Inntian Havn

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 10.01.2025

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014202008, datert 21.06.24.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

Hovedhensikten med plan og bestemmelser er å tilrettelegge for flytebrygger for småbåter, oppføring av naust/båthus og et klubbhus samt sikre en fiskerhavn og molo.

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser. Feltbetegnelser er gitt etter arealformål.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Uthus/naust/badehus – BUN1-3

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

- Veg – SV1-2
- Havn – SHA1-3

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12- 5 nr 5)

- Landbruksformål – LL1-2

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone - V
- Småbåthavn – VS1-2

Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Faresone – flom

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 3.1 Universell utforming

Arealene skal i størst mulig grad tilrettelegges med universell utforming i tråd med teknisk forskrift. Dette gjelder spesielt for arealer som skal være offentlig tilgjengelige, både uteområder og bygg.

§ 3.2 Estetisk utforming og terrengbehandling

Bebyggelsen skal ha en utvendig form, farge og materialbruk som passer godt i landskapet. Utvendig lys skal være dempet. Det tillates ikke reflekterende tak.

Det tillates kun dempede ett utvendig ned- eller oppadrettet belysningspunkt på fasade på hvert bygg. Det skal ikke benyttes permanente farget eller blinkende belysning med unntak av navigasjonsanlegg. Det tillates ikke flom- eller fasadebelysning.

Maksimal helling i bearbeidet terreng på land er 1:2 med unntak av anlegg inntil sjø.

Skjæringer og fyllinger skal tilsås med naturfrøblanding og gress for å bidra til et estetisk godt uttrykk. Planting av stedegne trær og busker tillates.

Sprenging og gravearbeider skal foregå utenfor perioden 1.april-1.august. Tiltak i sjø kan kun foregå utenfor perioden 1.februar – 1.september. I tillegg bør tidspunkt for tiltak i sjø avklares med nærliggende oppdrettsaktør.

Det skal sikres ferdsel til sjøs til og fra brygger, havner og kaier.

For terrengbearbeiding tillates mindre grad av sprenging i del av det nedlagte steinbruddet, og det tillates sprenging og flytting av løsmasser og utsprengte masser fra feltene SHA, BUN, VS og del av V. Anleggsarbeid på land skal varsles nærmeste naboer, og allmennheten skal gjennom oppslag i planområdet informeres minst fire uker i forkant.

§ 3.3 Overvannshåndtering

Alle rør og kulverter skal dimensjoneres for 200-årsflom + 40% klimapåslag. Det skal tas hensyn til flomfare i tråd med teknisk forskrift ved 20-, 200- og 1000 års flom og stormflo.

§ 3.4 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. i vann eller på land, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen/-konservator varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8 annet ledd.

§ 3.5 Byggegrenser

Byggegrense gjelder med angitt bebyggelse ved formålsgrense med unntak for formål Uthus/naust/badehus der byggegrense er 1 meter fra formålsgrense.

§ 3.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Støynivåer skal ikke overskride grenseverdiene gitt i støyretningslinje T-1442/2021.

Forurensningsutslipp må følge forurensningsregelverket, både til vanns og på land.

Det tillates opptil 3 ladestasjoner for elektriske småbåter.

§ 3.7 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

Til byggesøknad skal følgende minimum leveres:

- illustrasjon og situasjonsplan som viser omsøkte tiltak.
- tomtefordelingsplan dersom tomter skal fradeles.
- beskrivelse av løsninger for vann og avløp.
- adkomst.
- løsninger for brannslukking.
- beskrivelse av valgte løsninger for universell utforming.
- ved inngrep i sjø: beskrivelse av hvor, når og hvordan sprenging, graving og mudring i sjø skal skje, inkludert hvor masser skal flyttes til og fra.
- kopi av nødvendige tillatelser etter annet lovverk.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

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

§ 4.1.1 Uthus/naust/badehus – felt BUN 1-3

a) Generelle bestemmelser

Det tillates i feltene BUN1 og BUN2 henholdsvis 12 og 8 naust. Det tillates ett servicebygg/klubbhus i ett av feltene. I felt BUN3 tillates ett naust. Det tillates ikke badehus eller uthus.

Flytebrygger kan lagres i feltene BUN i vinterhalvåret.

Det skal være naturlig vegetasjon i feltene, og skjæringer og fyllinger skal så langt mulig unngås.

Det skal være adkomst for naust og servicebygg i feltene BUN1 og 2 til og fra veg i felt SV1. Det skal også i felt BUN1-2 tilrettelegges for parkering av sykler på et areal med enkelt sykkelstativ.

Det skal for tilgang til sløkkevann etableres en kum og kabel fra bukta med mulighet for pumping av sløkkevann opp ved brann.

b) Om bygg

Servicebygget kan maksimum ha bebygd areal 45 m², og hvert naust i BUN1-3 kan ha maksimum bebygd areal, BYA, 35 m².

I felt BUN3 tillates et naust og fortøyningspunkter av flytebrygge for to båttoppstillingsplasser.

Naustene skal benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr for båtliv. De kan også romme plass til stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst. Rom skal ikke innredes for varig opphold. Ytterkledning skal være av stående trepanel.

Gavlvegg skal som hovedregel vendes mot sjø. Båtport skal være på endevegg. Opptil 4 naust kan være sammenkoblede i rekke. Minimum avstand mellom naust for øvrig er 1 meter.

Utvendig fasade på bygg skal være enten rød og/eller okergul. Det kan benyttes hvitt som kontrastfarge på dør og vindusinnramminger og på vindskier.

Tillatt takform for bygg er saltak med vinkel 32-37 grader. Største tillatte gesimshøyde er 290 cm målt fra gjennomsnittlig planert terreng utvendig vegg, underkant bunnsvill eller gjennomsnittlig gulvnivå i naust med skrått gulv.

Forholdet mellom bredde og lengde på naust skal være mellom 1:1,3 og 1:2.

Det tillates innlagt drikkevann i servicebygg, og tappekraner kan tillates til felles bruk utendørs. Det tillates ikke innlagt vann eller monterte varmepumper i naust.

Tillatt toalettløsning er muldo/biotoalett og forbrenningstoalett i servicebygget, og toalettløsning som innebærer slamtømming kan kun tillates etter særskilt vedtak hos kommunen. Utslipp av gråvann og/eller svartvann krever utslippstillatelse fra forurensningsmyndighet.

c) Sprenging og mudring i felt BUN1-3

Det tillates sprenging av fjell for nødvendig utvidelse og planering av areal for naust i BUN 1 og 2. I BUN3 tillates sprenging av ytterste bergmasse for å skape større passasje inn mot havneområdet. Massene kan lagres i sjø og på land. Tiltaket krever godkjenning av kommunen i forkant.

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

§ 4.2.1 Veg – felt SV1-2

Veg felt SV1 og SV2 utgjør areal for kjøreveg med minimum kjørebanebredde 3,5 meter og utvendig sideareal. Toppdekke skal være subbus og/eller grus. Felt SV2 er vendehammer. Det skal være avkjørsel til feltene BUN1-2 og SHA1-3.

§ 4.2.2 Havn – felt SHA1-3

Feltene SHA1, 2 og 3 er områder for yrkesrettet fiskerivirksomhet og allmenningskai samt moloen for beskyttelse av hele havneområdet. Det tillates:

- i felt SHA1 allmenningskai,
- i felt SHA2 molo og av Kystverket godkjent navigasjonsanlegg
- i felt SHA3 bygg som sjøbod for oppbevaring av fiskeriutstyr samt liten kai med flytebrygge for yrkesfisker.

For etablering av anlegg tillates sprenging, graving og flytting av masser i sjøbunnen for å sikre tilstrekkelig dybde. Arbeidet må ikke påføre tredjepart eller allmennheten/miljøet skader som følge av forurensning.

Tillatt bygg i SHA3 sjøbod/sjå kan ha maksimum bebygd areal, BYA, på 60 m² med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter. Gavlvegg skal som hovedregel vendes mot sjø. Tillatt takvinkel er 32-45 grader saltak. Sjøbod/sjå skal minimum i ytre endevegg stå på pæler. Utvendig fasade på bygg skal være enten rød og/eller okergul. Det kan benyttes hvitt som kontrastfarge på dør og vindusinnramminger og på vindskier. Bygget skal ikke innredes for varig opphold. Tappekran tillates.

Største tillatte gesimshøyde for bygg i felt SHA3 er 290 cm målt fra gjennomsnittlig planert terreng utvendig vegg eller underkant bunnsvill eller gjennomsnittlig gulvnivå i naust med skrått gulv. Forholdet mellom bredde og lengde på bygget skal være mellom 1:1,3 og 1:2.

Det skal være adkomst til og fra veg i felt SV.

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

§ 4.3.1 Landbruksformål – felt LL1-2

Det tillates vanlig landbruksdrift, og det skal i skjøtsel og beplantning legges vekt på at arealene skal være vegetasjonsskjermer mellom bebyggelse.

Det tillates deponering av opptil 3000 m³ overskuddsmasser fra planområdet inn i feltene LL. Deponeringen skal utformes slik at det estetisk faller naturlig inn i de naturlige terrengformasjonene.

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

§ 4.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - felt V

Det tillates ferdsel med båt og aktiviteter for båtliv.

§ 4.4.2 Småbåthavn – felt VS1-2

I felt VS1 tillates landgang og flytebrygge med feste i havna/moloen. Det tillates opptil 5 båtplasser, derav en båtplass for øyas henting av renovasjon samt av-/påstigning.

I felt VS2 tillates flytebrygge for opptil 40 småbåter. Innerst i bukta i felt VS2 tillates en mindre kai av materiale stein og mur.

Det skal være en gjesteplass per tiende faste småbåtplass.

For sikring av tilstrekkelig dybde ved etablering av flytebryggeanlegget, tillates graving, sprenging og flytting av masser i sjøbunnen. Det tillates sprenging av totalt inntil 3000 m³, og massene fra sprenging og mudring kan lagres i sjø og på land. Arbeidet må ikke påføre tredjepart eller allmennheten/miljøet skader som følge av forurensning. Varsling skal skje i brev form minst fire uker i forkant i god tid til berørte på øya og ved oppslag i planområdet til allmennheten.

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

§ 5.3 Faresone - flom (§ 11-8 a), H320_1-H320_4

Det tillates ikke oppført bygg for overnatting under kote 3, som er nivå for 200-års stormflo med klimapåslag. Teknisk forskrift skal følges.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før opprettelse av eiendommer i felt BUN1-2

Før fradeling av tomter for naust/båthus må det foreligge godkjent tomtefordelingsplan for feltene.

§ 6.2 Før rammetillatelse

Dokumentasjon av potensiell forurensing skal legges fram sammen med redegjørelse for planlagt sprenging, graving og mudring, jf. geoteknisk vurdering av 08.07.2022. Sammen med dette skal det framlegges plan for forebygging av forurensning og VA-plan. Forurensningsmyndighet skal ha gitt nødvendige tillatelser iht. forurensningsloven og forurensningsforskriften.

Tillatelse etter lov om havner og farvann for tiltak i eller nær sjø må være gitt.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før ny bebyggelse kan tas i bruk må slokkevannløsning være etablert med tilstrekkelig kapasitet på rør/ledning for slokkevann fra bukta.