

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## Detaljreguleringsplan Nesvik ferjekai Rv13

Gnr. 19 bnr. 20, 21 m.fl., Hjelmeland kommune

### PLANID R171

Dato for siste revisjon: 17.12.18, jf Kommunestyrevedtak 13.12.2018, sak 62/18

#### § 1. FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å utvikle Nesvik 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. Planen skal legge til rette for utvikling av småbåthavn og forretningstomt, og sikre tilknytning til friområde.

#### § 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 arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

For å beskytte kulturminnet (id 241238) mot utilsiktet skade under anleggsperioden skal den delen av LKM (vern av kulturmiljø/kulturminne) som ikke er omfattet av rigg- og anleggsområde inngjerdes med solid gjerde før igangsetting av anleggsarbeidet. Sikringsgjerdet skal være av en slik art at sand og stein ikke kan erodere, rulle og slik dekke lokalitetens hovedområde. Det må ikke kjøres med

tunge anleggsmaskiner over steinalderboplassen ved oppsetting eller fjerning av anleggsgjerdet, da funnene ligger like under torva. Inngjerdingen må skje skånsomt, og i samråd med Rogaland fylkeskommune. Dette skal tas med som punkt i Ytre miljøplan (YM-plan) for prosjektet. Gjerdene skal tas ned umiddelbart etter at anleggsarbeidet er ferdig.

## **2.6 Bebyggelse som forutsettes fjernet**

Bebyggelse som forutsettes fjernet er angitt på plankartet.

## **2.7 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. Funksjoner og sikkerhet tilhørende hurtigbåt, ambulanserbåt, buss og ferjedrift skal ivaretas og opprettholdes i anleggsfasen.

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

### **3.1 Forretning**

BF er privat. På området kan det oppføres bygg med maksimal grunnflate på 120 m<sup>2</sup>. Største tillatte mønehøyde er 6 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Byggegrense mot eiendom gnr. 19 bnr. 17 er 4 meter. Mellom byggegrense og nabogrense 19/17 kan det etableres støy-og/eller innsynsdempende tiltak

### **3.2 Energianlegg**

BE er privat. På området kan det oppføres nettstasjon med maksimal grunnflate på 144 m<sup>2</sup>. Største tillatte høyde er 4 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

### **3.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

BBS er privat felles småbåthavn. Eksisterende steinfylling kan oppgraderes, forlenges og gjøres breiere innenfor areal avsatt i plankart ved å fylle oppå eller lage kaikant på området der det er steinfylling fra før. Det vil ikke være tillatt å gå vesentlig videre ut i sjøbunnen i bredden, med unntak av areal som må til for å pele en ytre kaikant eller spunte denne. Moloarm kan utvides inntil 6 meter i lengde og det kan etableres utkjøringsrampe for småbåter på enden. Ved utvidelse skal særlig den del av arealet oppå moloen som er nærmest sjøen gis en god utforming som ikke hindrer ferdsel. Konstruksjonen skal være robust og må byggemeldes. Planer for tiltaket på område BBS skal legges fram for Statens vegvesen for uttale.

Før det blir gitt byggetillatelse til utvida småbåtanlegg skal det foreligge :

- naturfaglig kartlegging og ev vurdering av marine naturverdier/ålegras. Dersom slike forekomster blir avdekket innenfor arealet, skal utbygger tilpasse utbygginga slik at hensynet til ålegras blir best mulig ivaretatt.
- samla situasjonsplan for både landdelen (molo) og sjødelen VS (flyteanlegg). Det skal dokumenteres at fyllmassene er rene, og det er et mål å unngå stor spredning av stein i sjø, avgrense fortøyinger innenfor arealet og ha god gjennomstrømming i anlegget

### **3.4 Renovasjonsanlegg**

BRE er offentlig. Området skal benyttes til containere for ordinært avfall og farlig avfall i forbindelse med veg- og ferjedrift. Det skal vurderes skjerming av containerne. Utforming av skjerming skal ha høy estetisk kvalitet.

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

### **4.1 Veg**

SV er offentlig vegareal. Området kan benyttes til kjøreveg, rabatter, oppstillingsplasser for bil, oppstillingsplass for prioriterte kjøretøy, tekniske bygg, skilt, rekkverk, belysning og annen nødvendig infrastruktur for veg- og ferjedrift.

### **4.2 Kjøreveg**

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

### **4.3 Fortau**

SF1-SF4 er offentlig. Fortau skal opparbeides med fast dekke som vist på plankartet.

### **4.4 Gangveg/gangareal**

SGG er privat gangvei og er felles for gnr. 19 bnr. 11, gnr. 19 bnr. 23, gnr. 19 bnr. 15, gnr. 19 bnr. 16, gnr. 19 bnr. 1 og gnr. 19 bnr. 12. Gangveien skal opparbeides med grusdekke.

### **4.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg**

SVT1-SVT2 er offentlig. Området kan benyttes til rabatter, belysning og andre konstruksjoner knyttet til veg- og ferjedrift.

Eksisterende rasteplass innenfor område SVT2 skal beholdes der den ikke kommer i konflikt med venterom (SST). SVT2 kan også nyttes til oppholdsareal i tilknytning til venterom (SST).

SVT2, SST og SVG2 skal samordnes slik at en sikrer høy arkitektonisk utforming på bygg og uteområde som henger sammen i en attraktiv helhet i tråd med formålsparagrafen.

### **4.6 Annen veggrunn – grøntareal**

SVG1-SVG6 er offentlig. Områdene kan benyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, trafikkøyer, rekkverk, skilt, belysning og støttemurer. Trafikkøyer, sidearealer og 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.

SVG2, SVT2 og SST skal samordnes slik at en sikrer høy arkitektonisk utforming på bygg og uteområde som henger sammen i en attraktiv helhet i tråd med formålsparagrafen.

### **4.7 Stasjons-/terminalbygg**

SST er offentlig. Det tillates oppført servicebygg med venterom, toaletter og eventuell kioskfunksjon på området, maksimal grunnflate 100 m<sup>2</sup>. Største tillatte mønehøyde er 5 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal søkes om tillatelse hos Statens vegvesen før eventuell oppstart av kioskdirift.

SST, SVG2 og SVT2 skal samordnes slik at en sikrer høy arkitektonisk utforming på bygg og uteområde som henger sammen i en attraktiv helhet i tråd med formålsparagrafen.

#### **4.8 Kai**

SK1 og SK2 er offentlige. På SK1 skal det anlegges 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.

På SK2 skal det anlegges kai for anløp av hurtigbåt, ambulansebåt oa. Ved anleggsgjennomføring må det tas hensyn til kjøreadkomst til/fra småbåtanlegg (BBS).

#### **4.9 Kollektivanlegg**

SKA er offentlig. Området skal utformes som busslomme og benyttes som oppstilling for buss.

#### **4.10 Parkeringsplasser**

SPP1-SPP3 er offentlige. To av parkeringsplassene på SPP1 skal være HC-plasser. SPP4 er sykkelparkering.

Det skal legges ned trekkerør i grunnen for framtidig lademulighet for el-biler på SPP1-SPP2.

### **§ 5. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)**

#### **5.1 Turveg**

GT er offentlig sti. Stien skal sikre tilkomst til badestrand.

### **§ 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5 nr. 5)**

#### **6.1 LNFR**

Området skal nyttes til landbruk-, natur- og friluftsmål, og tiltak i strid med dette er ikke tillatt. Formålet er derimot ikke til hinder for oppgradering og opprydding av eksisterende fylling langs sjøen etter endt anleggsvirksomhet.

#### **6.2 LKM – Vern av kulturmiljø/kulturminne.**

Området LKM er båndlagt etter kulturminneloven, kml. Innenfor LKM finnes det en boplass fra steinalder under dagens markoverflate, id. 241238. Kulturminnet er automatisk freda, jf. kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kml §§ 3 og 8. Evt tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. kml §§ 3 og 8.

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

#### **7.1 Havneområde i sjø**

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

## **7.2 Småbåthavn**

VS er privat fellesanlegg. Her er det lov å legge utriggere, flytebrygger og ankerfeste etter en samla situasjonsplan.

## **§ 8. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**

### **8.1 Frisikt**

Frisiktsoner og stoppsikt er vist på plankartet. I et område vist som frisiktzone 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 sikhindrende elementer innenfor en frisiktzone.

## **§ 9. BESTEMMELSESONRÅDER (pbl § 12-7)**

### **9.1 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.

Anleggs- og riggområdet innenfor LKM (vern av kulturmiljø) skal ikke omfatte mer enn 4,5 meter av sikringssonen til steinalderboplassen. Berget/bergknausene rundt steinalderboplassen skal ivaretas under anleggsarbeidet og terrenget skal tilbakeføres til sin opprinnelige stand. Mellomlagring av masser skal derfor skje på duk. Bakgrunnen for dette er at berget/bergknausene utgjør «veggene» i boplassen, og er ett av kriteriene for at stedet ble valgt som boplass i eldre steinalder. Duken skal dekke alle deler av lokaliteten som kan bli berørte av mellomlagringen av massene, det vil si også over de områder hvor det er fare for at masse kan erodere/rase/ rulle ned fra deponeringsområdet. Det må ikke kjøres tunge anleggsmaskiner over steinalderboplassen ved fjerning av massene

## **§ 10. REKKEFØLGEKRAV**

### **10.1 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.

### **10.2 Bebyggelse og anlegg**

Ferjekaien kan tas i bruk til ferjedrift før alt er ferdig opparbeidd. Men før arbeidet på ferjekaien blir avslutta skal følgende areal være ferdig opparbeidd ihht planen: hurtigbåtkai SK2, venterom/toaletter SST, alt gangareal SF, bussholdeplass SKA, parkeringsplass SPP1, og SPP2, alt grøntanlegg i SVG.

### 10.3 Utfyllende planer og dokumentasjon

- 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, trafikk sikkerhet 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.
- h) Søknad om kioskfunksjon innenfor felt SST må være godkjent av Statens vegvesen før driften kan starte opp.

**VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 13.12.2018, sak 62/18**