

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Flade Rivingen

Plan ID: 4202_343

Dato: 14.02.2023

Rev: 07.07.2025

Rev: 11.12.2024

Rev: 03.11.2025

1. Generelle fellesbestemmelser

1.1 Estetikk

www.sorlandhus.no skal legges til grunn for arkitekturprosjektering så langt det er relevant. Eventuelle avvik begrunnet med nødvendige tekniske eller bruksmessige behov i næring skal beskrives.

1.2 Avfallshåndtering

Avfall fra næringsvirksomheten som ikke kan gjenbrukes skal sorteres og leveres til godkjent mottak. Det må sørges for sikker oppbevaring og håndtering av avfall frem til det er avlevert.

I byggeperioden skal det brukes siltgardin i de tilfeller der det kan bli partikkelutslipp som gjør at dette kreves etter forurensningsforskriften.

1.3 Infrastruktur og energiforsyning

Det kan etableres tilførsel av infrastruktur og energiforsyning via området for teknisk infrastruktur (#1).

1.4 Overvann

Overvann tillates ført direkte til sjø.

1.5 Soliditet

Konstruksjoner i og ved sjø må dimensjoneres for å tåle nødvendig klimapåkjenning samt bølger fra passerende fartøy. Landbaserte bygninger og konstruksjoner må dimensjoneres og konstrueres for å varig tåle påkjenning av kystnært klima

1.6 Tidsbegrensinger for konkrete tiltak

Det ikke tillatt å fremføre ledninger i sjø (vann, avløp og strøm) i perioden fra 1. januar til 15. juni. Det skal ikke utføres tiltak på gruntområdene ved land i perioden januar-mars.

Det skal ikke beites i perioden 1. jan – 31. juli.

Det tillates ikke ferdsel i naturformålet i perioden 15. april – 15. juli. Dette skal skiltes

Hvis det skal gjøres byggearbeide i hekketiden skal det gjøres med hensyn. Som for eksempel bruk av bygningselementer i stedet for plassbygging.

1.7 Utslipp

Masser som tilføres området skal være rene masser.

Aktiviteter som medfører utslipp av kjemikalier er ikke tillatt.

2 Pbl § 12-5. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

2.1 Annen næring

2.1.1 Bebyggelsestype og plassering av bebyggelse

Byggegrensene i plankartet, sammenholdt med tabellen nedenfor, angir områder hvor ulike tiltak er tillatt, samt hvilke funksjoner/ tiltak som tillates innenfor de ulike delområdene. Tiltakene skal være forenelig med næringsrettet fiskerivirksomhet.

Formål/ bebyggelse/ tiltak	Del 1	Del 2	Del 3	Del 4
Næringsbebyggelse, lager og kontorer	X	X	X	
Kai/ brygge Støpt fundament	X	X	X	
Flytende brygge og pæler/pilarer/fundamenter på sjøbunn.	X	X	X	x
Merder/ levendelagring	X	X	X	X

Innenfor angitte byggegrenser tillates generelt tiltak for tilkomst til båtplasser, ilandstigning og sikkerhet, samt for å tilrettelegge for trygg manøvrering/tilflott og fortøyning. Det omfatter anleggelse, tilrettelegging og vedlikehold av bøyer, blåser, markører, utriggere, svangro, fortøyningsstolper, ramper, pir, brygger, flytebrygger, moringer, utriggere, trapper, ledere, redskapskasser, fiskekummer, båtplasser, manøvreringsareal, bryggekran, ramper, slipp, tømmeasjon. Det innebærer nødvendig forankring til land, ankere/moringer i sjøbunnen og andre tiltak for å tilrettelegge for trygg manøvrering/ tilflott og fortøyning i småbåtanlegget. Overnevnte er ufullende men ikke uttømmende

Bygninger skal ikke oppføres nærmere kaikanten, i grensen mellom del 1,2, 3 og del 4, enn to meter.

Tekniske bygninger som nettstasjoner, trykkøkningsstasjoner o.l. tillates oppført innenfor hele formålet. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5m byggegrense rundt nettstasjoner.

Innenfor områder kan arealet deles eller seksjonerer etter de enkelte bedrifters behov. Oppdeling skal fremgå av situasjonsplan ved seksjonerings/delingssøknad.

Det skal installeres bade-/ redningsstiger for å kunne komme seg opp av vannet for hvert bryggeområde. Minst en redningsbøye skal også være tilgjengelig.

2.1.2 Bebyggd areal [BYA]

Maks tillatt BYA for bebyggelse er 300m² (totalt) i del 1,2 og 3

I del 4 tillates det etablert brygger, mærdar og annet i 60% av arealet.

2.1.3 Høyder

2.1.3.1 Maks mønekote er angitt i plankartet. Mønehøyden er angitt i meter over normal vannstand/ NN2000. Bygg kan bygges lavere enn de angitte maks-verdiene.

2.1.3.2 Innenfor Del 2 skal minimum 15% av volumene ha mønehøyde mindre eller lik kote +7,0. Innenfor hvert enkelt delfelt skal ingen møner være like høye. Minste høydeforskjell som tillates er 30cm.

2.1.3.3 Minste tillatte høyde OK-gulv (angitt i kote, NN2000):

+ 0,7 for bygninger i sikkerhetsklasse F1

+ 1,0 for bygninger i sikkerhetsklasse F2

2.1.3.4 Bygninger i sikkerhetsklasse 1 skal sikres mot stormflo med en høyde opp til kote +0,9.

Bygninger i sikkerhetsklasse 2 skal sikres mot stormflo med en høyde opp til kote +1,9.

Høyder er angitt i høydereferanse NN2000.

2.1.3.5 Terreng, herunder planert terreng samt brygger uavhengig av material, kan etableres med høyde mellom kote +0,5 og +1,9 innenfor hele formålet.

2.1.3.6 Laveste tillatte planeringshøyde er - 4

2.1.4 Utforming og materialbruk

2.1.4.1 Hovedmøneretning skal være normalt på hoved kaifront. Bi-tak og mindre bygg kan ha møneretning langs kaifront. Se regulert møneretning i kart og i illustrasjoner. Avvik på inntil 10 grader hver vei er tillatt.

2.1.4.2 Hovedvolum på bygningsmasse skal ikke overstige 125 m² grunnflate (BYA). Det tillates mindre volum sammenbygget med hovedvolum slik at rom kan henge sammen på tvers av volumene.



2.1.4.3 Hovedtak skal være saltak. Det tillates halvvalm.

2.1.4.4 Følgende takvinkler tillates:

- 35-39 grader for hovedtak
- 0-5 og 30-39 grader for mindre takflater (inntil 30m²)
- 26-39 grader for arker og kvister
- 14-30 grader for opplett

2.1.4.5 Hovedtak skal tekkes med tegl eller betongtakstein i fargene teglsteinsrød eller sort, takplater av metall og/ eller helintegrerte solceller/ solfangere. For mindre sekundærtak (under 20m²) er det ikke krav til type taktekking.

2.1.4.6 Takflatenes utstikk fra kledning på både langvegg og kortvegg gesims skal være 0-15 cm fra kledning ut til pannebord eller vindski. Separate takoverbygg har ikke denne begrensningen.

2.1.4.7 Vindski skal være doble med skrått dekkbord. Materialene skal være i full lengde uten skjøt. Endekutt skal være i vinkel. Gavltakstein tillates ikke. Dekkbord/plater i nedre del av vindski for å dekke til gesimskasser tillates ikke.

2.1.4.8 Takrenner, beslag o. l skal være i materialets egenfarger som kobber, zink eller aluminium eller malt i byggets eller takets farger.

2.1.4.9 For kledning/ fasader tillates kun farger i tonene hvit-rød-oker, eller naturmaterialers egenfarge. Utvendige vindskier, lister, karmer, sprosser, dører og porter skal være hvite eller ha lik farge som kledningen.

2.1.4.10 Kledning skal være stående av låve eller tømmermannskledning på to etasjes bygninger. På tilbygg, påbygg etc. kan det varieres med liggende. 1 og 1,5 etg kan ha liggende eller stående kledning.

2.1.4.11 Dører/vinduer: Vinduer skal være enten fastkarm eller som hovedregel med utadslående sidehengslede rammer. Glassfelt skal være høyere enn de er brede. Vinduer med sprosserammer tillates ikke. Clipsspross eller gjennomgående tillates. Belistning skal være solid og enkel. Noe innslag av større port, dør- og vindusfelt tillates.

2.1.4.12 Grunnmur som er synlig fra sjøsiden skal ha minimum 0,3, og maksimum 0,7 meter høyde over bakken til kledning. Kjeller, sokkel eller grunnmur skal ha utførelse med pusset overflate, betong eller naturstein.

2.1.4.13 Kaifront skal ha synlig overflate av tre, naturstein eller bordforskalt betong.

2.1.4.14 Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Alle tekniske installasjoner skal innebygges eller tildekkes. Piper kan bygges maks 1 meter over angitt maksimal mønekote.

2.1.4.15 For eventuelle gjerder skal det benyttes stakitt, smijern/ sørlandsgjerde.

2.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS)

Det kan etableres brygge innenfor området.

Området skal være offentlig tilgjengelig

Det skal installeres bade-/ redningsstiger for å kunne komme seg opp av vannet.

Minst en redningsbøye skal også være tilgjengelig.

3 Pbl § 12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

3.1 Friområde (FRI)

Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Innenfor området kan det tilrettelegges med platting og stier. Plattingene skal ha samme plassering som eksisterende murer. Det kan etableres rekkverk i henhold til krav til sikringstiltak i teknisk forskrift.

Det skal settes opp skilt med informasjon om når det er tillatt å benytte naturområdet.

4 Pbl § 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

4.1 Farled (FA1)

Det tillates anlagt og etablert innretninger for fortøyning og forankring som moringer og forankringer på bunn og i land, vann- avløps og elektrisk forsyning.

Det kan etableres markører, bøyer og blåser på vannoverflaten.

Tiltak og bruk som er forenlig med arealformålet er tillatt

4.2 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Det er ikke tillatt med inngrep eller tilrettelegging innenfor NSV.

5 Pbl § 12-5. Nr. 5 – LNFR

5.1 Naturformål (N)

Det tillates tilrettelagt område for hekking for truet sjøfugl, samt andre skjøtselstiltak for fauna/ flora.

Det tillates ikke telting eller annen tilrettelegging for friluftsliv innenfor området.

6 Pbl § 12-6. Hensynssoner

6.1 Hensyn naturmiljø (H560)

Innenfor området skal det tas særlig hensyn til naturmangfoldet.

6.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Området er båndlagt etter Kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger et automatisk fredet kulturminne (kml §§ 4 og 14) med ID 106301; «Havnefunn»;

Kulturlagsområde med keramikk og kritt Piper i tidligere ankringsområde.» Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Det tillates legging av teknisk infrastruktur på sjøbunnen, jamfør bestemmelse §7.1, etter nærmere anvisning fra kulturminnemyndigheten.

7 Pbl § 12-7. Bestemmelsesområder

7.1 Infrastruktur (#1)

Det tillates fremført vann-, avløp-, strøm- og fiberkabler samt annen aktuell infrastruktur i område #1. Anleggene skal være totalbelastet. De skal ligge på sjøbunn og tillates ikke nedgravd eller nedspylt i området H730.

8 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av nye tiltak i planområdet:

- 8.1 Skal rynkerose være fjernet.

Før det gis brukstillatelse til nye tiltak i ANÆ:

- 8.2 Skal området være ryddet for gamle tiltak og løse gjenstander, og SMS og FRI skal være ferdig opparbeidet.