

# BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR RØVÆR 2001-2013

## Planområdet

Planen dekker området innenfor markert plangrense. Størrelsen på planområdet er 17 260 daa (17.26 km<sup>2</sup>).

## Opplysninger til arealbrukskategorier:

### Naturvernområde:

Det er fastsatt egne vernebestemmelser for Gitterøy og Indrevær naturvernområde.

### Kulturvernområde:

Det er fastsatt egne fredningsbestemmelser for kulturminneområdet på Røværholmen. Forninner forvaltes etter bestemmelser i Kulturminneloven.

### Nedslagsfelt for drikkevann:

Nedslagsfeltet forvaltes etter Kommunehelseloven

### Drikkevannskilde:

Drikkevannskilden forvaltes etter Kommunehelseloven.

### LNF-F område på Lotestranda:

Det er inngått en 40 årig servituttavtale som tillater at området kan benyttes som friluftsområde

## Utfyllende bestemmelser og retningslinjer:

### Bestemmelser

Bestemmelser fastsetter i tekst forhold som ikke er mulig eller hensiktsmessig å fremstille på plankartet.

### Retningslinjer

*For å gi ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av planen er det knyttet retningslinjer til planen. Retningslinjene er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene er vist med kursiv tekst*

## 1. Byggeområder (PBL § 20-4, 1. ledd nr 1)

### 1.1 Boligområder, frittliggende eneboliger:

Innenfor området tillates frittliggende boliger med maksimal gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde maksimalt 8 meter.

Takformen skal være saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 22-45 grader

Hovedmøneretning skal tilpasset møneretning på nærliggende bygninger.

Bygningene skal være tilpasset tradisjonell byggeskikk i planområdet.

Det tillates oppført sjøhus på eksisterende boligtomter som har sjølinje.

Enten som selvstendig enhet eller som integrert tilbygg til boligen.

Det er ikke tillatt med fyllinger som ikke avsluttes med kailinje.

Ny bebyggelse skal plasseres på tomten slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.

Maksimal utnyttelse 0.25 av tomtas nettoareal

### **Retningslinjer for boligområder, frittliggende eneboliger:**

*Det tillates maksimum 1,5 mål boligomt. Det tillates ikke luftledninger i de nye boligområdene.*

*Det kreves utarbeidet tomtedelingsplan ved utnytting av nye fortettingsområder med mer enn en boligomt. Tomtedelingsplanen skal vise tomteoppdeling i fortettingsområdet, adkomstveiløsning for tomtene, vann og avløpstraseer.*

*Ved godkjenning av tomtedelingsplanen skal det legges vekt på en hensiktsmessig utnytting av arealressursene og god landskapstilpasning for de ulike tekniske tiltakene.*

### **1.2 Boligområder, bobu:**

Det tillates maksimum 60 m<sup>2</sup> bebygd grunnflate. Mønehøyde maksimum 8,5 meter, gesimshøyde maksimum 5,5 meter, takvinkel skal være mellom 30-45 grader. Fasadekledning skal være trekledning.

Det tillates full grunnmur i grunnetasjen.

Det må være minimum 12 meter sjølinje pr. bobuenhet.

Bygningene skal være tilpasset tradisjonell byggeskikk i planområdet.

Maksimum skjæringshøyde skal ikke være over 4 meter.

Det er ikke tillatt med fyllinger som ikke avsluttes med kailinje.

Bobu kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

### **Retningslinjer for bobuområder:**

*Det tillates ikke luftledninger i områdene. Terasse/veranda er bare tillatt på bygningens bakside.*

*Det tillates ikke overbygd takløsninger på terasse. Mot sjøsiden er det tillatt med fransk veranda.*

*Vinduer og dører må ha gode proposisjoner i forhold til resten av bygget.*

*Grunnetasjen skal brukes til sjøhusformål. Grunnetasjen skal ha enkelt golvmateriale, enkel kledning i vegger og tak. Grunnetasjen med unntak av tak skal ikke isoleres.*

*Det kreves utarbeidet tomtedelingsplan ved utnytting av områdene bobu/rorbu/sjøhusområde.*

*Tomtedelingsplanen skal vise tomteoppdeling innenforbi tomteområdet, adkomstvei/sti-løsning for tomtene, vann og avløpstraseer og helhetlig kailøsning for området.*

*Ved godkjenning av tomtedelingsplanen skal det legges vekt på en hensiktsmessig utnytting av arealressursene, god landskapstilpasning og estetikk for de ulike tekniske tiltakene.*

### **1.3 Forretning/bolig:**

Arealet skal nyttes til forretning. Det tillates en leilighet i 2. etasje.

### **1.4 Næringsvirksomhet (industri, lager, fiskerilokaler):**

Det kan anlegges kai innenfor området. Det er ikke tillatt med fyllinger som ikke avsluttes med kailinje.

For næringsbygninger skal bygningene være tilpasset tradisjonell byggeskikk i planområdet.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30-45 grader. Maksimal utnyttelse 0.6 av tomtas nettoareal.

### **1.5 Fritidsbebyggelse:**

Det tillates maksimum 80 m<sup>2</sup> bebygd grunnflate. Terasse/veranda med overbygd takløsninger regnes med i bebygd areal. I tillegg tillates ikke frittliggende uthus på over 25 m<sup>2</sup> grunnflate.

Mønehøyde for hovedbygning maksimum 6 meter, gesimshøyde maksimum 3,5 meter, saltak mellom 22-45 grader.

Mønehøyde for uthus maksimum 5 meter, gesimshøyde maksimum 2,5 meter, saltak mellom 22-45 grader

Bygningene være tilpasset tradisjonell byggeskikk i planområdet. Maksimal utnyttelse 0.3.

Det er ikke tillatt med fyllinger som ikke avsluttes med kailinje.

### **Retningslinjer for fritidsbebyggelseområder:**

*Uthus skal ha enkel kledning i golv, vegger, og tak. Skal ikke isoleres.*

*Det tillates maksimum 1.0 mål fritidsbebyggelseomt. Det tillates ikke luftledninger i de nye fritidsbebyggelseområdene.*

*Det kreves utarbeidet tomtedelingsplan ved utnytting av nye områder med mer enn en fritidsbebyggelseomt. Tomtedelingsplanen skal vise tomteoppdeling innenforbi tomteområdet, adkomstvei/sti-løsning for tomtene, vann og avløpstraseer.*

*Ved godkjenning av tomtedelingsplanen skal det legges vekt på en hensiktsmessig utnytting av arealressursene og god landskapstilpasning for de ulike tekniske tiltakene.*

### 1.6 Fritidsbebyggelse rorbu:

Det tillates maksimum 60 m<sup>2</sup> bebygd grunnflate, mønehøyde maksimum 8,5 meter, gesimshøyde maksimum 5,5 meter, takvinkel skal være mellom 30-45 grader. Fasadekledning skal være trekledning.  
Det tillates full grunnmur i grunnetasjen  
Det må være minimum 12 meter sjølinje pr. rorbuenhet.  
Bygningene skal være tilpasset tradisjonell byggeskikk i planområdet.  
Maksimum skjæringshøyde skal ikke være over 4 meter.  
Det er ikke tillatt med fyllinger som ikke avsluttes med kailinje.  
Rorbu kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

#### *Retningslinjer for fritidsbebyggelse rorbuområder:*

*Det tillates ikke luftledninger i områdene. Terrasse/veranda er bare tillatt på bygningens bakside.  
Det tillates ikke overbygd takløsninger på terrasse. Mot sjøsiden er det tillatt med fransk veranda.  
Vinduer og dører må ha gode proposisjoner i forhold til resten av bygget.  
Grunnetasjen skal brukes til sjøhusformål. Grunnetasjen skal ha enkelt golvmateriale, enkel kledning i vegger og tak. Grunnetasjen med unntak av tak skal ikke isoleres.  
Det kreves utarbeidet tomtedelingsplan ved utnyttning av områdene for bobu/rorbu/sjøhusområde.  
Tomtedelingsplanen skal vise tomteoppdeling innenforbi tomteområdet, adkomstvei/sti-løsning for tomtene, vann og avløpstraseer og helhetlig kailøsning for området.  
Ved godkjenning av tomtedelingsplanen skal det legges vekt på en hensiktsmessig utnyttning av arealressursene, god landskapstilpasning og estetikk for de ulike tekniske tiltakene.*

### 1.7 Sjøhus:

Det tillates maksimum 60 m<sup>2</sup> bebygd grunnflate, maksimum 8,5 meter mønehøyde, maksimum 5,5 meter gesimshøyde. Takvinkel skal være mellom 30-45 grader. Fasadekledning skal være trekledning.  
Det tillates full grunnmur i grunnetasjen.  
Bygningene skal være tilpasset tradisjonell byggeskikk i planområdet.  
For fradeling av sjøhustomter fra eksisterende og nye områder tillates maks 12 meter sjølinje pr. ny tomt.  
Maksimum skjæringshøyde skal ikke være over 4 meter.  
Det er ikke tillatt med fyllinger som ikke avsluttes med kailinje.  
Sjøhus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

#### *Retningslinjer for sjøhusområder:*

*For registrerte fiskere kan det gis dispensasjon fra grunnflatebegrensning for sjøhus slik at det kan tillates maksimum 100 m<sup>2</sup> bebygd grunnflate.  
Ved fradeling eller søknad om tilleggsareal for sjøhustomter for fiskere er det ingen begrensning for meter sjølinje pr. tomt. For registrerte fisker tillates det innredet sanitær/våtrom hvis dette er nødvendig i forbindelse med utdøvelsen av yrket som fisker.*

*Det tillates ikke luftledninger i de nye områdene.  
Vinduer og dører må ha gode proposisjoner i forhold til resten av bygget.  
Sjøhus kan ha isolert bøterom/arbeidsrom i andre etasje.  
Det tillates innlagt vann til vaskekum og spyleledning  
Det kreves utarbeidet tomtedelingsplan ved utnyttning av nye områder med mer enn en sjøhustomt.  
Tomtedelingsplanen skal vise tomteoppdeling innenforbi tomteområdet, adkomstvei/sti-løsning for tomtene, vann trase, og helhetlig kailøsning for området  
Ved godkjenning av tomtedelingsplanen skal det legges vekt på en hensiktsmessig utnyttning av arealressursene, god landskapstilpasning og estetikk for de ulike tekniske tiltakene.*

### 1.8 Offentlige bygninger

For tomt nord for ballplassen, nærmest område med verneverdig bebyggelse skal bygning tilpasses område med verneverdig bebyggelse. Takvinkel skal være mellom 22-45 grader.

#### *Retningslinjer for offentlige bygninger:*

*Bygning på tomt nord for ballplassen skal ha saltak tekt med takstein.  
Tomtene nord for ballplassen anbefales til omsorgsboliger/eldreboliger eller lignende.*

## **2. Landbruks- natur og friluftsområder (PBL § 20-4, 1. ledd nr.2)**

### **2.1 Retningslinjer for landbruks- natur og friluftsområder**

*I landbruks-, natur- og friluftsområder sentralt på Røvær og Ur kan det anlegges adkomstvei/sti til boliger/fritidsbebyggelse/rorbu/sjøhus.  
Slik adkomstvei/sti skal anlegges slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.*

### **2.2 Retningslinjer for landbruks- natur og friluftsområder med viktige landbruksinteresser:**

*Det må legges hovedvekt på områdenes viktige landbruksinteresser slik at drift- og miljømessige ulemper unngås og at ressursgrunnlaget og kulturlandskapskvaliteter ivaretas.*

### **2.3 Retningslinjer for landbruks- natur og friluftsområder med viktige friluftsjinteresser:**

*I områdene bør arbeider og tiltak jfr. Pbl. §§ 81, 84, 85 og 93 ikke tillates.  
Arbeider og tiltak for tilrettelegging av friluftsjinteressene kan tillates.  
Ved eventuell tillatelse gis må det dokumenteres at arbeidet/tiltaket ikke vil være i konflikt med områdets verdier.*

### **2.4 Retningslinjer for landbruks- natur og friluftsområder med viktige naturverninteresser:**

*I områdene bør arbeider og tiltak jfr. Pbl. §§ 81, 84, 85 og 93 ikke tillates.  
Før eventuell tillatelse gis må det dokumenteres at arbeidet/tiltaket ikke vil være i konflikt med områdets verdier.*

## **3. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø- og vassdrag (PBL § 20- 4, 1 ledd nr 5):**

### **3.1 Retningslinjer for friluftsområde i sjø- og vassdrag:**

*Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte friluftsjverdi.  
Arbeider og tiltak for tilrettelegging av friluftsjinteressene kan tillates.  
Det anbefales ikke skjellsanduttak i friluftsjområdene.  
For Ulvøysund anbefales skjellsanduttak i en slik utstrekning at ferdselsmuligheten i sundet opprettholdes.*

### **3.2 Retningslinjer for naturområde i sjø- og vassdrag:**

*Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte naturverdi.  
Det anbefales ikke skjellsanduttak i naturområdene.*

### **3.3 Retningslinjer for akvakulturområde:**

*På området kan det etableres anlegg og innretninger til bruk i forbindelse med drift av akvakulturvirksomhet.*

### **3.4 Retningslinjer for fiskeområde:**

*Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte fiskeriinteresser  
Det anbefales ikke skjellsanduttak i fiskeriområdene.  
Områdene med unntak av rekefjfelt anbefales til skjelloppdrett, bunnkultur hvis driftsformen kan utøves uten ulemper for fiskeinteressene/verdiene.*

### **3.5 Retningslinjer for ferdselområde:**

*Det må ikke plasseres innretninger innenfor ferdselområde som er til hinder for båtferdselen.*

### **3.6 Retningslinjer for annen særskilt bruk eller vern; fortøyningsplasser for småbåter**

*Innenfor området kan det etableres båtpiranlegg/flytebrygger for fritidsbåter.*

## 4. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)

### 4.1 Adkomstvei:

Adkomstveier skal anlegges i 3 meter bredde med 0,5 meter grøft på hver side.

Adkomstvei ved drikkevannskilden på Hillerøy må anlegges og sikres i forhold til vannkildens overvannsrør for avtapping og overløp.

### 4.2 Trafikkai:

På området kan det etableres innretninger til bruk i forbindelse med kommunikasjonsevne.

### 4.3 Lastekai:

På området kan det etableres bygninger, anlegg og innretninger til bruk i forbindelse med laste- og lossevirkning.

### 4.4 Retningslinjer for havn:

*Det må ikke plasseres innretninger innenfor havneområdet som er til hinder for havnefunksjonen.*

*Fortøyning av andre farkoster enn nyttetraffikk må skje på særskilt anvist plass som ikke er til hinder for havnefunksjonen.*

### 4.5 Helikopterlandingsplass

For helikopterlandingsplass i sentrum er det ikke tillatt å anlegge luftledninger i en radius på 50 meter fra landingspunktet.

For helikopterlandingsplass ved Bråvarden er det ikke tillatt å anlegge luftledninger i en radius på 100 meter fra landingspunktet.

## 5. Områder hvor vedtatte reguleringsplaner skal gjelde (PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav f)

Reguleringsplan for bro mellom Ur og Hillerøy RL 1234, egengodkjent av Bystyret 23.04.97 skal fortsatt gjelde.

## 6. Generelle bestemmelser

Ved tiltak som medfører varige inngrep i sjøbunnen skal saken legges frem for Stavanger Sjøfartsmuseum til vurdering. Jfr. Lov av 9. juni 1978, nr. 50 om kulturminner §§ 8, 9 og 14.

Det tillates ikke gjerder på tomter som har sjølinje (bolig, bobu, sjøhus, rorbu- og næringstomter).

For disse tomtene er det tillatt med nødvendig gjerde for jordbruksdrift og nødvendig gjerde for sikring av skrenter og skjæringer.

