

BOKN KOMMUNE
TEKNISK



Haugesunds Avis
Postboks 2024

5504 HAUGESUND

Vår ref.:
14/565-48/K2-L12//BJL

Dykkar ref.:

Dato:
09.12.2016

Reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn - justert framlegg - 1. gongs handsaming

Me ber om at følgjande annonse vert teken inn i avisa så snart som mogeleg.
Bokn kommune sitt kommunevåpen må setjast til venstre for kommunenamnet:

BOKN KOMMUNE

Høyring av framlegg til reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn – justert framlegg

Forvaltningsstyret i Bokn kommune har i møte 30.11.2016 vedteke å leggje justert framlegg til reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn ut på høyring i samsvar med § 12-10 i plan- og bygningslova.

Justeringa i høve til tidlegare planframlegg går ut på at talet på bustadtomter er redusert med 4 tomter, og talet på nausttomter er redusert med 4 tomter.

Kart og framlegg til reguleringsføresegner kan sjåast i servicetorget på Boknatun, eller lastast ned frå kommunen sine heimesider www.bokn.kommune.no.

Eventuelle merknader til det justerte planframlegget må sendast til:

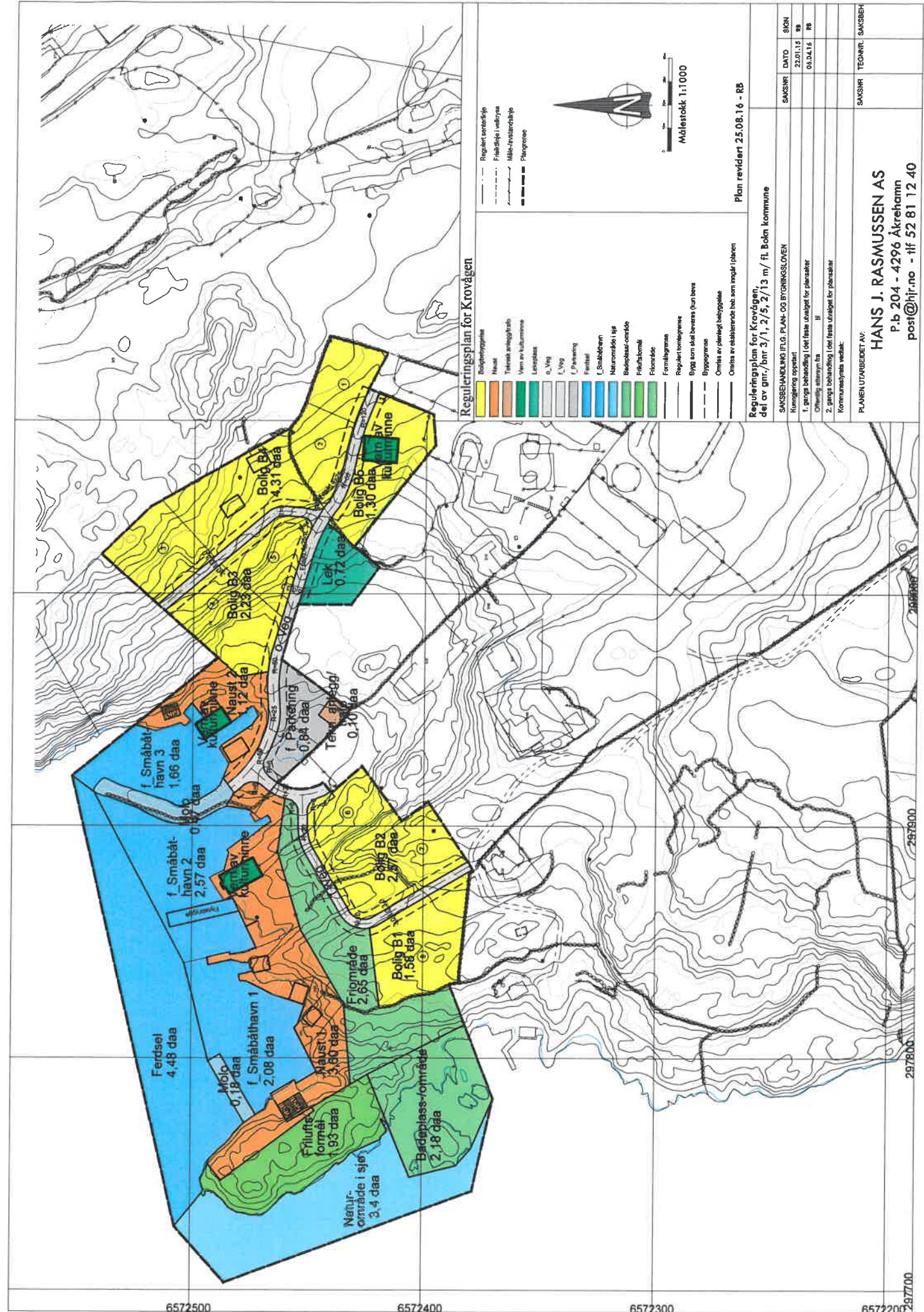
Bokn kommune, Boknatunvegen 37, 5561 Bokn

Eller e-post: post@bokn.kommune.no

Innan 06.02.2017

Med helsing

Kåre Bua
Teknisk sjef



Reguleringsplan for Krovgågen

- Boskapsbygging
- Natur
- Tilrettelegging for kulturminne
- Vann og kulturmiljø
- Landskaps
- Leik
- L. Veg
- L. Veg
- L. Planering
- Ferietur
- L. Småbåtferri
- Naturområde i sjø
- Badeplass-område
- Friidrettsområde
- Ferietur
- Formålgranne
- Regulert tomtegrense
- Bygg som skal beveres (kun beva)
- Byggingrense
- Område av planlagt bebyggelse
- Område av eksisterende hus som inngår i planen



Skala 1:1000

Plan revidert 25.08.16 - RB

Reguleringsplan for Krovgågen, del av gnr./bnr 3/1, 2/5, 2/13 m/ fl. Bøkn kommune

SAKSNR	DATE	SGN
	22.01.15	RB
	05.04.16	RB

SAKSBEHANDLING I LG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommisjonsopptatt

1. gangs behandling / Lek fasa utvalgt for planseker

Offentlig utstilling fra II

2. gangs behandling / Lek fasa utvalgt for planseker

Kommisjonsutvalget vedtar:

PLANEN UTARBEIDET AV: HANS J. RASMUSSEN AS

TEKNIKER: HANS J. RASMUSSEN AS

P.b 204 - 4296 Åkrehamn

post@hjr.no - tlf 52 81 12 40

6572500

6572400

6572300

6572200

297700

297900

297800

BOKN KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Sakshands.
Forvaltningsstyre	30.11.2016	045/16	BJL

Saksansv.: Kåre Bua	Arkiv: K2-L12	Arkivsaknr
	Objekt:	14/565

Reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn - justert framlegg - 1. gongs handsaming

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	30.10.2014	Hans J. Rasmussen a.s	Oppstartmøte regulering for Olav G. Larsen m/fl.
2	U	12.11.2014	Fylkesmannen i Rogaland	Førespurnad om avklaring av antal bustader
3	I	12.11.2014	Fylkesmannen i Rogaland	Avklaring av antal bustader
4	U	12.11.2014	Grunneigarar,	Brev ti grunneigarar
5	N	12.11.2014		Notat fra oppstartmøte 2014.11.12
6	I	13.11.2014	Reidar Bjelland	Krovågen - referat fra oppstartmøte
7	I	01.02.2015	Hans J. Rasmussen AS	Oppstart av reguleringsplan for del av Kro i Bokn kommune - til seniorrådet og barn- og unges representant.
8	I	06.02.2015	Fylkesrådmannen i Rogaland	Uttale frå seksjon kulturarv. Behov for synfaring.
9	I	20.02.2015	anette.jacobsen.mokleiv@fylkesmannen.no,	Fråsegn til varsel om start av planarbeid for bustader og naust m.m.Kro i Krovågen, Austre Bokn
10	I	25.02.2015	Ingrid Saltvedt	VS: Merknad til oppstart av reguleringsarbeid
12	I	25.02.2015	Torill Staalesen	Innspill til oppstart regulering Kro, Torill Staalesen
13	I	27.02.2015	Fiskeridirektoratet	Bokn kommune Rogaland - Oppstart av reguleringsarbeid for del av Kro gnr2 og gnr3 - Innspill fra Fiskeridirektoratet region sør
14	I	22.05.2015	Fylkesrådmannen i Rogaland	Bokn kommune - gbn.2, bnr.3 - Reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn - Behov for kulturhistorisk registrering
15	I	03.07.2015	Fylkesrådmannen i Rogaland	Bokn kommune - GNR.2, BNR.3 - Reguleringsplan for Krovågen, Austre Bokn - Behov for kulturhistorisk

16	I	29.09.2015	Reidar Bjelland	registrering.
17	I	19.01.2016	Reidar Bjelland	Reg.forslag for Krovågen.
18	I	25.01.2016	Reidar Bjelland	Reguleringsplan Krovågen - forslag
20	I	17.02.2016	Reidar Bjelland	Regulering Krovågen, planendring Reguleringsplan m.v. Krovågen, Bokn kommune.
21	I	16.03.2016	Reidar Bjelland	Datert reg.plan med bestemmelser.
22	U	13.04.2016	Haugesunds Avis	Reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn - 1.gongs handsaming
23	U	13.04.2016	Naboar og grunneigarar etter adresseliste	Høyring av framlegg til reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn - 1. gongs handsaming
24	U	15.04.2016	Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Fiskeridirektoratet; Kystverket Vest; Haugaland Kraft; Statens vegvesen Region Vest; Telenor Servicesenter for nettutbygging; Mattilsynet - distriktkontor for Haugalandet; Kolumbus; Tysvær kommune - landbrukskontoret; Friluftsrådet vest; Stavanger Maritime Museum; HIM; Rådet for eldre og funksjonshemma; Karmsund Havn	Høyring av framlegg til reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn - 1. gongs handsaming
25	U	19.04.2016	Bjørn Løvland	Fakturagrunnlag
26	I	17.05.2016	Torill og Eiliv Staalesen	Anmerkning til fremlagt reguleringsplan for Krovågen - 1. gongs handsaming
27	I	17.05.2016	Jorunn og Gunnar Hauso	Anmerkning til fremlagt reguleringsplan
28	U	18.05.2016	Bjørn Løvland	Skanna dokument
29	I	22.05.2016	Ivar Thorkildsen Statens vegvesen	Uttale til framlegg til reguleringsplan for del av Krovågen - Austre Bokn 1. gongs handsaming fra Statens vegvesen
30	I	22.05.2016	Morten Sageidet Fylkesmannen i Rogaland	Fråsegn til reguleringsplan for bustader og naust på gnr/bnr: 2/5 i Krovågen, Austre Bokn m/ strand
31	I	24.05.2016	Anne Britt Ottøy Kystverket Vest	Uttale til forslag til reguleringsplan - Krovågen - Austre Bokn - Bokn kommune - Rogaland Fylke
32	U	30.05.2016	Bente H. Bergstøl Norvalls	SV: Utsatt frist på uttale
33	I	31.05.2016	Sten Olav Larsen	Merknad til omreguleringsplan i

34	I	31.05.2016	Hilde H. Hovland Fiskeridirektoratet	Krovågen 16/37792 - Høyring av framlegg til reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn - Innspill fra Fiskedirektoratet region Sør
35	I	31.05.2016	Fylkesrådmannen kulturavd. Kate I Jellestad Syvertsen	Høyring av framlegg - 1. gongs handsaming. Administrativ innsigelse - manglende arkeologiske registreringer
38	I	07.06.2016	Bente Helen Bergstøl Norvalls Tysvær kommune	Uttale til reguleringsplan i Krovågen, Austre Bokn fra Tysvær kommune (landbruk)
39	I	25.08.2016	Kari Christensen	Revidert plan
40	I	25.08.2016	Kari Christensen	Reg.plan - revidert tegning/plan pr. 25.8.16
41	I	28.08.2016	Olav G. Larsen og Jacob T. Larsen Bernt Øvrebø	Reguleringsplan Krovågen - reduksjon av antall bolig- og nausttomter.
42	U	14.09.2016	Bjørn Løvland	Plan Kro - vidare gang
37	U	14.09.2016	Per Anda	SV: Utsettelse på svarfrist - reguleringsplan krovågen
43	I	19.09.2016	Per Anda Rogaland Fylkeskommune	Krovågen - faglige råd
44	U	30.09.2016	eiliv.staalesen@haugnett.no,	VS: Reguleringsplan for3/1
45	U	07.10.2016	morten.sageidet@fmro.no,; per.anda@rogfk.no,	Revidert Reguleringsplan Kro

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

Plan- og bygningslova
Kommuneplanen sin arealdel

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-10 vert framlegg til reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn med kart dagsett 25.08.2016 og føresegner dagsett 11.11.2016 sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i minst 6 veker.

30.11.2016 FORVALTNINGSSTYRE

FV-045/16 VEDTAK:

Rådmannen sitt framlegg vart vedtatt samrøystes.

Kva saka gjeld:

Justert framlegg til plan for detaljregulering for Krovågen Austre Bokn vert fremja til 1. gongs handsaming.

Bakgrunn for saka:

Forvaltningsstyret handsama som sak 011/16 eit privat framlegg til reguleringsplan for området Krovågen, og gjorde fylgjande vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-10 vert framlegg til reguleringsplan for Krovågen Austre Bokn med kart dagsett 17.02.2016 og føresegner dagsett 17.02.2016 sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i minst 6 veker.

I høyringsrunden kom det inn fleire merknader, mellom anna motsegn frå Fylkesmannen i Rogaland, og initiativtakarane til planen har på dette grunnlaget fremja eit justert framlegg til plan.

Tidlegare kommunal handsaming

Planframlegget som vart vedteke lagt ut til offentleg ettersyn gjennom vedtaket i sak 011/16, vart kunngjort i Haugesunds Avis og på kommunen si nettside.

Planen vart også sendt på høyring til ei rekkje offentlege instansar, og naboar samt grunneigarane i området vart orientert direkte ved brev.

Høyringsfristen vart sett til 01.06.2016, men det vart etter søknad gjeve utsett frist for Landbrukskontoret og for Rogaland fylkeskommune.

Innan fristen kom det inn 3 merknadar frå private grunneigarar i området, og 7 merknader/innspeil frå offentlege høyringsinstansar.

Merknadane er referertog kommentert i kortform nedanfor.

Dei fullstendige merknadane fylgjer som vedlegg til saka.

Merknader frå offentlege høyringsinstansar

Statens vegvesen (13.05.2016)

I brev dagsett 13.05.2016 viser Statens vegvesen til si fråsegn knytt til oppstartsvarselet.

I denne merknader ber Statens vegvesen om at krysset mot fv. 898 vert regulert, og planen er og etter vegvesenet sitt syn, mangelfull og i strid med rekkefylgjekrava i føresegnene til kommuneplanen når det gjeld vurderingar i høve til trafikktryggleik.

Kommentar

Krysset med fv. 898 ligg utafor planområdet slik det er avgrensa frå initiativtakarne.

I framlegget til føresegner er det lagt inn eit krav om at det må lagast ein teknisk plan for dette krysset som skal godkjennast av Statens vegvesen før utbygging kan skje innan planområdet.

Dette burde vera ei god nok sikring for at krysset for ei tilfredstillande utforming før byggearbeidet vert sett i gong.

Når det gjeld behov for trafikksikring, vert det lagt inn i rekkefylgjekrav om dette i føresegnene til planen, med fylgjande ordlyd:

Før utbygging kan skje innan planområdet, må det liggje føre ein strategi for tilrettelegging av trafikksikker skuleveg.

Fylkesmannen i Rogaland (16.05.2016)

Fylkesmannen i Rogaland fremja i brev dagsett 16.05.2016 motsegn mot planframlegget på grunnlag av høgt konfliktnivå i høve til strandsonevernet.

Det er lagt ut vesentleg meir areal til byggeføremål enn det som er avklart i kommuneplanen, noko som og tilseier at utgreiing av konsekvensar for miljø og samfunn burde vore betre vurdert.

Kommentar

Kommuneplanen legg opp til at det kan byggast 5 bustader innafor planområdet. Før utbygging kan godkjennast, er det sett krav til utarbeiding av reguleringsplan.

I dialog med fylkesmannen vart det tidleg avklara at avgrensinga på 5 bustader slik det går fram av føresegnene til kommuneplanen, ikkje er absolutt, og kan vurderast nærare knytt til utarbeiding av reguleringsplanen.

Framlegget til reguleringsplan som vart sendt på høyring, legg opp til utbygging av tilsaman 12 einbustader, 7 nye naust, småbåthamn med molo, tilkomstveg og parkering.

På bakgrunn av motsegna frå Fylkesmannen i Rogaland, har initiativtakarane til planen redusert talet på bustadtomter til 8 og talet på nausttomter til 3.

Dette framlegget vart drøfta i møte med fylkesmannen og fylkeskommunen den 20.10.2016, og signala på dette møtet var at denne reduksjonen inneber ei akseptabel utnytting av området.

Kystverket Vest (25.05.2016)

Kystverket har ingen merknader til planframlegget.

Fiskeridirektoratet (31.05.2016)

Fiskeridirektoratet viser til at det i heile planområdet er registrert eit regionalt viktig gytefelt for torsk, med gyteperiode januar – april, og at utfylling av masser derfor primært må skje på hausten og tidleg vinter.

Kommentar

På bakgrunn av fråsegna frå Fiskeridirektoratet bør det leggjast inn fylgjande krav i reguleringsføresegnene.

Utfylling i sjø kan ikkje skje i tidsrommet januar – april. Utfylling må elles skje på ein måte som ikkje fører til spreining av partiklar i vassmassane utafør fyllingsområdet.

Rogaland fylkeskommune, Kulturavdelinga (19.05.2016)

Fylkesrådmannen har fremja ei administrativ motsegn mot planen på grunn av at undersøkjelsesplikta etter kulturminnelova ikkje er oppfylt.

Det vert og gjort merksam på at kommunen ikkje kan eigengodkjenne planen før motsegna er løyst.

Kommentar

Initiativtakarane til planen må få gjennomført dei arkeologiske registreringane før planframlegget kan endeleg godkjennast. Ut frå at talet på tomter er redusert i det nye framlegget til plan, må truleg omfanget av undersøkjelsane vurderast på ny, men arbeidet må under ei kvar omstende vera gjennomført før kommunen kan stadfeste planen. Dette ansvaret ligg på initiativtakarne til planen.

Landbrukskontoret (07.06.2016)

Ut frå storleiken og plasseringa av jordbruksarealet som vert råka, har landbrukskontoret ingen merknader til planframlegget

Rogaland fylkeskommune (30.08.2016)

I brev dagsett 30.08.2016 fremjar fylkesrådmannen fagleg råd mot auke av talet på bustader i Krovågen utover det kommuneplanen opnar for.

Fylkesrådmannen fremjar og fagleg råd om å redusere omfanget av bygging i strandsona
Fylkesrådmannen fremjar og fagleg råd om å avvente handsaming av planen til det ligg føre ein ROS- analyse so er i samsvar med lova sitt formkrav

Kommentar

På bakgrunn av motsegna frå Fylkesmannen i Rogaland og dei faglege råda frå Fylkesrådmannen, har initiativtakarane til planen redusert talet på bustadtomter til 8 og talet på nausttomter til 3.
Dette framlegget vart drøfta i møte med fylkesmannen og fylkeskommunen den 20.10.2016, og signala på dette møtet var at denne reduksjonen inneber ei akseptabel utnytting av området. ROS-analysen vert vurdert som tilfredstillande i høve til å vurdere risikoen knytt til den utbygginga det her er tale om.

Innspel frå private

Torill og Eiliv Staalesen (13.05.2016)

Merknadane går i all hovudsak på at.

- Fritidsbustader og heilårsbustader bør ikkje blandast
- Talet på nye bustader må ikkje vera større enn det kommuneplanen opnar for
- Den kommunale vegen fram til området har ikkje tilfredstillande standard
- Det vert kravd at den gjeldande reguleringsplanen for hyttefeltet inngår i den nye planen

Kommentar

Som det går fram av kommentarane knytt til motsegna frå fylkesmannen og dei faglege råda frå fylkesrådmannen, er talet på både bustadtomter og nausttomter redusert i det nye framlegget som nå er oppe til handsaming.

Omfanget av ei framtidig utbygging er dermed innafor det avvik som kommunen tidlegare har fått signal om må kunne akseptast i høve til kommuneplanen.

Ei utbygging i samsvar med dette, vil vera avhengig av at den utbyggerane rustar opp vegen i samsvar med reguleringsvegen før bygging kan skje.

Når det gjeld den eksisterande reguleringsplanen, kan ikkje føresegnene til kommuneplanen tolkast slik at denne skal erstattast av ny plan, men innarbeidast i den nye planen.

Dette må gjerast før stadfesting.

Jorunn og Gunnar Hauso (14.05.2016)

Merknadane går på at:

- Planen må skilja betre mellom kvar det skal byggjast fritidsbustader og kvar det kan byggjast bustader
- Kommuneplanen bør følgjast når det gjeld talet på bustader
- Vegen ned til Krovågen er ikkje god nok til å takle den auka trafikken

Kommentar

Innspela er tilsvarende som i brevet frå Torill og Eiliv Staalesen, og det vert vist til kommentar knytt til deira merknader.

Sten Olav Larsen (31.05.2016)

Merknadane går på at den eksisterande vegen ned til Krovågen ikkje er god nok for etablering av 12 bustader.

Kommentar

Som det går fram av kommentarane til andre innspel i saka, er talet på bustader og naust nå redusert monaleg i høve til den opphavlege planen som vart sendt på høyring.

Før bygging, må vegar i området vera opparbeid i samsvar med reguleringsplanen som vert godkjent.

Arbeidet med planframlegget

Ut frå merknadane som kom inn frå Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune, laga initiativtakarane eit justert reguleringsframlegg.

I fylgjeskrivet til den reviderte planen skriv initiativtakarane:

*Bokn kommune
Rådmannen
5561 Bokn*

***REGULERINGSPLAN KROVÅGEN, ARKIVSAK 14/565 - REDUKSJON AV ANTALL
BOLIG- OG NAUSTTOMTER.***

Etter drøfting med teknisk etat i Bokn kommune i dag, er vi som grunneiere kommet frem til et felles forslag til reduksjon av antall bolig- og nausttomter ifm reguleringsplanen i Krovågen. Forslaget er som følger:

1) Antall boligtomter reduseres med 4, til totalt 8 boligtomter.

2) Antall nausttomter reduseres fra 7 til 3 nausttomter. Dersom det er behov for ytterligere areal til sjøboder, har sjøhuset på g.nr. 3, b.nr. 1 nødvendig kapasitet.

Endringene vil gi mindre belastning på strandsoner og infrastruktur, og tar nødvendig hensyn til almen ferdsel. Det understrekes at det er avsatt betydelige områder til friluftsmål, blant annet med badebassener.

Med de nevnte endringer som nå er gjort i reguleringsplanen, håper vi den er tilfredsstillende.

Revidert kartskisse vedlegges til orientering.

Med hilsen

Bernt Øvrebø

Olav G. Larsen

Jacob T. Larsen

Med utgangspunkt i det justerte framlegget, der talet på bustader og naust er monaleg redusert i høve til det opphavlege framlegget, vart det halde møte mellom kommunen, initiativtakar til planen, Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune den 20.10.2016.

Signala på dette møtet, var at det justerte planframlegget gjev ei utnytting som synes å ligge innafør det som kan akseptast for området.

Dette justerte planframlegget bør derfor sendast ut på høyring for å få innspel som grunnlag av eit endeleg vedtak i saka.

Når det gjeld planomtalen, vert det vist til den som er referert i sak 011/16. Denne skulle vera dekkande også for den justerte planen.

Konklusjon

Basert på dei drøftingane som har gått føre seg knytt til det justerte planframlegget, rår rådmannen til at planframlegget vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med krava i plan- og bygningslova.



Til:

Dok. ref.
14/565-47/K2-L12//BJL

Dato:
11.11.2016

Føresegner knytt til justert planframlegg

Arkivsak:

Arkivkode: PLANR

Sakstittel: PLAN - DETALJREGULERINGSPLAN FOR
KROVÅGEN, BOKN KOMMUNE.

§ 1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

I. Fellesbestemmelser.

II. Bebyggelse og anlegg

- a. Boligbebyggelse
- b. Naustbebyggelse
- c. Lekeplass

III. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Veg
- b. Parkering
- c. Kai, molo og flytebrygge

IV. Grøntstruktur

- a. Friområde
- b. Badeplass

V. Landbruks- natur og friluftsområde.

- a. Friluftformål

VI. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

- a. Ferdsel
- b. Småbåthavn
- c. Friluftsområde
- d. Badeområde

VII. Fareområder

- a. Faresone – høyspenningsanlegg

VIII. Hensynssoner

- a. Sikringsone – frisikt
- b. Kommunaltekniske anlegg
- c. Bevaring eldre våningshus/naust – H570

IX. Rekkefølgebestemmelser

I. Fellesbestemmelser.

- § 3. Det kan være fornminner i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeidene kommer frem funn eller konstruksjoner må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren få melding for nærmere gransking på stedet, jf. §8, 2. ledd i kulturminneloven.
- § 4. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder skal søkes bevart. Ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- Terrengnivå må ikke forandres med mer enn 1,0 m uten kommunens tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terraseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. Forstøtningsmurer opptil 0,5 m kan etableres inntil regulert vegkant, der de ikke er til hinder for sikt i kryss.
- § 5. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av tiltak innenfor planområde.
- § 6. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann og avløpsnett skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Bokn kommune.
- § 7. Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene.
- § 8. Byggegrensene mot sjøområde er sammenfallende med formålsgrensen naust/SBH.

II. Bebyggelse og anlegg

a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse:

- § 9. Innenfor område tillates oppført eneboliger, totalt 12 8 stk samt 1 stk verneverdig bolig (B6).
- Verneverdig bolig må ikke endres eksteriørmessig uten at kommunen og antikvariske myndigheter har godkjent tiltaket – knfr. § 39.

- § 10. Kommuneplanens retningslinjer og forskrifter skal gjelde med hensyn til utbyggingsvolum, areal, høyder og funksjonskrav.
Mindre endringer på tomtegrense kan tillates etter søknad til kommunen.
- § 11. Garasjer kan oppføres iht til kommuneplanens bestemmelser.
- § 12. Før bebyggelse kan igangsettes, skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal vise:
- Bygningers og garasjers plassering og utforming.
 - Atkomstforhold
 - Felles lekeplass/utendørs oppholdsarealer skal vises.
- § 13. Det skal opparbeides parkeringsplass for 2 biler pr. boenhet på tomta.

b. Naustbebyggelse:

- § 14. Innenfor naustområdene tillates oppført følgende antall nye naust, i tillegg til eksisterende:

~~Naust 1: 6 nye naust.~~

~~« 2: 1 nytt naust.~~

3 nye naust

Ved bygging av naust skal kommuneplanens bestemmelser gjelde vedr. tetthet, areal, volum, funksjon og visulet uttrykk..

Kommunen kan imidlertid godkjenne nye naust som gir en variasjon i breidde og mønehøyde som står i forhold til eksisterende naustbebyggelse. Det skal legges vekt på lokal tilpassing.

Naust skal bygges ved sjøen og kun nyttes til oppbevaring av mindre båter og utstyr for bruk i rekreasjonssammenheng.

Naust skal ikke benyttes til overnatting eller varig opphold.

Laveste golv skal plasseres på min. kote +2,0.

- § 15. Det skal opparbeides parkeringsplass for 1 bil pr. naust på regulert felles parkeringsplass(FP 1) evt. annet sted nær naustet som kommunen kan godkjenne..
- § 16. Ved oppføring av naust skal tilhørende kaianlegg byggemeldes.

c. Felles lekeplass.

§ 17. Området skal nyttes til felles leke- og uteoppholdsareal og opparbeides iht. kommunal norm.

Detaljplan for lekeplasser skal godkjennes av kommunen.

§ 18. Felles lekeplass skal betjene og vedlikeholdes av beboerne innen planområde.

III. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

a. Veg

§ 19. Veg merket «O veg» skal nyttes som offentlig kjøreveg og er åpen for alminnelig ferdsel.

§ 20. Veg merket «F veg» skal nyttes til felles adkomstveg.

Den skal vedlikeholdes av brukerne i fellesskap.

§ 21. Utbygging av offentlig kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje etter godkjent teknisk plan.

§ 22. Private og felles avkjørsler skal opparbeides iht. kommunal norm.

b. Parkering

§ 23. Området merket «f Parkering» skal nyttes til felles parkering for naust- og båt plassene i område

Området skal vedlikeholdes av rettighetshaverne.

c. Kai, molo og flytebrygge.

§ 24. Innenfor naustområdet tillates bygd kaier, molo og flytebrygge som vist på plan.

Kai skal benyttes til fortøyning av småbåter og være åpen for allmen ferdsel.

Kaiene skal vedlikeholdes av rettighetshaverne.

Kaiene må prosjekteres og utbygges etter planer godkjent av kommunen og respekt. havnemyndigheter.

Ved opparbeidelse av båt plasser må det kunne vises til min. 0,5 parkeringsplass pr båt plass innenfor en radius på 200 m.

IV. Grøntstruktur.

a. Friområde

- § 25 Område skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon tilrettelagt for fri lek for allmenheten. Nødvendige byggverk og anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser, skilt m.v.) kan tillates etter kommunens skjønn. Øvrig bebyggelse eller anlegg tillates ikke, heller ikke lagring.
Plan for dette skal godkjennes av kommunen.

Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbilde, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke.

b. Badeplass (Haugaskjær).

- § 26 Område skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek for almenheten. Nødvendige byggverk og anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser, skilt m.v.) kan tillates etter kommunens skjønn. Øvrig bebyggelse eller anlegg tillates ikke, heller ikke lagring.
Plan for dette skal godkjennes av kommunen.

Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbilde, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke.

V. Landbruks, natur- og friluftsområde.

a. Friluftsområde.

- § 27 Område skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon tilrettelagt for allmenheten.

I friluftsområde er det ikke tillatt å drive virksomhet eller gjøre tiltak som etter kommunes skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Lagring og annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.

VI Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

a. Ferdsel.

- § 28 Område skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt. Bøyer eller andre gjenstander som hindrer ferdselen tillates ikke.

b. Småbåthavn.

- § 29 Området skal nyttes til båtplasser for småbåter og disponeres av de respektive rettighetshaverne til strandsonen.

- § 30 Det kan etableres brygger innenfor byggegrenser i område, brygger skal fortrinnsvis anlegges som fellesanlegg. Ved søknad om tiltakene skal det vises en helhetlig plan som viser båtplasser og manøvreringsareal samt dybdeforhold i sjø.

Innenfor område SBH 1 kan det etableres molo, flytebrygge kan etableres innenfor område SBH 2.

- § 31. I byggesøknaden må det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal. Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig ivaretatt, Båtplassene må ikke hindre ferdselen i sjøen.
- § 32 Innenfor formålet kan det mudres eller foretas andre tiltak i sjø som anses som nødvendig for å oppnå tilstrekkelig dypde for småbåter.
Utfylling i sjø kan ikke skje i tidsrommet januar – april. Utfylling må elles skje på en måte som ikke fører til spreining av partiklar i vassmassane utafor fyllingsområdet.
- § 33 Kaianleggene skal være ensartet og utført i samme materialtyper, høyder og linjetilpassinger mot sjø.

c. Naturområde i sjø.

- § 34 Område skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon tilrettelagt for allmennheten. Område skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt. Bæyer eller andre gjenstander som hindrer ferdselen tillates ikke.

Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbilde, friluftliv eller biologisk mangfold tillates ikke.

d. Badeområde.

- § 35 Område skal nyttes til rekreasjon og fritidssysler (badeaktivitet) for allmennheten.

Opprydding/tilrettelegging av sandstrand for å bedre områdets kvalitet som badestrand kan tillates likeledes opparbeidelse av nødvendige anlegg(stier, gangveger, sitteplasser, skilt m.v. kan tillates etter kommunens skjønn. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillat, heller ikke lagring.

Oppankring eller ferdsel med motorbåter eller lignende tillates ikke.

VII. Fareområde.

a. Høyspenningsanlegg.

- § 36 Område skal kun benyttes til etablering av nytt høyspenninganlegg (trafokiosk).

VIII. Hensynssoner

a. Sikringsone - frisikt

- § 37. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være frisikt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

b. Kommunalteknisk område.

§ 38 Innen område kan det opparbeides kommunaltekniske anlegg (slamavskiller, pumpestasjon m.v.). Kumlokk på tanker o.l. må sikres.

c. Bevaring kulturmiljø – H570 - eldre våningshus og 2 sjøhus.

§ 39 Ved fornyelse eller reparasjon bør bebyggelsen tilbakeføres til opprinnelig utseende og uttrykk.

Ved eksterørmessige endringer skal byggesaken forelegges antikvariske myndigheter ved Fylkesrådmannens kulturavdeling til uttalelse før kommunen fatter vedtak. Dette gjelder også bruksendringer.

IX. Rekkefølgebestemmelser.

§40. Alle kjøreveger, private avkjørsler med frisiktsoner skal opparbeides som vist i planen og ferdigstilles før bebyggelsen de skal betjene tas i bruk.

For krysset med fv 898 må det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Vegvesenet før utbygging kan skje innen planområdet.

Eksisterende offentlig veg fra fv 898 til sjøen kan benyttes slik den i dag fremstår, tilfredsstillende snuplass må imidlertid etableres ved sjøen i h.t. plan.

Før utbygging kan skje innan planområdet, må det liggje føre ein strategi for tilrettelegging av trafiksikker skuleveg.

§ 41 Alle fellesarealer, leke-og uteoppholdsareal skal opparbeides som vist i plan og iht bestemmelsene og ferdigstilles før bebyggelsen kan tas i bruk.

§ 42 Tekniske anlegg (vann- og avløp) må godkjennes av kommunen før utbygging kan skje, jf PBL § 11-9.

§ 43 Det er krav til detaljplan for utforming av veganlegg i horisontalplan og vertikalplan. Disse planene skal være godkjent av kommunens tekniske etat før utbygging kan skje.