Kvitsøy kommune

Plan 2023002 Detaljregulering for tre hummerparker

Vedtatt dato: 03.11.2026 Sist endret: 26.06.2026

§ 1. Avgrensing og formål

Formålet med planen er å legge til rette for bevaring og bruk av tre hummerparker på Kvitsøy med høy kulturminneverdi og av nasjonal kulturminneinteresse. Fisket og eksporten av hummer har vært sentral i øyenes næringslivshistorie, og hummerparkene utgjør en viktig del av denne historiefortellingen.

- For Ydstebøparken viderefører planen drift av fiskerinæring, kombinert med tilrettelegging for besøksturisme, samt overnatting i tilknytning til drift av anlegget.
- For Bjellandparken regulerer planen besøksturisme, kombinert med fritidsbolig for å sikre nødvendig vedlikehold.
- For Haalandparken gir planen rammer for oppføring av nytt bygg med overnattingsformål for friluftsformål, i tilknytning til hummerparken som opprinnelig stod her.

§ 2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Det tillates ikke sprengning for å bygge brygge.
b) Faste brygger skal pæles og dekket skal utformes i tre.
c) Bebyggelsen i planområdet skal følge høyder og mål oppgitt i «Kartlegging og illustrasjoner av planforslag» utarbeidet av KAP og Schjelderup & Gram, datert 07.11.2025 (s. 28 – s. 39). Byggehøyder skal fastsettes ut fra oppdaterte tall for stormflo og havnivåstigning, i tråd med kravene til sikkerhetsklasse 2 i til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK).
d) Mudring og utfylling tillates ikke i forbindelse med etablering/utbedring av tiltak i sjø. Unntak kan vurderes for tiltak innenfor byggverkets eksisterende eller godkjente ytterkanter, når dette er nødvendig for teknisk stabilitet eller funksjon. Slikt tiltak krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, og skal behandles av kommunens byggesaksavdeling.
e) Utvendig utforming av bygninger og anlegg innenfor planområdet skal i utforming og materialbruk underbygge kulturminneverdiene i området.

2.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak

a) Det tillates ikke tiltak som er til skade for naturverdiene i sjø og strandsone. Tiltak skal utformes skånsomt slik at de gir lav belastning på naturen i sjø og på land. Dette skal særskilt redegjøres for ved innsending av søknad etter plan- og bygningsloven.
b) Det skal utarbeides en besøksstrategi for hver hummerpark som skal godkjennes av kvitsøy kommune. Strategien baseres på Miljødirektoratets veileder: Besøksforvaltning i mye besøkte naturområder. Strategien skal beskrive hensyn som skal tas i formidlingen for bruk av områdene.
Følgende skal vurderes og omtales i besøksstrategien:

- Anbefalte ferdselsårer til og fra hummerparkene, anbefalte områder for ferdsel og aktivitet under oppholdene, og føringer for hvilke typer aktivitet som kan og bør foregå i områdene.
- At aktivitet og tilbud skal være rettet mot organiserte besøk i hummerparkene/overnattingsgjester (ingen kafeteria, åpne utstillinger e.l.).
- Ev. ankringspunkt for båt må være tydelig markert.
- Praksis for transport av besøkende; transportmiddel, ferdselsårer m.m.

c) Alle tiltak på bygningsmassen skal forelegges Kvitsøy kommune v/byggesak for vurdering etter plan- og bygningsloven kapittel 20.

d) Alle nye-, og tiltak på eksisterende bygningsmiljø, skal forelegges regional kulturmiljømyndighet (p.t. Rogaland fylkeskommune, Seksjon for kulturarv) for uttalelse.

e) Det skal dokumenteres at det er gjennomført en særskilt vurdering av vindlast.

f) Brannsikkerhet for hver hummerpark skal dokumenteres i byggesaken, med særlig vekt på rømningsløsninger via sjø og tilpasset slokkeberedskap. Eventuelle fravik fra preaksepterte ytelser i til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK) skal begrunnes i egen brannteknisk vurdering. Byggesaksmyndigheten kan stille krav om kompenserende tiltak.

g) Anleggsplaner for hvert område skal godkjennes av Kvitsøy kommune.

2.2.1 Anleggsperioden

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det i en anleggsplan redegjøres for hvordan gjennomføring av byggearbeider er planlagt med hensyn til punktene under. Planen skal sikre at føringer og krav følges opp i anleggsperioden.

Tidspunkt for anleggsgjennomføring

Vibrerende arbeid som peling, sprengning og spunting kan ikke gjennomføres i perioden 15. mars – 1. august.

Ytre miljø k

Det skal beskrives og sikres løsninger som gjør at man hindrer kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning.

Planen skal redegjøre for hvordan byggearbeider er tenkt løst med hensyn til terrenginngrep, avfallshåndtering, massehåndtering, overvannshåndtering og toalettløsning.

Metoder for frakt av materialer skal beskrives.

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak, på eller i marken, oppdages automatisk fredede kulturminner, eller mistanke om dette, skal arbeidet straks stanses i den grad det kan berøre kulturminnet. Regional kulturmiljømyndighet skal varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.2. Kulturmiljømyndigheten avgjør om, og i hvilket omfang, arbeidet kan fortsette.

Evakuering

Løsninger for evakuering skal beskrives og sikres gjennomført.

§ 3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fritid/turistformål

Haalandparken

Det tillates en turisthytte for overnatting og opphold på maksimum 595 m^2 BYA. Bygget skal punktfundamenteres på peler. Det tillates etablert gangbro mellom bryggen og bygget, og mellom bygget og holme på vestsiden.

Tak
Taket skal utformes som saltak som trekkes ned mot sjøen med møne i lengderetningen. Taket skal tekkes med plater tilsvarende utseende som det historiske taktekket. Det tillates solenergianlegg på tak.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

Ydstebøparken (KB01)

I KBA 01 tillates fiskerinæring og besøksturisme med bevertningsmuligheter. Det tillates etablering av overnattingsmulighet (kun soverom) i pakkhuset i tilknytning til vedlikehold og drift av anlegget. Etablering av soverom er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Nødinngang/utgang
Det tillates etablert nødinngang/utgang i hummerparkens gavl mot vest til bruk når været vanskeliggjør tilkomst fra øst. Det tillates etablert gangbro mellom eksisterende brygge fra Ydstebøparken til Ådnøya til bruk ved evakuering.

Bjellandparken (KBA02 og KBA03)

Innenfor KBA02 tillates besøksturisme med bevertningsmuligheter. Innenfor KBA03 (pakkhus med sidebygg) tillates besøksturisme med bevertning kombinert med fritidsbebyggelse.

Pakkhuset tillates flyttet innenfor byggegrensen. Det tillates også sidebygg, slik det var opprinnelig. Det tillates oppført en brygge på faste søylefundamenter langs pakkhusets østside med mål 1 x 7,5 m, lik den som er ved dagens plassering av pakkhuset.

Byggegrense kan fravikes for pakkhuset dersom det dokumenteres at det er tilbakeføring til historisk plassering og utforming ikke kan gjennomføres innenfor gjeldende byggegrense. Justeringen skal være minimal og begrunnet gjennom fagkyndig vurdering, og krever særskilt godkjenning fra kommunens byggesaksavdeling.

3.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag

3.2.1 Sjø med strandsone

Tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven skal godkjennes av havnemyndighetene.

3.2.2 Småbåthavn

Innenfor område avsatt til småbåtanlegg tillates etablert en mindre flytebrygge med utriggere for maksimalt tre småbåtplasser tilknyttet transport, drift, beredskap og bruk for overnattende gjester ved hummerparken.

Det tillates ikke tilrettelegging for dagsbesøk, allmenn småbåttrafikk eller gjestehavnfunksjon. Maksimalt bebygd areal (BYA) for bryggeanlegget skal ikke overstige 18 m² eksklusive utriggere, landgang og fortøyningsanordninger.

Bryggeanlegget skal utformes med smal og åpen konstruksjon for å redusere skyggevirkning og påvirkning på sjøbunn og naturmiljø.

Det tillates ikke mudring, utfylling, sprengning eller andre inngrep i sjøbunnen i forbindelse med etablering av tiltaket.

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det gjennomføres fagkyndig kartlegging av ålegras i tiltaksområdet og influensområdet i biologisk vekstsesong.

Dersom kartleggingen påviser ålegrasforekomster som kan bli påvirket av tiltaket, skal plassering, utforming og forankring av bryggeanlegget justeres for å unngå eller minimere skade på naturmangfoldet.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er vurdert og ivaretatt.

§ 4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Bevaring kulturmiljø - H570

Eksisterende bygg og anlegg skal bevares. Tilbakeføring basert på historisk dokumentasjon tillates i samråd med regional kulturmiljømyndighet. Arbeider, eller endringer på eksisterende bygg skal følge antikvariske prinsipper i tråd med byggenes kulturminneverdi så langt det er mulig. Innvendige bærekonstruksjoner og fundamenter samt originalmaterialer i kledning og taktekking skal bevares.

Ved vedlikehold av eksisterende bygg skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares, sammen med fasadeelementer og overflate. Eldre, opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart. Ved utskifting skal det brukes samme type materiale som originalt.

H570_1 og H570_3

Bygningsmiljø innenfor hensynssone skal føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling fra regional kulturmiljømyndighet.

H570_2

I Haalandparken skal tiltak utformes slik at de ikke skader eksisterende betongkonstruksjon.

4.2 Faresone – flomfare – H320

For byggverk som plasseres i hensynssonen må det dokumenteres til byggesak at bygget vil bli dimensjonert og plassert eller sikret mot naturpåkjenninger etter type tiltak og sikkerhetsklasse i gjeldende TEK.

4.2.1 H320_1 – Ydstebøparken

Bebyggelse beregnet for formål i sikkerhetsklasse F2, skal plasseres på minimum kote 3,0 moh.
Alle bygningsdeler, inkludert eksisterende bygningsmasse, lavere enn kote 3,0 skal bygges slik at de tåler å bli oversvømt.

4.2.2 H320_2 – Bjellandparken

Bebyggelse beregnet for formål i sikkerhetsklasse F2, skal plasseres på minimum kote 3,2 moh.
Alle bygningsdeler, inkludert eksisterende eller tilbakeført bygningsmasse, lavere enn kote 3,2 skal bygges slik at de tåler å bli oversvømt.

4.2.3 H320_3 - Haalandparken

Bebyggelse beregnet for formål i sikkerhetsklasse F2, skal plasseres på minimum kote 2,6 moh. Alle bygningsdeler lavere enn kote 2,6 skal bygges slik at de tåler å bli oversvømt.

§ 5. Bestemmelsesområder

5.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #1 - #4

#1

Det tillates oppført en brygge som fast konstruksjon på søylefundamenter med mål 2 x 6,5 meter i eksisterende innhukk i betongmuren på bassengbyggets sørside. Det tillates i tillegg en flytebrygge som kan ta imot båter.

#2

Det tillates etablering av bryggeanlegg som flytende konstruksjon.

#3

Det tillates bryggeanlegg på faste søylefundamenter som integreres i pakkhus- og hummeranlegget.

#4

Innenfor #4 tillates etablert gangbro på inntil 1,5 m bredde. Eksakt plassering og dimensjonering avklares ved søknad om tillatelse til tiltak.