

ØYGARDEN KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR SPRENGSNESET II

Saksnr.

Nasjonal arealplan-ID

Vedteken dd.mm.åå

Reguleringsendringar (skal leggjast inn om naudsynt)

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert
		dd.mm.åå	dd.mm.åå

Utarbeidd 25.09.2016.

§ 1 INTENSJONAR I PLANEN

Reguleringsplanen skal leggja til rette for utbygging av fritidsbustadar, næringsverksemd (turisme, industri / lager) og båthamn.

Reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som er vist på plankart.

§ 2 FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

- 2.1 Byggeområde for fritidsbustadar (felt FB1 – 11, FL1 – 4)
 - 2.2 Fritids og turistformål (felt N1 og N3)
 - 2.3 Industri / lager (felt N2)
 - 2.4 Friområde - park (felt F1 -7)
 - 2.5 Friområde i sjø og vassdrag (felt F8)
 - 2.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (felt H)
 - 2.7 Kjøreveg – (felt Veg 1 - 8)
 - 2.8 Parkering (felt P1 – P2)
 - 2.9 Gangveg / gangareal / gågate (felt GV1)
 - 2.10 Anna veggrunn – tekniske anlegg (felt T)
 - 2.11 Omsynssoner
- 2.12 Dokumentasjon ved søknad om tiltak.**
- 2.12.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar i målestokk 1:100, situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for plassering av bygget, avkøyrslar, parkering og koter for eksisterande og framtidig terreng.
 - 2.12.2 Det skal leggjast ved ein utomhusplan i mål 1:500 der det vert gjort greie for eksisterande og framtidig terreng, ny og eksisterande vegetasjon, eventuelle fyllingar og murar, trapper, gjerde og uteopphaldsareal.

- 2.12.3 Fyllingar, murar og skjeringar over 1,0 m skal godkjennast av kommunen i ein utomhusplan for igangsettingsløyve vert gjeve. Tiltak skal utformast med omsyn til omgjevnadar og naboeigedomar.
 - 2.12.4 Det skal gjerast greie for forhold til nabobygg med nødvendige profiler i mål 1:500.
- 2.13 Overvatn**
Overvann skal føres til og drenerast på terreng. Det skal sjåast til at overvann ikkje medfører skade på areale som ligg inntil.
- 2.14 VA-rammeplan**
Før arbeidet med interne vei- og VA-arbeid påbegynnes skal plan for VA-anlegget være godkjent av kommunen.
- 2.15 Avfallshandtering og massedeponering**
Avfall og masser frå byggeaktiviteter innan planområdet skal leverast til godkjent deponi.
- 2.16 Arkitektur, estetikk og kvalitet**
- 2.16.1 Innan kvar enkelt delfelt skal bygga ha ein einsarta utforming og materialbruk og være utforma etter kommunens estetiske retningslinjer.
 - 2.16.2 Bygg kan oppførast i 2 høgder. Der terreng ligg til rette for det skal bygga ha underetasje.
 - 2.16.3 Bygg skal oppførast med skråtak, takvinkel skal være mellom 27 og 36 grader.
 - 2.16.4 Arker eller takoppløft tillates bare innafor felt N1.
 - 2.16.5 Nødvendige fyllingar skal avsluttes og tilpasses terrenget med tørrsteinsmur. Stein skal være lokal, utførelsen skal ta opp utførelsen av gamle steingjerde i området.
 - 2.16.6 Det tillates ikkje frittliggjande garasje eller bod.
 - 2.16.7 Det tillates ikkje oppsatt frittstående flaggstang.
 - 2.16.8 Det tillates ikkje oppsatt utvendige antenner, dersom det tilbyes felles opplegg for antennetilknytning.
- 2.17 Landskap og terreng**
Det skal leggjast vekt på å tilpasse bygg og anlegg best mulig til terrenget for å unngå unødvendige skjeringar, fyllingar og murar.
- 2.18 Universell utforming/tilgjenge**
- 2.18.1 Der terrenget ligger til rette for det skal åtkomsten tilfredsstillende krav til universell utforming.
 - 2.18.2 På tomter som har universell forma tilkomst skal 1. etasje i fritidsbustaden også være universell utforma.
- 2.19 Tilrettelegging for bosshandtering**
- 2.19.1 Innan felt T skal det opprettast felles plasser for bosshandtering.
 - 2.19.2 Utforming skal godkjennast av kommunen.

2.20 Byggegrenser

- 2.20.1 Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene.
- 2.20.2 Parkeringsplassar og støttemurar kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrensa.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Det skal opparbeidast møteplassar langs tilkomstveg FV1 frå fylkesvegen før det vert godkjent igangsetting av tiltak innanfor planområdet.
- 3.2 Det skal opparbeidast veg, vann, avløp, elektrisk framføring og antennekabel for radio, TV og internett til den einskilde tomt før det kan gjevast godkjenning for å ta bygga i bruk.
- 3.3 Vegoverflate skal ferdigstillast til og langs det einskilde delfelt når det er ferdig utbygd.
- 3.4 Friområde F7 skal være opparbeidd med strand og aktivitetsareal før det vert gjeve bruksløyve for bygg i felt N1.
- 3.6 Det skal opparbeidast eit historisk informasjonsareal i felt F6. Dette skal være ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for bygg i felt N1.
- 3.7 Fiskeplass for personer med rørslehemming i den sørlige enden av felt GV1 skal være opparbeidd før det gis bruksløyve for småbåthamn – felt H.

§ 4

EIGARFORM

4.1 Felles arealformål

- 4.1.1 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:
- VA-anlegget skal eies og driftes som et privat anlegg.
 - Tilknytting til offentleg anlegg skal godkjennast av kommunen.
 - Avløp skal føres til godkjent resipient.
 - Det skal utarbeides en vedlikeholdsplan som skal godkjennes av kommunen.
- 4.1.2 Eigartilhøve fellesareal:
- Fellesarealene F1 – F7 skal være felles for hele reguleringsområdet.
 - Arealene skal eies av den enkelte grunneier, men driftes av en velforening felles for reguleringsområdet.
- 4.1.3 Eigartilhøve køyrevegar:
- Vegene innenfor planområdet skal eies og driftes som et privat anlegg.
 - Det skal utarbeides en vedlikeholdsplan som skal godkjennes av kommunen.
- 4.1.4 Eigartilhøve gangareal:
- Gangareal – felt GV1 - skal eiges og driftast som et privat anlegg.
 - Det skal utarbeides en vedlikeholdsplan som skal godkjennes av kommunen.

- 4.1.5 Eigartilhøve kabelanlegg:
- Kabelanlegg for radio, TV og internett - tilkopling skal eies og driftes som eit privat anlegg.

- 4.1.6 Eigartilhøve hamneanlegg.
- Felt H skal utvikles som et privat anlegg.
 - Det skal utarbeides en vedlikeholdsplan som skal godkjennes av kommunen

§ 5

BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Byggeområde for fritidsbustadar – felt FB1 - 11, FL1 – 4).

- 5.1.1 I områdene FB1 – 11 skal det oppførast frittliggjande fritidsbustadar.
- 5.1.2 I områdene FL1 - 4 skal det oppføres bygg med leiligheter. Det skal være maksimalt 6 leiligheter i hvert bygg.

5.2 Byggeområde for næring – felt N1

- 5.2.1 I området kan det oppførast bygg for turisme/utleige.

5.3 Byggeområde for næring – felt N2

- 5.3.1 I område N2 skal det oppførast bygg for industri/lager.
- 5.3.2 I området kan det monterast antenner for det felles kabelanlegget for radio, TV og internett.
- 5.3.3 Saman med søknaden om tiltak skal det innsendast ein utomhusplan som viser parkering, utandørs lagerareal og ny vegetasjon.

5.4 Byggeområde for næring – felt N3

- 5.4.1 Innan område kan det oppførast eit bustad- og servicebygg i 2 høgder. Bygget kan innehalde i første etasje garderobe, toalett, dusj, kiosk og selskapslokale.

5.5 Gangareal – felt GV1.

- 5.5.1 Gangareal skal utformast slik at fjellet ikkje skal røres i unødige grad og være synlig gjennom konstruksjonen.
- 5.5.2 I den sørlige enden skal det opparbeides ein fiskeplass tilgjengelig for personer med rørslehemming.

5.6 Småbåthamn – felt H

- 5.6.1 Innanfor arealet kan det etablerast flytebrygge med tilkomst frå felt GV1.

5.7 Utnytting

- 5.7.1 Innanfor eigeidomane i felt FB1 – FB11s kal maksimal grad av utnytting være 120m2 BRA.
- 5.7.2 Innanfor felta FB1 – FB11 skal bygg i 2 høgder ha ein maksimal BYA= 90 m2.
- 5.7.3 Innanfor felten FB1 – FB11 skal bygg med underetasje ha ein maksimal BYA= 70 m2.

- 5.7.4 Innanfor eigedommane i felten FL1 – FL4 skal maksimal grad av utnytting være %-BYA= 25 %.
- 5.7.5 Innanfor felt N1 skal maksimal grad av utnytting være %- BYA= 25%.
- 5.7.6 Innanfor felt N2 skal maksimal grad av utnytting være %- BYA=40%.
- 5.7.7 Innanfor felt N3 skal maksimal grad av utnytting være 189 m2 BRA (95 m2 pr. etasje).

5.8 Byggjehøgder

- 5.8.1 Felt FB1 – FB11: For bygg i 2 høgder skal maksimal gesimshøgde være 3,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 5.8.2 Felt FB1 – FB11: For bygg med underetasje skal maksimal gesimshøgde være 4,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 5.8.3 Felt FB1 – FB11: Maksimal mønehøgde skal være 7,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 5.8.4 Felt FL1 – FL4: Maksimal gesimshøgde skal være 6,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 5.8.5 Felt FL1 – FL4: Maksimal mønehøgde skal være 9,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 5.8.6 Felt N1: For bygg i 2 høgder skal maksimal gesimshøgde være 6,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 5.8.7 Felt N1: For bygg med underetasje skal maksimal gesimshøgde være 7,5 meter.
- 5.8.8 Felt N1: Maksimal mønehøgde skal være 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 5.8.9 Felt N2: Maksimal gesimshøgde er 7,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 5.8.10 Felt N2: Maksimal mønehøgde skal være 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 **Trafikkområde – felt veg 1 – veg 8.**
Felta skal opparbeidast med breidder og kurvatur vist på plankart og elles i medhald til krav og spesifikasjonar gitt av kommunen.
- 6.2 **Parkering**
 - 6.2.1 I feltene FB1 – FB11 skal det opparbeidast 2 biloppstillingsplasser på egen eiendom.
 - 6.2.2 I feltene FL1 – FL4 skal det opparbeidast maksimalt 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet i fellesanlegg.
 - 6.2.3 For felt N1 skal det opparbeidast 1 biloppstillingsplass pr. boenhet i fellesanleggene P1 og P2.
 - 6.2.4 I felt N2 skal det opparbeidast minimum 3 biloppstillingsplasser pr. 1000 m2 BRA på egen eiendom.
- 6.3 **Kabelanlegg.**
 - 6.3.1 Det skal anlegges et felles kabelanlegg for radio, TV og internett.
 - 6.3.2 Kabel skal føres fram til den enkelte eigedom i grøft.
 - 6.3.3 Det tillates ikkje etablert luftstrekk innanfor planområdet.

6.4 Anna veggrunn – tekniske anlegg, felt T.

- 6.4.1 Innanfor felt T skal det opparbeidast anlegg for bossinnhenting.
- 6.4.2 Containere for oppsamling av boss skal skjermast for innsyn.
- 6.4.3 Kommunen skal godkjenne plassering av containere og utførelse på skjerming av disse.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Friområde – park, felt F1-F7.

- 7.1.1 Innanfor felt F1 – F6 kan det opparbeidast gangstiar, Terrenget skal utover dette ikkje opparbeidast.
- 7.1.2 Gjennom felt F3 skal det opparbeidast en sti mellom veg 1 og veg 7. Stien skal ha fast dekke.
- 7.1.3 Tjernet innanfor felt F2 skal oppretthaldast og haldast vedlike slik at det ikkje gror igjen.
- 7.1.4 Innanfor felt F7 skal det opparbeidast badebasseng og areal for rekreasjon og leik.
- 7.1.5 Innanfor felt F6 skal det etablerast informasjonstavler og / eller annan konstruksjon som skal vise den historiske utviklinga i området. Plassering skal være i henhold til anbefaling frå Hordaland fylkeskommune. Det skal utarbeidast ein uteoppfallsplan som er godkjent av kommunen.

7.2 Friluftsområde i sjø- og vassdrag, felt F8.

- 7.2.1 Innanfor felt F8 skal det leggast til rette for bade- og lekeaktivitetar.
- 7.2.2 Innenfor feltet tillates det fylt opp med stedege sand. Kommunen skal godkjenne oppfyllingen før arbeidet påbegynnes.

§ 8

OMSYNSONER

(pbl § 12-6)

- 8.1 **Sikringssone** (pbl § 11-8 a)
 - 8.1.1 Innanfor frisikoona skal avkjørsla ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.
- 8.2 **Sone med særskilde omsyn**
 - 8.2.1 I omsynssonene med Askeladden-id 25543, 25541, 25544 og 55251 er tiltak eller inngrep som er eigna til å skade, øydelegge, grave ut, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminnet ikkje tillatt – jf KML §§ 3 og 8.
 - 8.2.2 Tiltak eller inngrep i omsynssona som ikkje held seg til plankart og / eller føresegner skal sendast Hordland fylkeskommune for vurdering / uttale.