

AUSTRHEIM GNR 131, BNR 1, 6, 16, 17, 18, OG 89 VARDETANGEN REISELIVSOMRÅDE.

REGULERINGSFØRESEGNER PLANKART DATERT 03.12.01/rev. 21.03.03

1. gangs handsama i det faste utval for plansaker 12.12.2001 (justeringar i føresegnene er lagt inn)
Offentleg ettersyn 16.01.2002-16.02.2002

MÅLSETTING

Formålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for utvikling av Vardetangen som reiselivsmål. Vardetangen skal utviklast til et levende anlegg der det vert lagt vekt på at det er aktivitet det meste av året. Dagens kvalitetar i området skal foreldast og utviklast vidare.

- Søkje å ta vare på kvalitetar i området knytt til topografi, vegetasjon, lokalisering/eksponering ved utvikling av området
- Bygningar og andre inngrep skal knytast opp mot naturlege terrengformasjonar og romskapande element i terrenget og ikkje vera eksponert for friluftsområdet ytst på neset.
- Stegvis utbygging med konsentrert utbygging.
- Inngrepa vert forsiktig eksponert mot sjøen ved å utnytte gløtt mellom kollane.
- Materialbruk og formspråk med høg kvalitet som styrker staden sin identitet .
- Området skal ha eit samanhengande nett av turstiar og gang-/sykkelvegar.
- Sundet mellom fastlandet og Vardetangsholmane skal vera opne for fri ferdsel.
- Trafikk- og parkeringsløysingar skal ikkje vera dominerande.

§ 1 GENERELT

- 1.1** Det regulerte området er på planen vist med stipla planavgrensing på plankart i målestokk 1:2000, datert 03.12.01/rev. 21.03.03
- 1.2** Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgjande føremål:
- | | |
|------------------------------------|---|
| Byggeområde: | Område for hotell- og bevertningsstader
Område for hotell- og bevertningsstader/ offentlig friområde
Utviklingsområde
Område for fritidsbustader |
| Offentlege trafikkområde: Køyreveg | Anna trafikkareal og frisktssone |
| Offentleg friområde: | Friområde på land, badeplass
Friområde i sjø, badeområde
Friområde i sjø, småbåthamn |
| Spesialområde: | Friluftsområde
Idrettsanlegg/golfbane |

§ 2 FELLES FØRESEGNER

- 2.1 Plankrav**
- 2.1.1** Det skal utarbeidast utbyggingsplan i målestokk 1:1000 for byggeområde for hotell og bevertning, for utviklingsområdet og for hotell og bevertning kombinert med offentlig friområde. Etappevis planlegging og utbygging kan akseptast.
- 2.1.2** Utbyggingsplanen skal sendast til fylkesmannen sin miljøvernavdeling på høyring før den vert vedteken.
- 2.1.3** Ved byggemelding skal det leggast ved situasjonsplan i målestokk 1: 500 som viser korleis tomte skal nyttast:
- bygningar med gesimshøgde, mønehøgde og møneretning
 - terrengbehandling med høgder

- støttemurar, trapper og gjerde
- vegetasjon
- areal for parkering
- av- og pålessing, mellombels lagerareal

2.2 Rammer for utbygging

- 2.2.1 Bygningane skal ha høg kvalitet og god estetisk utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon og med respekt for naturgjevne og bygde omgjevnader. Tak skal visuelt og funksjonelt integrerast i terreng. Bygningane skal ha fasademessig handsaming på alle frittstående sider. Materialbruk skal vere i tråd med tradisjonell bygging i Austrheim med høgt innslag av naturmateriale.
- 2.2.2 Den yste delen av planområdet skal haldest fri for bygningar og tunge inngrep skal ikkje vera eksponert i høve til friluftsområde ytst på neset.
- 2.2.3 I område for hotell- og bevertningsstader kan det førast opp bygg med ein maksimal gesimshøgde på 10 meter, bygga skal ikkje overstiga kote 15.
- 2.2.4 I utviklingsområde kan det førast opp bygg med maksimal gesimshøgde på 7 meter, bygga skal ikkje overstiga kote 15.
- 2.2.5 I område for fritidsbustader kan det førast opp bygg med maksimal mønehøgde på 6 meter og maks kotehøgde for møne er 7 moh.
- 2.2.6 I område for hotell- og bevertningsstader kombinert med offentleg friområde kan det førast opp bygg med maks gesimshøgde på 3 m, bygga skal ikkje overstiga kote 7.
- 2.2.7 Ubygde deler av tomta skal ha ei tiltalande utforming. Areal som ikkje er bygd på, skal ikkje brukast til skjemmaende lagring.
- 2.2.8 Terrenghandsaming
- Forandring av terreng skal meldast til det faste utvalet for plansaker. Som slik forandring reknar ein oppdeling i terrassering, støttemurar og fylling i sjø. Skjeringar og skråningar skal handsamast ved god landskapsforming.
- Utsprengte byggegroper skal fyllast tilbake i påvente av utbygging.

2.3 Parkering

- 2.3.1 Det skal byggjast parkeringsplassar i tilstrekkeleg tal innanfor planområdet. Parkering skal skje på oppmerka plassar. Nødvendig kortvarig biloppstilling i tilknytning til normal drift vert ikkje rekna som parkering.

2.4 Tekniske anlegg

- 2.4.1 Ny vassleidning skal ligge langs vegen og knytast opp mot den planlagde vassleidningen som kommunen skal bygge fram til Ervikvegen.
- 2.4.2 Det tillates at dei ulike byggeprosjekta har septiktank med avlaupsleidning til felles utslippskum der felles utslippsleidning går ut i sjøen. Avlaup vert handtert lokalt utan tilknytning til offentleg anlegg. Det er ikkje offentleg avlaupsleidning i denne delen av kommunen.
- 2.4.3 Tele- og elanlegg skal leggst som jordkablar, i vegkanten.

§ 3

BYGGEOMRÅDE

3.1 Byggeområde for hotell og bevertning

Verksemd som vert etablert innanfor byggeområde for hotell og bevertning skal vere publikumsretta. Som ein del av området kan ein etablere oljemuseum og badeanlegg. Tillate grad av utnytting er maksimum 60 % tomteutnytting. TU av det totale tomtearealet som er 11,8 daa. Det skal vere tilgjenge og godt utsyn til sjø, først og fremst mot nordaust. Det er lagt opp til ein lågare utbygging mot friområdet Fr1. Fr 1 vert skjerma mot hotelltomta ved at byggegrensa ligg på kote 8 og berre 1.etg. kan byggast fram til byggegrensa, dei andre etasjane må trekkast tilbake, minimum 10 m.

3.2 Byggeområde for utviklingsområde

Innanfor området kan ein tillate bygging av næringsverksemder retta mot reiseliv som: utleiehytter, opplevingssenter, forretning, lettare industri og kompetansesenter.

Tillate grad av utnytting, TU er 50 % av det totale tomtearealet som er 39,0 daa. Det skal vere tilgjenge og godt utsyn til sjø.

Det skal innanfor utviklingsområdet settast av parkeringsareal med plass for inntil 100 bilar. Arealet skal delast opp i minimum 2 parkeringsplassar og vert lagt til rette for brukarar av heile planområdet.

Mot LNF-område skal det innanfor det regulerte området etablerast ei buffersone som er tilstrekkeleg stor til at planlagt aktivitet ikkje hindrar aktuell bruk av LNF området, minimum 10 meter.

3.3 Byggeområde for hotell og bevertning kombinert med offentleg friområde

Innanfor området kan ein tillate oppføring av hotell, naust og bygg for bevertning. Tillate grad av utnytting, TU er 10 % av det totale tomtearealet som er 6,7 daa.

Areal som ikkje vert utbygd skal opparbeidast som offentleg friområde. Det kan tillatast mindre inngrep for å leggja til rette for opphald og aktivitet i strandsona. Strandsona skal vera tilgjengeleg for allmenta.

I utbyggingsplanen skal det innarbeidast ein offentleg tilgjengeleg gangveg langs strandlinja mellom F1 til F2. Vidare skal planen skilja eintydig mellom byggeområde og offentleg friområde, samt visa tiltak for tilrettelegging av opphald i strandsona.

3.4 Byggeområde for fritidsbustad

Tillate grad av utnytting, TU er 30 % av det totale tomtearealet som er 1,3 daa. Det er forbod mot oppsetjing av gjerde. Det skal vera sikra nødvendig vassforsyning og utsleppsløysing. Hytteeigar pliktar å kopla seg til offentleg vassleidning og felles avlaupsanlegg når dette vert etablert i området.

§ 4

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Veganlegg

4.1.1 Køyreveg skal byggjast som vist på plankartet. Endeleg trase for gangveg bestemmes i utbyggingsplanen.

4.1.2 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje så skånsamt som mogeleg. Vegskjeringar og fyllingar skal vere sådd til eller handsama på annan tiltalande måte.

4.1.3 Anna trafikkareal skal haldast opne for fri sikt i rundkøyring. I området mellom frisiktlina og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss og avkjørsler vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilstøytande vegar sitt planum

§ 5

OFFENTLEG FRIOMRÅDE

5.1 Friområde på land, badeplass.

Friområde på land, badeplass skal nyttast til rekreasjon. I friområdet skal ein unngå vesentlege inngrep i terrenget. Det kan førast opp enkelt toalettanlegg i FR 1.

Offentleg tilgjengeleg gangveg/gangsti som vist på plankart skal oppretthaldast.

FR 1, og så langt som mogeleg FR2, skal vera tilgjengeleg for rullestolbrukarar, offentleg tilgjengeleg gang/sykkelveg frå køyreveg/parkeringsplass skal vera lagt til rette for handikappa. Trasé kan justerast/tilpassast til anlegget.

5.2 Friområde i sjø, badeområde

Friområde skal nyttast til badeplass. Mindre saltvassbasseng mot land kan etablerast.

Sundet mellom fastlandet og Vardetangsholmane skal vere opne for fri ferdsel.

Alle tiltak i sjø skal godkjennast etter Lov om hamner og farvatn.

Tiltakshavar har undersøkingsplikt for alle tiltak i sjø jfr. Kulturminnelova §§§ 9, 10 og 14.

5.3.1 Friområde i sjø, småbåthamn

Det kan etablerast ei enkel småbåthamn. Småbåthamna skal primært vere for mindre båtar på vitjing til reiselivsområdet.

I FR, småbåthamn kan det leggst til rette for inntil 60 mindre båtar.

Sundet mellom fastlandet og Vardetangsholmane skal vere ope for fri ferdsel.

Alle tiltak i sjø skal godkjennast etter Lov om hamner og farvatn. For alle tiltak i sjø har tiltakshavar plikt til undersøking, jfr Kulturminnelova §§§ 9, 10 og 14.

§ 6

SPESIALOMRÅDE

6.1 Friluftsområde

Områda er sett av til spesialområde friluftsområde for å

- § Sikre dei viktige romskapande elementa/høgdedraga mot terrenginngrep
- § Ta vare på mangfaldet i vegetasjonsbilete
- § Sikre ålment ferdsel i området og ut til Vardetangen slik at etablert friluftsliv kan oppretthaldast
- § Ta vare på naturleg terreng og vegetasjon for å oppretthalde rikt biologisk mangfald.

Gangsti til friluftsområde yttarst på Vardetangen skal oppretthaldast. Traseen kan justerast/ tilpassast til anlegget.

Det skal ikkje førast opp bygg, byggjast vegar eller gjerast andre terrenginngrep i desse områda.

Tilrettelegging av gangstiar med enkle stoppeplassar som kan møblerast med bord og benkar er tiltak som vil fremma friluftslivet og kan difor aksepterast.

Dersom det vert aktuelt å byggja opp ei markering av startpunktet for området sitt tema ”Frå steinalder til oljealder” i friluftsområdet må ein søkje om løyve til tiltak etter PBL § 93.

Deler av vegetasjonen i friluftsområdet er i sterk vekst, det vil derfor vera ynskjeleg at det vert gjennomført regelmessig skjøtsel/tykning for å sikre at området ikkje gror heilt igjen.

6.2 Idrettsanlegg/golfbane

Området er lagt ut til idrettsanlegg/golfbane, anlegg for idrettsleg aktivitet ute.

Dersom området ikkje vert teke i bruk til idrettsformål skal det leggst til rette som friområde, dvs usikre delar av myrområde må sikrast og stiar må merkast.

Offentleg tilgjengleg gang/sykkelveg langs tilkomstvegen skal opparbeidast, den skal vere tilpassa rullestolbrukarar.

Traseen kan justerast/ tilpassast til anlegget.

Området skal ha ei parkmessig opparbeiding. Golfanlegget skal skjermast mot veg og gang/sykkelveg. Skjerming av ferdselssona skal skje før anlegget vert teke i bruk.

Det vil verta mogleg å etablere eit mindre parkeringsanlegg på den austre delen av idrettsanlegget. Anlegget kan gje plass til inntil 50 bilar. Anna parkering vert løyst som del av utviklingsområdet.