

Føresegner (pbl § 12-7)

Detaljregulering for
Hyttfelt H06 i Bergsvik, - Gnr. 157
Austrheim kommune

Reguleringsføresegner for
Hyttfelt H06 i Bergsvik, - Gnr. 157

PlanID: 12642006003

Saksnummer:

Dato sist revidert: 22.01.2013

§1 GENERELT

1.1 Planavgrensing

Føresegnene gjeld for området som er avgrensa med plangrense på vedlagt kart.

§2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Automatisk freda kulturminne

Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. Ledd.

2.2 Rekkjefylgjekrav

Kryss frå fylkesveg for Veg1, må opparbeidast før det kan gjevast løyve til andre tiltak for områda som har tilkomst via Veg1.

Avkøyring til veg 9 må utbetrast i tråd med krav i handbok 017 før det vert gjeve løyve til nye hytter med tilknyting til veg 9.

Parkeringsplassar i samsvar med føresegnene skal vera opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for fritidsbustadane.

2.3 Terrenginngrep

Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsamt som mogleg, og terrenget skal tilstellast på ein god måte ved avslutning av tiltaka.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Fritidsbustader

- Det kan førast opp ein fritidsbustad pr. tomt.
- Fritidsbustadane skal føres opp i 1 etasje (det er ikkje tillete med bruksareal på loft).
- Bygningar kan ha maksimal høgd i samsvar med tabell nedanfor.

Tomt	Maks. kotehøgd for tiltak	Areal daa	Tomt	Maks. kotehøgd for tiltak	Areal daa
A1	30,0	0,95	B5	27,5	1,32
A2	30,5	0,90	B6	26,0	1,57
A3	31,0	0,98	B7	23,5	1,02
A4	32,5	1,38	C1	23,0	1,43
A5	31,0	1,02	E1	24,0	2,65
A6	28,5	1,06	E2	26,5	0,60
A7	29,5	0,74	E3	22,5	0,66
A8	29,5	0,73	F1	16,5	1,08
A9	30,5	0,75	G1	19,0	0,23
A10	30,5	1,19	G2	30,0	0,92
A11	32,0	1,00	G3	33,5	0,72
B1	30,5	1,04	G4	27,5	0,87
B2	28,5	1,02	H1	21,5	0,70
B3	26,0	1,12	H2	20,5	0,70
B4	25,5	1,01	K1	23,0	0,82

- Det kan stillast spesielle krav til dei enkelte hyttene slik at dei får ei best mogleg tilpassing til terrenget, og i forhold til naboar. Ved søknad om løyve til tiltak skal det liggja føre snitt av tomta. Snittet skal inkludere plassering og høgd for tiltaket, samt snitt gjennom ev. nabotomter, og / eller terrenget kring den aktuelle tomta. Det skal også fylgje med perspektiv av bygningar plassert i terrenget. Illustrasjonar skal vise naturinngrep og konsekvensar for naboar (utsikt, solforhold mv.) og sjøfarande.
- Takvinkel skal vera mellom 25-45 grader. Tak skal ha saltakform
- Tillete bruksareal (BRA) er 110 m² på eitt plan. Det er ikkje tillete med bruksareal på loft. Parkeringsareal tel i utgangspunktet som bruksareal (jf. Byggteknisk forskrift.) For parkeringsareal som ikkje er overbygd kan det reknast 30 m² BRA ekstra (tilsvarar 2 p-plassar). Dersom parkeringsareal skal/ vert overbygd, skal bruksarealet telje innafør dei 110 m² BRA.
- Det er ikkje tillete med egne frittstående bygg (uthus/ garasje/ carport/ grillhus eller liknande). Som del av fritidsbustaden er det tillete med denne type funksjon. Dei vert då rekna med i bruksarealet jf. Byggteknisk forskrift
- Minimum utsprenging og planering for hyttetomter gjeld. Der det er mogleg skal hytter plasserast på søylefundament med minimalt med sprenging. Der det må sprengjast og planerast er det maks tillete å planere/sprengje 1 m utanfor veggiv hytte
- Byggjegranser er synt på plankartet. Der det ikkje er synt byggjegranser på plankartet gjeld avstandskrava i Pbl.

- Fritidsbustader skal plasserast som vist på plankartet.
- Det kan ikkje setjast opp gjerde eller andre fysiske stengsel rundt fritidseigedommane.
- Fargebruk på bygningane skal vera i mørke og duse jord- og steinfargar.
- Det er høve til å justere vegfyllinga inntil tomtene H1 og H2, inn i byggeområde H1 og H2, for å få betre terrengtilpassing og utforming av byggeområda.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5 nr. 2)

4.1 Køyreveg

Vegane i planområdet er felles private vegar.

Veg1 er felles for tomtene: A1-A11, B1-B7, C1, G1-G4, H1, H2 og K1

Veg2 er felles for tomtene: A1-A3, G2, G3 og K1

Veg3 er felles for tomtene: A9

Veg4 er felles for tomtene: A4-A8, A10, A11 og G4

Veg5 er felles for tomtene: A6 og A7

Veg 6 er felles for tomtene: A8, A10 og A11

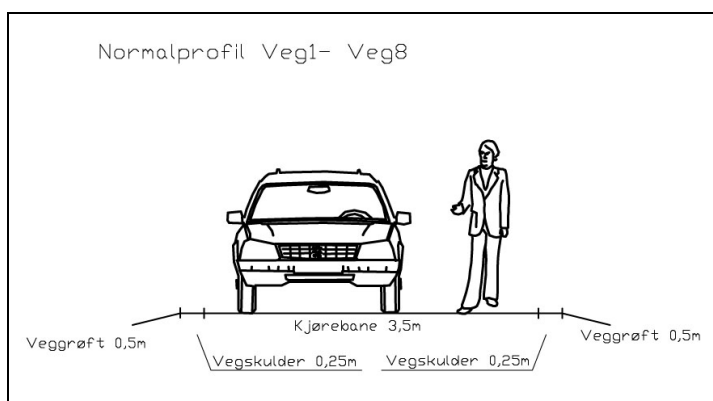
Veg7 er felles for tomtene: B1- B7

Veg8 er felles for tomtene: B7

Veg9 er felles for tomtene: F1 og E1- E3

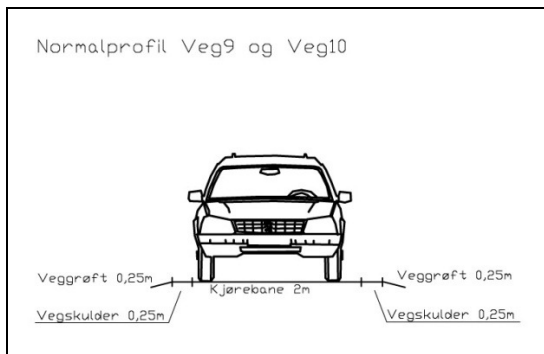
Veg10 er felles for tomtene: E2 og E3

Veg1- Veg8 skal opparbeidast i tråd med plankart og normalprofil Figur 1.



Figur 1

Veg9 og Veg10 kan opparbeidast i tråd med plankart og normalprofil Figur 2.



Figur 2

Ved detaljprosjektering er det høve til mindre justeringar av føremålet køyreveg, over i føremålet ”Anna veggrunn”.

4.2 Anna veggrunn

Gjeld området ”Snuplass buss”. Området er offentleg.

4.3 Anna veggrunn grøntareal

Anna veggrunn grøntareal som er knytt til vegane Veg1- Veg 8 er felles for tomtene: A1-A11, B1-B7, C1, G1-G4, H1, H2 og K1

Anna veggrunn grøntareal som er knytt til vegane Veg9 og Veg10, er felles for tomtene: F1 og E1- E3

For tomtene H1 og H2 som ligg tett inntil vegen, nord i planområdet, vil det vera høve til å justere fyllinga for å få ei god terrengtilpassing til tomtene H1 og H2.

Innafor føremålet anna veggrunn, vil det vera høve til å opparbeide avkøyrsla/ tilkomst til gnr. 157, bnr. 33 frå veg 1. Avkøyrsla må ha tilfredsstillande siktlinjer.

4.4 Parkeringsplass

For dei tomtene som har veg heilt fram, skal det opparbeidast minimum ein parkeringsplass på eiga tomt. Det er i tillegg sett av ein parkeringsplass på felles parkering for kvar tomt (sjå **unnatak nedanfor**). For dei tomtene som ikkje har veg heilt fram er det sett av to parkeringsplassar på felles parkering.

For tomtene F1, E1- E3 og A2- A3 må all parkering skje på eiga tomt.

P1 har åtte p-plassar og er felles for tomtene: G1-G3, H1 og H2 (H1 og H2 har to p-plassar kvar)

P2 har to p- plassar og er felles for tomtene: K1

P3 har sju p-plassar og er felles for tomtene: A4- A9 og G4

P4 har 4 p-plassar og er felles for tomtene: A10 og A11

P5 har 6 p-plassar og er felles for tomtene: B1-B4, B7 og C1

P6 har 4 p-plassar og er felles for tomtene: B6 og B7

§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

(pbl §12-5 nr. 5)

5.1 Friluftformål

Området inkludert strandsona skal vera opent for fri ferdsel jf. Friluftlova og allemannsretten.

Det kan opparbeidast stiar/gangveggar med maksimal breidde 1 meter fram til dei tomtene som ikkje har køyrevegtilkomst heilt fram.

5.2 Vern av kulturmiljø eller kulturminne

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl §12-5 nr. 6)

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner

6.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner

Det er berre tillete med vedlikehald på eksisterande tiltak. Det er ikkje tillete med nye tiltak, eller utviding av eksisterande tiltak.

Eksisterande bryggjer/ kaiar skal ikkje gjerdast inn eller på andre måtar stengjast for ålmenta sin alminnelege bruk.

6.3 Naust

For naust gjeld dei til ei kvar tid gjeldande føresegner/ retningsliner for naust i Austrheim kommune. Fargesetting av naust vert som for fritidsbustadane.

§7 OMSYNSSONER

(pbl §12-6 og 11-8 bokstav c)

7.1 Sone med særlege omsyn til kulturmiljø

Det er avsett hensynssone til "Bevaring kulturmiljø". Omsynssone H_730 er eit automatisk freda kulturminne. Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på anna vis utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet.

I omsynssone H-570 ligg der eit automatisk freda kulturminne. Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skadde, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på anna vis utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet. Innafor omsynssona er det tillete å vedlikehalde Veg9 i tråd med plankartet. For Veg10 er det høve til oppgradering av eksisterande veg i tråd med plankartet og normalprofil jf fig 2.

Det er ikkje høve til andre tiltak innafor omsynssona "Bevaring kulturmiljø"