



Reguleringsføresegner for Hillesvåg bustadområde Gbnr 196 / 21 og 30 m.fl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer:

Plan-ID: 1263-201409

Revideringar:	Dato:
Administrasjonen	
Administrasjonen, jf. kommunestyrevedtak	

Handsamingar:	Dato:	Saksnummer:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
3. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
Godkjent plan i kommunestyret:		



1	DOKUMENT KNYTT TIL PLANEN	3
2	ORIENTERING	3
3	REGULERINGSFØRESEGN	4
§ 0	GENERELT	4
§ 0.1	PLANOMRÅDE	4
§ 0.2	REGULERINGSFØREMÅL	4
§ 0.3	REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING	4
§ 0.4	TERRENG HANDSAMING	4
§ 0.5	AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE	5
§ 1	BYGGEOMRÅDET (PBL § 12-5, NR. 1)	5
§ 1.1	FELLES FØRESEGN/GENERELLE KRAV	5
§ 1.2	BUSTAD - FRITTLIGGANDE SMÅHUS	5
§ 1.3	BUSTAD - KONSENTRERT SMÅHUS	6
§ 1.4	ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG	6
§ 1.5	UTHUS/NAUST/ BADEHUS	6
§ 1.6	LEIKEOMRÅDE	6
§ 2	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)	6
§ 2.1	VEG	6
§ 2.2	FORTAU	7
§ 2.3	ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL	7
§ 2.4	HALDEPLASS / PLATTFORM O_HP	7
§ 2.5	KAI	7
§ 2.6	PARKERINGSPLASS - GENERALISERT	7
§ 3	GRØNSTRUKTUR (PBL 12-5, NR. 3)	7
§ 3.1	GRØNSTRUKTUR - G	7
§ 6	HENSYNSSONER (PBL § 12-6)	7
§ 6.4	FRISIKT (H140)	7

1 DOKUMENT KNYTT TIL PLANEN

- A Planskildring
- B Føresegn (dette dokumentet)**
- C Plankart
- D Illustrasjon
- E Vedlegg - innkomne merknadar

2 ORIENTERING

Dokument inneheld føresegn som gjeld innanfor planområdet.

Det er utarbeida ei planskildring (dokument A) som dannar grunnlaget for føresegn og plankart.



Figur 1 Utsnitt Plankart.

3 REGULERINGSFØRESEGN

§ 0 GENERELT

§ 0.1 PLANOMRÅDE

Føresegn gjeld for område som er avgrensa med plangrense på vedlagte kart

- teikning nr 901.

§ 0.2 REGULERINGSFØREMÅL

Område er regulert til følgjande føremål (tekst i samsvar med plankart (bokmål)):

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
 - Uthus/naust/badehus
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Fortau
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Holdeplass/plattform
 - Kai
 - Parkeringsplasser
- Grønstruktur
 - grønstruktur
- Hensynssoner
 - Fri sikt

§ 0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING

§ 0.3.1 Infrastruktur



- Teknisk plan- kommunale anlegg (veg, vatn og avlaup) skal vera godkjent av kommunen før ein kan starte bygging av infrastruktur. Masseutskifting innanfor planområde kan utførast før teknisk plan er godkjent, men må byggesøkjast.
- Før det vert gjeve bruksløyve på nye bustadar, skal VA-anlegget som er knytt til bustaden vera ferdigstilt.
- Fortau frå A – B skal vera bygd, godkjent og overtatt, før det vert gjeve bruksløyve på nye bustadar.

§ 0.3.2 Leikeareal

Leikeareal skal vera opparbeid før det vert gjeve bruksløyve på nye bustadar.

§ 0.4 TERRENG HANDSAMING

Alle terrenngrep skal skje mest mogeleg skånsamt.

Ved sprenging skal skjeringar vere minst mogeleg synleg.

Overvatn skal i størst mogeleg grad førast til eksisterande bekkar.

§ 0.5 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8.2. ledd.

§ 1 BYGGEOMRÅDET (PBL § 12-5, NR. 1)**§ 1.1 FELLES FØRESEGN/GENERELLE KRAV**§ 1.1.1 Krav til byggesøknad for alle områder og alle tiltak.

Situasjonsplan skal være i målestokk min 1:200/500. Kartet skal vise bygningar på tomta og korleis tomta blir planert og utnytta inkl. garasje (gjeld BF1 og BF2)/biloppstillingsplassar. Alle murar/avsatsar over 0,5 meter skal visast. **Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.**

Terrengprofil med påført hus/bygningar for eigen og tilstøytande tomtrar.

Avkørsel til tomta skal visast på situasjonsplanen.

For tomtrar med brattare terreng en 1:3 er det krav til underetasje eller anna god tilpassing til terreng. Terrengprofilar av løysing skal følgje byggesøknaden.

§ 1.2 BUSTAD - FRITTLIGGJANDE SMÅHUS§1.2.1 Nye bustadar - BF1

Innanfor BF1 kan det førast opp 1 ny einebustad på gnr.196 bnr.132 med ein bueining.

Følgjande gjeld innanfor området:

- Maks BYA **20** %.
- Maks mønehøgd i meter over havnivå (Mmoh) er definert i plankart.
- Byggegrenser er vist plankart.
- Tomta skal minimum ha 2 parkeringsplassar, eller garasje/carport + 1 parkeringsplass.
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.
- Alle murar/avsatsar over 0,5 meter skal visast ved byggjesøknad.

§1.2.2 Eksisterande bustadar BF1 og BF2

Det er i dag 2 bustadar innanfor området BF1, og 3 bustadar innanfor området BF2. **Innanfor BF2 er det 2 bustadar som har m/hybel/sokkelleilighet. I alt er det 7 bueiningar i BF1 og BF2.** Ingen endring i tal bustader eller bueiningar på bygde tomtrar.

Følgjande gjeld ved nye tiltak:

- Maks BYA pr. tomt **20** %.
- **Maks BRA for bustadar er 400 m2.**
- Maks mønehøgd ved tilbygg/påbygg skal ikkje vera høgare enn eksisterande mønehøg på bygget.
- Byggegrenser er vist i plankart
- Kvar tomt skal minimum ha 2 parkeringsplassar, eller garasje/carport + 1 parkeringsplass.
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.
- Alle murar/avsatsar over 0,5 meter skal visast ved byggjesøknad.

§ 1.3 BUSTAD - KONSENTRERT SMÅHUS

Det skal leverast samla plan for området ved byggesøknad.

Innanfor BK kan det først opp 3 bustadar med 2 bueiningar i kvar, og 1 bustad med 4 bueiningar. Totalt 10 bueiningar. **Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.**

Følgjande gjeld innan for områda:

- Maks BYA 35%.
- Maks mønehøgdi i meter over havnivå (Mmoh) for området er definert i plankart.
- Byggegrenser er vist i plankart. Tiltak som trapper og støttemurar kan plasserast utanfor byggegrense. Tiltaka skal vera vist på situasjonskart ved byggjesøknad.
- Kvar bueining skal minimum ha 2 parkeringsplassar.
- Interne vegar i område BK skal ha bredde på min. 3 m og utformast tilnærma som vist i illustrasjonsplan med snuhamrar. Vegane kan ikkje nyttast til parkering og skal vere fri for objekt til ei kvar tid.
- Alle murar/avsatsar over 0,5 meter skal visast ved byggjesøknad.

§ 1.4 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Området PR (Post og Renovasjon) skal opparbeidast med planert og fast dekke. Arealet skal nyttast til bosspann/-oppsamling, poststativ og teknisk infrastruktur inkl. el og tele. Område skal også nyttast ved framtidig renovasjonsanlegg.

§ 1.5 UTHUS/NAUST/ BADEHUS

Dette gjeld eit eksisterande naust. **Ved endring skal utforming av naustet følgje krav i kommuneplanen.**

§ 1.6 LEIKEOMRÅDE

Det er stilt rekkjefølgjekrav kfr § 0.3.2

Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming. Det skal utformast i samsvar med rikspolitiske retningslinjer og det skal sikrast med gjerde mot vegar og parkeringsplassar.

Areal skal også nyttast som del av uteopphaldsareal knytt til BK.

§ 2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)

§ 2.1 VEG

Grøfter for VA- el og tele kan leggjast i alle vegar.

Vegbredde:

- $f_V = 3,5$ m,
- o_V – eksisterande fylkesveg. Bredde på vegen varierer frå ca. 3,3 – ca. 6,6 m

§2.1.1 Fylkesveg (o_V)

Uendra bruk. Ved etablering av fortau langs vegen, kan ein foreta naudsynt justering av bredda på vegen og veglinje.

§2.1.2 Fellesveg (f_V)

Veg skal utformast i samsvar med Statens Vegvesen si handbok N100 basert på vegstandard - A1. Vegen skal ha fast dekke.

§2.1.4 Avkøyrslar

Det kan etablerast maksimalt 1 avkøyrslar pr. tomt med breidde på inntil 6,0 meter. Avkøyrslar til tomtane skal utformast i samsvar med krav i Handbok 100 jf. pkt. E.1.4.2.

Plassering av avkøyrslar, siktlinjer og svingradius (minimum 3 m) skal visast på situasjonskart ved søknad om byggeløyve.

§ 2.2 FORTAU

- Fortau skal ha breidde mellom 1,5 - 2,5 meter.
- Fortau skal ha fast dekke.

Trasear for alle typar leidningar kan leggast i fortauet. Leidningar skal vera vist i teknisk plan.

§ 2.3 ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Gjeld areal for vegskråningar og eventuell framtidig vegutviding. I prinsipp eit areal i breidde frå 1-2 meter frå utsida vegkant, restareal mellom tomter og vegtrase. Grunneigar/ kommune eller andre som i framtida rår over arealet står fritt til å nytte området til vegutviding, grøfte-trasear for alle typar leidningar, eller anna felles behov.

§ 2.4 HALDEPLASS / PLATTFORM O_HP

Haldeplass for buss. Plassen kan også nyttast av avfallsfirma ved henting av avfall.

Haldeplass skal utformast i samsvar med retningslinje i Handbok 100.

§ 2.5 KAI

Eksisterande kai tilhøyrande gbnr. 196/56. Ingen endring i storleik eller bruk. Vedlikehald er tillate.

§ 2.6 PARKERINGSPLASS - GENERALISERT

P1 og P2 er felles parkeringsplassar for BK.

Parkeringsplassane skal vera tilrettelagt for carport og lading av EL-bil. Carport kan berre byggast som fellesanlegg pr. parkeringsområde.

2 parkeringsplassar skal vera tilrettelagt for rørslehemma.

§ 3 GRØNSTRUKTUR (PBL 12-5, NR. 3)

§ 3.1 GRØNSTRUKTUR - G

Området skal i prinsipp vere slik det er i dag (uendra bruk).

Kratt/skog kan fjernast. Skrentar med fare for fall, skal sikrast med gjerde.

Det kan etablerast gangsti til sjøen og ute opphaldsplass v/sjøen. Gangsti må tilpassast terrenget og ha ei breidde på maks 1,5 m.

I området kan ein leggja teknisk infrastruktur inkl. pumpekum og pumpestasjon for spillvatn.

Området skal vere ope for ålmenta.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 6.4 FRISIKT (H140)

Innanfor frisktsoner er det ikkje tillate med murar, gjerder eller vegetasjon høgare enn 0.5m over tilstøytane vegnivå. Terreng skal ikkje planerast høgare enn tilstøytane vegnivå.