



## **REGULERINGSPLAN FOR HOSANGER. REGULERINGSFØRESEGNER.**

Godkjend av Osterøy heradsstyre, den 17.10.2001. Stadfesta av fylkesmannen 05.11.2002.  
Mindre vesentleg endring av *reguleringsplanen* (spegelvending av snuhammar) vedtatt av det faste planutvalet den 12.03.2003.

---

### FØREMÅLET

med reguleringsplanen og dei tilhøyrande føresegnene er

- Å betre trafikktilhøva og sikre ein kontrollert og heilskapleg utvikling av køyreveg- og gangvegssystemet i Hosanger sentrum.
- Å sikre verneverdige bygg og anlegg i Hosanger sentrum.
- Å fastsetje bruken og utforminga av hamneområdet i Mjøsvågen
- Å sikra areal til utviding av bustadareal, etablerte og nye verksemder og sjå desse i samanheng med arealbruken elles.

### §1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med stipla line som reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000.
- 1.2 Planområdet som er vist på planen, er inndelt i reguleringsområde med følgjande reguleringsføremål (jfr. § 25 i plan- og bygningslova):

Byggeområde: (PBL § 25, 1. ledd nr 1)

- Bustader med tilhøyrande anlegg.
- Hytte (fritidsbustad med tilhøyrande uthus) eller naust.
- Offentlege bygg (kyrkje og prestebustad).
- Industri, verkstad, lager.
- Allmennyttige formål.

Blanda byggeområde:

- Bustad / forretning / kontor
- Bustad / offentlege bygg (omsorgsbustader).
- Naust /verkstad eller naust / kontor.

Landbruksområde:

(BL § 25, 1. ledd nr. 2)

- Jord- og skogbruk.

Offentlege trafikkområde: (BL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Køyreveg, parkering.
- Gang- / sykkelveg, fortau.
- Anna trafikkområde.
- Trafikkområde i sjø.

Fareområde: (BL 25, 1. ledd nr. 5)

- Høgspenline.

Spesialområde: (BL 25, 1. ledd nr. 6)

- Privat veg
- Bevaringsområde for bygningar og anlegg.
- Friluftsområder på land.
- Friluftsområder i sjø.
- VA-anlegg (kommunaltekniske anlegg), trafo og telesentral
- Gravlund
- Frisiktsoner

Fellesområde (PBL 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles køyreveg.
- Felles anna vegareal.

§ 2

FELLES FØRESEGNER.

- 2.1 Etter at denne reguleringsplanen med dei føresegner som høyrer til, er godkjend av heradsstyret, kan ein ikkje gjere privatrettslege avtalar som strir i mot planen eller føresegnene.
- 2.2 Når særlege grunnar talar for det, kan det faste planutvalet tillate mindre vesentlege unntak frå reguleringsføresegnene innanfor ramma av plan- og bygningslova.
- 2.3 Før behandling av byggeløyve, kan kommunen krevja utarbeidd detaljert plan på kotert kart for kvart felt eller husgruppe. Plan for utbygging skal vise avkjørsler, terrenghandsaming, plassering av bygg, leikeareal, interne vegar, garasjar, parkeringsanlegg m.v.  
*Ein slik plan med føresegner skal utarbeidast for alle felt med blanda føremål.*
- I planføresegnene må prosent tomteutnytting (%TU) takast med. Definisjon i teknisk forskrift til plan- og bygningslova: "Prosent tomteutnyttelse angir forholdet mellom tillatt bruksareal etter §3-5 og tomtearealet. Tomteutnyttelse skrives %TU=00%."
- 2.4 Der tilkomst til tomt ikkje er vist på plankart, fastleggast den eksakte plassering anten i plan for utbygging eller i situasjonsriss ved byggemelding av det faste utvalet for plansaker.
- 2.5 Nybygg vert å vurdere i høve til dei retningsliner for vegtrafikkstøy som gjeld på det aktuelle tidspunkt. Bygningane skal isolerast mot støy i samsvar med kap.52 i byggeforskriftene. Der

eksisterande busetnad skal tilleggsisolerast mot støy, skal det gjerast slik at busetnaden sin opphavlege karakter vert halde oppe i størst mogeleg grad.  
Planar for tiltak for støyisolering av bygningar med verneverdi bør sendast til fylkeskonservatoren for innspel før endringar er gjort.

- 2.6 Terrenngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal planerast og plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte.
- 2.7 Utfylling i sjø, særleg inst i Mjøs vågen bør skje på bakgrunn av meir detaljerte planar som er i tråd med det verneverdige bygningsmiljøet og ha som prinsipp at det ikkje skal fyllast ut der strandlinja er intakt.  
Tiltak i sjø skal handsamast av Kystverket 2. distrikt i samsvar med havne- og farvannsloven.
- 2.8 Eksisterande vegetasjon og større tre skal i størst mogeleg grad vernast om.
- 2.9 Farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på anna tilfredsstillande måte.
- 2.10 Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld områdegrensane tilsvarande.
- 2.11 Kommunen kan forby verksemd som den finn å vera sjenerande for dei kringbuande eller til ulempe for den offentlege ferdsel.

### § 3

#### BYGGEOMRÅDER FOR BUSTADER.

- 3.1 For bustadområder kan kommunen krevja tomtedelingsplan før behandling av byggeløyve.
- 3.2 I bustadområda kan det førast opp frittliggjande småhus inntil 1 etasje med innreidd lofts- og kjellaretasje der terrenghøva ligg til rette for det.
- 3.3 Husa skal ha takutforming og takvinkel tilpassa byggemåten i området, men ikkje takvinkel under 22 grader eller over 45 grader.

### § 4

#### BYGGEOMRÅDE FOR NAUST

- 4.1 Det kan byggast uisolerte båthus utan loft. Utforminga skal vere i stil med byggetradisjonen for naust på staden.

### § 5

#### BYGGEOMRÅDER FOR BLANDA FORMÅL

- 5.1 For alle områda gjeld også § 2.3.
- 5.2 Område for *bustader/offentlege bygg* kan nyttast til bustader og / eller omsorgsbustader.
- 5.3 Område for *bustader/kontor/forretning* kan nyttast til forretning / kontorbygg og bustader.  
Bygga kan førast opp i inntil 2 etasjar pluss loft.

I området skal det plasserast ein mindre kommunal kloakkpumpestasjon, Pumpestasjonen skal sikrast så det vert minst mogeleg luktplage for omgivnaden.

- 5.4 Område for *naust/verkstad*: Området sin kulturelle verdi skal bevarast på best mogeleg vis og takast vare på gjennom stadtilpassa utviding og tradisjonell verkstaddrift. Plan for utbygging bør sendast til høyring til kulturseksjonen, Hordaland fylkeskommune. For området gjeld også § 4.1.
- 5.5 Område for *naust/kontor*: I tillegg til naust for eventuelt utleige, kan det byggjast eit mindre kontorbygg for konsulentverksemd og liknande i 1 etasje med innreidd loft. For området gjeld også § 4.1.

## § 6

### BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI.

- 6.1 Områda skal nyttast til lager, lett industri / verkstad med tilhøyrande anlegg. Kommunen kan, der tilhøva er lagt til rette for det med omsyn til tilkomst og parkering, tillate forretningsverksemd som har samband med industriverksemda. Varehus og større detaljhandelsverksemd er ikkje tillate. Maksimal tillate gesimshøgde er 9,00 meter.
- 6.2 Elveløp ved industriområde må verte behalde i sin opphavlege stand.
- 6.3 Det vil ikkje verte tillate med anlegg som gjennom lukt, røyk, støy eller anna forureinande utslepp vil verte sjenerande for omgivnaden.

## § 7

### BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FØREMÅL

- 7.1 Området skal nyttast til forsamlingslokale, til dømes ungdomshus og barnehage.

## § 8

### SPEKIALOMRÅDE

- 8.1 Innanfor *bevaringsområde for bygningar og anlegg* skal eksisterande bygg og anlegg ikkje rivast. Eksisterande bygg kan setjast i stand ved å nytte same målestokk, takform, fasadar, inndeling av vindauge, utforming av dører og vindauge samt materialbruk som i opphavlege bygg. Eksisterande anlegg med støttemurar, portar, gjerde, køyre- og gangareal og hageanlegg bør og takast vare på. Nye bygg, tilbygg og innhegningar må verte innpassa i heilskapen i det einskilde verneområde med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge. Ved totalskade etter brann eller tilsvarande, kan nybygg setjast opp med same krav til tilpassing som nemnd i 1. ledd.
- 8.2 I området for kommunaltekniske anlegg (VA-anlegg) skal det byggjast kloakkreinseanlegg. Det skal sikrast så det vert minst mogeleg luktplager for dei som bur i nærleiken.

- 8.2 I frisktsoner skal mogelege sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 meter over eit plan som er definert av senterlinene til dei kryssande vegane. Det skal ikkje etablerast vegetasjon som vil kome over denne høgda.

§ 9  
TRAFIKKOMRÅDE

- 9.1 På vegar utanom riksvegen kan eksisterande avkøyrslar behaldast. Når det gjeld ny tilkomst gjeld punkt 2.1.
- 9.2 Snuplass på Hole er berekna for buss og bilar for besøkande til Kossdalen.