Reguleringsføresegner for Kvalheimsneset, gnr 28, bnr 63, 90, 95 m.fl.

Planid: 12602014000500
Saksnummer:
Dato sist revidert: 9.7.14

REGULERINGSFØRESEGNER

Reguleringsføresegnene gjeld for planområdet med planavgrensnig som angitt på plankart datert 8.7.14

§ 1
FELLESFØRESEGNER
(pbl § 12-7)

§ 1.1 Rekkefølgjekrav

Før midlertidig bruksattest/ferdigattest, skal:

- avløpsanlegg i samsvar med VA-rammeplan vere ferdigstilt, godkjent og i drift. VA-rammeplan skal gjelde for heile området. Ferdigstilling skal tilpassast utbygginga av dei ulike formåla.
- Det skal kunne dokumenterast tilfredstrekkeleg MUA og parkeringsdekning.

§ 1.2 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan er retningsgivande for utbygging av planområdet.

§ 1.3 Tilgjenge/universell utforming
Minimum 1 parkeringsplass per 600 m2 BRA for konferansesenter/ restaurant innan BKB3 skal vere universelt utforma.

§ 1.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet
Bygningar skal ha god materialbruk og utforming. Det skal takast omsyn til eksisterande bygningsmiljø og estetikk.

Fritidsbustader og utleigehytter i BFR-BFR3, BKB1-BKB2 og BUH1, skal ha saltak med ein takvinkel på 35-45°.

Det er ikkje tillate med frittliggande bodar i formåla avsett til fritidsbusetnad eller utleigehytter. ~~Altanar og terrassar er tillate.~~

§ 1.5 Minste uteopphaldsareal
Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 200 m² for frittliggjande bustadar og fritidsbustadar. Dette kan løysast i BUT, BLK og innanfor dei einskilde byggeformåla.

§ 2
BYGNINGAR OG ANLEGG
(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

Føremål, byggjegrenser, utnytting og byggjehøgder

§ 2.1 Byggje- og føremålsgrenser
Der byggjegrensa ikkje er vist, går byggjegrensa i føremålsgrensa.

§ 2.2 Utnytting
Grad av utnytting i kvart delfelt er vist på plankart.

§ 2.3 Fritidsbebyggelse (BFR)
I områda BFR1-BFR3 skal det etablerast fritidsbustader. Fritidsbustadene kan verte tilrettelagt for utleige.

Maks. byggjehøgde for BFR1 og BFR2 er gesimshøgde 4 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Maks. byggjehøgde for BFR3 er gesimshøgde 4,6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

~~Tomteinndeling skal vere vist~~ på situasjonsplan i samband med byggesak.

~~Det er tillate med utleige.~~

§ 2.4 Bustad (BF)
Innanfor føremålet kan det etablerast frittliggande einebustad og garasje med tilhøyrande anlegg.

§ 2.5 Kombinert formål fritids- og turistføremål/fritidsbebyggelse (BKB1 og BKB2)

I BKB1 og BKB2 skal det etablerast fritidsbustader med utleigedel.

Maks. byggjehøgde er gesimshøgde 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

~~Tomteinndeling skal vere vist på situasjonsplan i samband med byggesak.~~

§ 2.6 Kombinert formål fritids- og turistføremål/bevertning (BKB3)

I BKB3 skal det etablerast konferansesenter/restaurant/ fellesanlegg samt andre felles fasilitetar for fritidssenteret.

Maks. byggjehøgde er gesimshøgde 8,5 m.

§ 2.7 Utleigehytter (BUH)

I BUH1 og BUH2 skal det etablerast utleigehytter.

Maks byggjehøgde i BUH1 er gesimshøgde 4,6 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Utleigehytter i BUH2 skal vere utforma som rorbuer. Maks. byggjehøgde er gesimshøgde 4,6 m over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 2.8 Energianlegg

Det kan etablerast nettstasjon innanfor område for uteopphaldsareal BUT1. Ny nettstasjon må plasseras min. 1 m frå vegkant og utanfor vegen si frisiktsone. Nettstasjonen kan ha ein storleik på opptil 2,5 x 4 m.

§ 2.9 Renovasjonsanlegg

Det er tillate etablert oppstillingsplass for felles avfallsløysing og tilhøyrande tiltak i samband med parkeringsplassane i området.

§ 2.10 Uteopphaldsareal (BUT)

~~Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 200 m² for frittliggjande bustadar og fritidsbustadar.~~ Dette kan løysast i ~~BUT, BLK og innanfor dei einskilde byggeformåla.~~

- Areal for felles leik skal vere egna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma.
- Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.
- Areala utandørs ekvivalent støynivå over 55 dB(A) og areal sett av til fareområde kan ikkje reknast som leikeareal.
- Areal avsett til leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter.

§ 2.11 Leikeplass (BLK)

Det skal etablerast leikeområde i form av leikeplass eller ballbane på minst 200 m2 innanfor BLK.

§ 2.12 Småbåtanlegg (BSB)

Det kan etablerast småbåthamn med flytebrygger i SBS i sjø.

§ 3
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 12-5, nr. 2)

§ 3.1 Veg (SV)

Vegar skal vera som vist på plankartet. ~~Den eksakte plasseringa vert avgjort ved byggeløyve.~~ Før opparbeiding av felles avkjørslar skal det føreliggja godkjent detaljplan som i tillegg til vegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal visa fylling og skjeringsområde.

§ 3.2 Parkeringsplassar (SPA)

For fritidsbustader skal det etablerast 2-3 parkeringsplassar per eining. Inntil 1 parkeringsplass per eining kan løysast på eigen grunn. Resterande skal løysast på felles p-plass. Konferansesenter/ restaurant skal ha min.1 p-plass per 30 m2 BRA.

§ 3.3 Gangveg/gangareal (SGS)
Gangvegar skal etablerast som vist på plankart.

§ 3.4 Fortau (SF)
Fortau langs V1 er offentleg, og skal etablerast som vist på plankart. ~~Den eksakte plasseringa vert avgjort ved byggeløyve.~~

§ 3.5 Kai (BSB)
I BSB skal det etablerast kai med tilhøyrande installasjonar. Det er tillate å etablere flytebrygger med feste i kai. ~~Endeleg utforming skal avgjerast i byggesak.~~

§ 4
GRØNNSTRUKTUR
(pbl §§ 12-5,3)

§ 4.1 Badeplass (GB)
~~Det er tillate med utfyllingar i sjø innanfor formålet.~~

Området skal sikrast som badeområde for heile planområdet.

§ 5
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE
(pbl § 12-5, nr.6)

§ 5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
VFV er sett av til friluftsområde i sjø og vassdrag. Området er felles for planområdet.

§ 5.2 Badeanlegg (VB)
Badeområdet skal sikrast som badeområde i sjø.

§ 6
OMSYNSSONER
(pbl §§ 12-6)

§ 6.1 Frisiktsone (H140)
I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over planet på tilstøytande vegar.

§ 6.2 Høgspent (H370)
I områda skravert med fareområde/høgspenningsanlegg kan det ikkje oppførast bygningar eller gjennomførast tiltak som kjem i konflikt med høgspenningsanlegget.