

FØRESEGNER FOR HAVGARD FJORDFERIE GNR. 12, BNR 29 I RADØY KOMMUNE

Plan-id: 1260-2013 000 300

Føresegner revidert 28.05.15.

Det regulerte området er vist med grenseliner på plankart i målestokk 1: 500 ved arkformat A1, sist revidert 28.05.2015.

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

*Byggjeområde og anlegg:
PBL §12-5 nr1*

Frittliggjande småhus – einebustader (BFS)
Fritids- og turistføremål (BFT)
Tekniske anlegg (ØK)
Småbåtanlegg i sjø og strandsone (SB)
Naustområde (N)
Leikeplass (LEIK)

*Samferdsel og teknisk infrastruktur:
PBL §12-5 nr 2*

Køyreveg (V)
Gangveg (GV)
Anna veggrunn - Teknisk anlegg (AVT)
Parkering(P)

*Grønstruktur
PBL §12-5 nr 3*

Friområde (FRI)

*Bruk og vern av sjø og vassdrag
PBL §12-5 nr 6*

Friluftsområde i sjø (VFV)

*Omsynssone
PBL §12-6, jf PBL § 11-8, a) og d)*

Sikringssone – frisikt (H140)
Sikringssone – branngate (H190)
Bevaring – naturmiljø (H560)
Bevaring – kulturmiljø (H570)

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
HTB-bygget
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782 MVA

1 FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

1.1 Krav til terrenghandsaming (pbl § 12-7 nr 1)

- 1.1.1 Eksisterande vegetasjon i planområdet skal så langt rå takast vare på.
- 1.1.2 Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.
- 1.1.3 Det kan ikkje setjast opp høgare murar enn 1,0 meter. Ved større høgdeskilnader må det setjast opp terrasserte murar. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,0 meter og kvar avsats skal plantast til for å dempe fjernverknad av muren.
- 1.1.4 Murar skal utførast i naturstein eller forblendast med naturstein.

1.2 Byggegrense (pbl § 12-7 nr 2)

- 1.2.1 Byggegrense mot sjø fell saman med føremålsgrenser om ikkje anna grense er vist i plankartet.
- 1.2.2 I område BFT1-BFT3 er byggegrense mot V1-V2 1,75 meter. Område mellom byggegrensene skal fungere som branngate og vere 8,5 m.
- 1.2.3 Byggegrense mot V4 er 1,75 meter.
- 1.2.4 I område BFS1-BFS5 kan mindre tiltak plasserast utanfor byggegrense.
- 1.2.5 I området SB kan fortøying til flytebrygge plasserast utanfor byggegrense.

1.3 Avstandskrav (pbl § 12-7 nr 4)

- 1.3.1 Innafor område BFT1 – BFT4 er det krav til avstand mellom campingeiniane og mellom campingeiniane og andre byggverk. Det skal utarbeidast oppstillingsplan for område BFT1 – BFT3 som viser plassering av campingvogn/husvogn, fortelt, bod, terrasse og parkering på den einskilde oppstillingsplass.
- 1.3.2 Minste avstand mellom låge byggverk er minimum 8 meter. Som låge byggverk vert definert fortelt i fast materiale, bod, konstruksjonar med avstand til terreng på meir enn 0,5 m høyde og andre ordinære bygningar.
- 1.3.3 Minste avstand mellom husvogner er minimum 8 meter. Husvogner vert definert som campingvogn som på grunn av storleik ikkje kan registrerast for køyring på norsk veg.
- 1.3.4 Minste avstand mellom husvogner og låge byggverk er minimum 8 meter.
- 1.3.5 Minste avstand mellom campingvogner er minimum 3 meter.
- 1.3.6 Minste avstand mellom campingvogn og andre låge byggverk er minimum 3 meter.
- 1.3.7 Minste avstand frå fortelt i duk til annan campingvogn eller andre låge byggverk er minimum 3 meter.

1.4 Krav til vatn og avløp (pbl § 12–7 nr 4)

- 1.4.1 Det kan leggjast fram faste vass- og avlaupsinstallasjonar til kvar campingeining i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
- 1.4.2 Det skal etablerast tappested for hygienisk forsvarleg drikkevatt.
- 1.4.3 Det skal etablerast tømmeasjon for spillvatn og campingtoalett.
- 1.4.4 Utslepp av gråvatn frå campingeining skal skje til VA-anlegg eller til spillvasstank/pose. Utslepp av gråvatn til terreng er ikkje tillat.

1.5 Krav til parkering (pbl § 12–7 nr 7)

- 1.5.1 Det skal vere 2 parkeringsplassar pr. bueining i område BFS1-BFS5.
- 1.5.2 Det skal vere 4 parkeringsplassar for SB i område P.
- 1.5.3 Det skal vere parkeringsplass for minimum 1 bil på kvar oppstillingsplass for campingeining.

1.6 Rekkjefølgjekrav (pbl § 12–7 nr 10)

- 1.6.1 Før det vert gjeve løyve til tiltak innafør planområdet skal det liggje føre godkjent VA-rammeplan. VA-rammeplan skal vise vatn- og avlaupsinstallasjonar for bygningar, tømmeasjon, tilstrekkelig sløkkevasskapasitet og overvasshandtering og eventuell vatn- og avlaupsinstallasjonar for oppstillingsplass for campingeininger.
- 1.6.2 Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest til tiltak i BFS1, BFS2 og BFS5 skal f_V1, f_V2, f_V5, f_GV3, f_LEIK1, f_LEIK2 og f_ØK vere ferdigstilt i samsvar med plan. I tillegg skal VA-anlegg vere ferdigstilt i samsvar med VA-rammeplan.
- 1.6.3 Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for tiltak i planområdet skal f_ØK vere ferdigstilt.
- 1.6.4 Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for tiltak i BFT1 – BFT3 skal f_V1, f_V2, f_GV3, f_ØK og sanitærbygg i BFT4 vere ferdigstilt i samsvar med planen.
- 1.6.5 Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for tiltak i SB skal f_V4, f_GV2 og P vere ferdigstilt.
- 1.6.6 Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for tiltak i N skal fellesveg V4 og f_GV2 vere ferdigstilt.

2 BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl §12-5 nr 1)

2.1 Frittliggjande småhus - einebustader (BFS1 – BFS5)

- 2.1.1 BFS1 – BFS2 er område for nye einebustader, eventuelt med sekundærleilegheit, og tilhøyrande anlegg.
- 2.1.2 BFS3 – BFS5 er område for eksisterande einebustader, eventuelt med sekundærleilegheit, og tilhøyrande anlegg.
- 2.1.3 Maks byggjehøgde (BH) og utnyttingsgrad (%-BYA) for BFS1 – BFS5 er vist i plankartet.
- 2.1.4 I BFS1 er planeringshøgde mellom kote + 16,0 og 16,5.
- 2.1.5 I BFS2 er planeringshøgde mellom kote + 16,6 og 17,1.
- 2.1.6 I BFS3-BFS5 kan det førast opp ein frittliggjande garasje på maks 70 m² BRA/BYA per bustadeigedom. I BFS1 og BFS2 skal garasje vere integrert i bustaden. Eventuelt unntak kan gjerast om garasje ikkje gjev nemneverdig fjernverknad frå sjø.
- 2.1.7 Det skal vera snuplass for bil på eiga grunn.
- 2.1.8 I BFS1 og BFS2 skal bustadene førast opp med naturmateriale og ha naturlege farger, ikkje kvite eller andre ljose fargar som gjev stor fjernverknad. Bustadene skal ha maks takvinkel 20 grader. Planskildring pkt 4.3.1 m/snitt er styrande for utforming og plassering av bustadene. Bustadene i BFS1 og BFS2 skal ha einskapleg arkitektur.

2.2 Fritids- og turistføremål – camping (BFT1 – BFT4)

- 2.2.1 Område BFT1 - BFT3 er areal for permanent camping. Området er delt i 21 nummererte oppstillingsplasser.
- 2.2.2 Det kan etablerast ein campingeining på kvar nummererte plass. Ein campingeining vert definert som 1 campingvogn/husvogn, 1 fortelt, 1 bod, 1 terrasse og 1 parkeringsplass.
- 2.2.3 Campingvogn/husvogn skal plasserast på terreng.
- 2.2.4 Fortelt vert definert som tilbygg til campingvogn i duk eller fast materiale (tre/aluminium/glasfiber). Fortelt i fast materiale kan ha eit areal på maks 15 kvm og kan vere maks 10 cm høgare enn campingvogna/husvogna. Det er ikkje tillat å bygge inn campingvogn med tak eller vegger.
- 2.2.5 Bod kan ha eit areal på maks 5 kvm og høgde på maks 2,50 meter. Bod kan vere frittliggjande eller integrert del av fortelt.
- 2.2.6 Terrasse kan ha eit areal på maks 20 kvm og maks høgde over terreng på 0,5 meter. Det kan førast opp levegg/rekkverk. Levegg/rekkverk knytt til eit lågt byggverk eller ein campingeining, og med høgde over terreng på meir enn 0,5 meter, vert rekna som del av byggverket/campingeininga og avstandskrav etter kapittel 1.3 gjeld frå leveggen/rekkverket.
- 2.2.7 Det kan ikkje førast opp utetak/terrasseoverbygg..

2.2.8 Fortelt og bod i treverk skal malast i farge mørk grøn (Barlind) og terrasser skal vere brunbeisa.

2.2.9 Arealføremål BFT4 er område for servicebygg/sanitæranlegg for BFT1 – BFT3.

2.3 Tekniske anlegg (ØK)

2.3.1 Område f_ØK er fellesplass for søppel og tømmestasjon.

2.4 Småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone (SB)

2.4.1 Område SB er areal for småbåtanlegg i sjø og tilhøyrande strandsone.

2.4.2 Området i sjø kan nyttast til flytebrygger for inntil 15 båtplassar. Det kan ikkje etablerast båtgarasje i flytebrygga.

2.4.3 Området på land kan nyttast til kaifront, molo, båttopptrekk, båtoppplag og andre funksjonar som har samband med bruken av området som småbåtanlegg. Utvendig lagring skal ordnast slik at den verkar minst mogleg skjemmande.

2.4.4 Kaifront, molo og tilsvarende tiltak skal utførast i naturmateriale tilpassa omgjevnad og anlegg elles. Materialval skal skildrast og grunngjevast i byggesøknad til tiltaket.

2.4.5 Området skal vere ope for ålmenn ferdsle.

2.5 Naustområde (N)

2.5.1 Område N er areal for naust/sjøbodar. Det kan førast opp maks 4 naust/sjøbodar med bruksareal (BRA) inntil 40 m² per naust/sjøbod. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Nausta kan byggjast med felles vegg i mellom nausta.

2.5.2 Mønehøgda skal vere maks 5 meter frå topp golv. Topp møne skal vere maks kote +7,5 .

2.5.3 Naust/sjøbodar skal ha tradisjonell utforming. Naust/sjøbodar skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35 og 45 grader. Det skal vere tradisjonelle dørar og vindauge. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Takvindauge, altan, utkraging, terrassar ol. er ikkje tillate.

2.5.4 Det kan etablerast kaifront i naturmateriale som stein eller tre i forkant av nausta.

2.5.5 Naust/sjøbodar skal nyttast til oppbevaring av småbåtar, reiskapar og utstyr. Naust/sjøbodar skal ikkje innreiast eller nyttast til varig opphald.

2.6 Leikeareal (LEIK1-LEIK2)

2.6.1 Område LEIK1 – LEIK2 er areal for felles leikeplass for planområdet.

2.6.2 Området LEIK1 skal opparbeidast med liten fotballbane (grasbane).

2.6.3 Området LEIK2 skal opparbeidast med minst to leikeapparat.

3 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR. (PBL §12-5 nr 2)

3.1 Køyreveg (V)

- 3.1.1 Område V1-V5 er felles køyreveger for planområdet.
- 3.1.2 Felles køyrevegar er regulert med ein breidde på 4,0 meter, inkludert vegskulder på 0,5 m på kvar side av vegen.

3.2 Gangveg (GV)

- 3.2.1 Område GV1 og GV2 er felles gangveg for planområdet.
- 3.2.2 Område GV3 er felles gangareal ved sanitærbygg i BFT4.
- 3.2.3 GV3 skal opparbeidast med fysisk skilje mot V1.

3.3 Anna veggrunn - teknisk anlegg (AVT)

- 3.3.1 Område AVT1 – AVT5 er areal for teknisk infrastruktur, grøfter, skjeringar og fyllingar knytt til felles veger.
- 3.3.2 Område AVT er regulert med ein breidde på 1 meter.

3.4 Parkering (P)

- 3.4.1 Området P er felles parkeringsplass for område BFT og SB.

4 GRØNSTRUKTUR (Pbl §12-5 nr 3)

4.1 Friområde (FRI1-FRI4)

- 4.1.1 Område FRI1-FRI4 er felles friområde.
- 4.1.2 I FRI1 - FRI3 er det tillate med tiltak som fremjar bruken av friområdet, til dømes benkar, bord og grillplass.

5 BRUK OG VERN AV SJØ (Pbl §12-5 nr 6)

5.1 Friluftsområde i sjø (VFV)

- 5.1.1 Område VFV er areal for bruk og vern av sjø.
- 5.1.2 Det er ikkje tillatt med tiltak i området.

6 OMSYNSSONE (Pbl §12-6, jf. § 11-8, a) og d)

6.1 Sikringszone – Frisikt (H140)

- 6.1.1 Sikringszone H140 er frisiktsone mot veg.
- 6.1.2 Det skal vere fri sikt i ein høgd av 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.

6.2 Sikringszone – Branngate (H190)

- 6.2.1 Sikringszone H190 er branngate mellom campingområda BFT1-BFT3.
- 6.2.2 Breidda på branngata er 8,5 meter.
- 6.2.3 Det kan det ikkje førast opp tiltak i branngata.

6.3 Sone med særlege omsyn – bevaring av naturmiljø (H560)

- 6.3.1 Sone for bevaring av naturmiljø (H560) er sone for bevaring av eksisterande vegetasjon og landskap.

6.4 Sone med særlege omsyn - bevaring kulturmiljø (H570)

- 6.4.1 Sone for bevaring av kulturmiljø (H570) er sone for bevaring av steingard.
- 6.4.2 Det kan ikkje førast opp tiltak i sona som råkar steingarden.