

# REGULERINGSFØRESEGNER

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

Planid: .....

Saksnummer:

Dato sist revidert: 01.11.2017

Reguleringsføresegnene gjeld for planområdet  
med planavgrensning som vist på plankart  
datert .....

## 1. FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

### 1.1. Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

#### 1. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr 1)

- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)
- Uteopphaldsareal (BUT)
- Leikeplass (BLK)
- Kombinert byggje- og anleggsformål, Fritidsbebyggelse (FB1-11)
- Kombinert byggje- og anleggsformål, Fritids- og turistformål/Bevertning (BKB8)

#### 2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr 2)

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGS)
- Annan veggrunn -teknisk anlegg (SVT)
- Kai (SK)
- Parkering (SPA)

#### 3. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr 3)

- Badeplass (GB)

#### 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 nr 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV)
- Badeanlegg (VB)

#### 6. Omsynssoner

- Frisiktsone ved veg (H140)
- Høgspenningsanlegg (H370)

### 1.2. Krav til situasjonsplan og estetikk (pbl § 12-7 nr. 1)

Bygningar i området skal ha ein heilskapleg arkitektur som bygger opp under området sin karakter som et attraktivt område.

For å ivareta god arealbruk og heilskapleg arkitektur er det krav om utarbeiding av situasjonsplan for kvart delfelt og førehandsgodkjente fasadeteikningar.

Det skal utarbeidast fasadeteikningar for maksimum fire typar frittliggjande fritidsbustader og maksimum to typar fritidsleilegheiter. Fasadeteikningane skal godkjennast av kommunen. Førehandsgodkjente teikningar er bindande for tiltak i planområdet.

Fritidsbustader i FB1-FB11, skal ha saltak med ein takvinkel på 35-45°.

Det skal utarbeidast situasjonsplan for kvart enkelt delfelt, med tilhøyrande infrastruktur og parkering. Det skal utarbeidast felles situasjonsplan for FB2 og FB3.

Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen. Situasjonsplanen vert bindande for tiltak i delområdet.

Situasjonsplanen skal vise eit kvart tiltak, mellom anna tomteindeling, interne vegar og parkeringsplasser, uteopphaldsareal, byggplassering og terrasseplassering (inkludert eventuelle markterrasser), kotehøgde for topp golv og topp møne,

terrenginngrep og andre utomhustiltak. Det er ikkje høve til å etablere tiltak som ikkje er vist i situasjonsplanen.

Det kan tillates frittliggjande bodar/ carport i formåla avsett til fritidsbusetnad.

Bygningar skal plasserast i terrenget. Terrenget skal ikkje flateplanerast, og skjeringar og fyllingar skal unngåast. Forstøtningsmurar skal utførast som gråsteinsmur.

I skrånande terreng skal det førast opp bygg med underetasje.

Eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

### **1.3. Krav til VA-rammeplan**

Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av VA-etaten i kommunen.

### **1.4. Byggjeregner (pbl § 12-7 nr. 2)**

Der byggjeregnera ikkje er vist, går byggjeregnera i føremålsregnera.

Innafor byggjeregner mot felles veg kan det ikkje utførast andre tiltak enn mindre terrengendringar.

Der det i plankartet ikkje er vist byggjeregner mot felles veg kan det ikkje utførast andre tiltak enn mindre terrengendringar nærmare formålsregnera for veg enn 0,5 meter.

I BSB kan forankring til flytebyggjar plasserast utafor byggjeregner.

### **1.5. Minste uteopphaldsareal (pbl. § 12-7 nr. 4)**

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 200 m<sup>2</sup> for frittliggjande bustadar og fritidsbustadar. Dette kan løysast i BUT, BLK og innanfor dei einskilde byggeformåla.

### **1.6. Parkering (pbl. § 12-7 nr. 7)**

For fritidsbustader skal det etablerast 2 parkeringsplassar per eining. Inntil 1 parkeringsplass per eining kan løysast på eigen grunn. Resterande skal løysast på felles plass.

Konferansesenter/ restaurant skal ha minimum 1 parkeringsplass per 30 m<sup>2</sup> BRA og maksimum 1 parkeringsplass per 20 kvm BRA.

For båtplassar som ikkje er disponert av busetnad innanfor planområdet, skal det etablerast 1 parkeringsplass per 4. båtplass.

### **1.7. Rekkefølgekrav (pb. § 12-7 nr 10)**

Før rammeløyve for tiltak i planområdet kan bli gitt skal det liggje føre godkjent VA-rammeplan for heile planområdet.

Før rammeløyve for tiltak i planområdet kan bli gitt skal det liggje føre godkjente fasadeteikningar for bygningstypar i planområde.

Før rammeløyve for tiltak i det einskilde delfelt kan bli gitt skal det liggje føre godkjent situasjonsplan for delfeltet.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt skal avkøyrsløve til fylkesveg vere opparbeidd og ferdigstilt.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt skal VA-anlegg i det aktuelle delfeltet vere ferdigstilt.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt skal tilkomstvegar til og interne veger i det enkelte delfelt vere ferdigstilt.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt skal parkeringsplass som skal tene det aktuelle delfeltet vere ferdigstilt.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve til bygningar i området kan bli gitt skal leikeplass vere ferdig opparbeidd.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve til bygningar i området kan bli gitt skal det vere etablert renovasjonsplass.

## **2. BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl §§ 12-5 nr. 1)**

### **2.1. Fritidsbusetnad (FB1 – FB11)**

#### **2.1.1 FB1 og FB4**

I områda FB1 og FB4 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader eller fritidsleilegheiter. Dei kan ha separat utleigedel. Utleigeeininga kan ha ein storleik som er maksimum 50 % av BRA av hovudeininga.

Maksimal byggehøgde for FB1 og FB4 er gesimshøgde 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

#### **2.1.2 FB2-3 og FB5-6**

I områda FB2-3 OG FB5-6 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader. Fritidsbustadene kan vere tilrettelagt for utleige.

Fritidsbustadene kan vere inntil 150 m<sup>2</sup> BRA og BYA. Dei kan ha ein separat utleigedel på 25 m<sup>2</sup> med eige bad.

Maks. byggehøgde for FB2-3 OG FB5-6 er gesimshøgde 4,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

#### **2.1.3 FB7**

I FB7 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader. Dei kan ha separat utleigedel. Utleigeeininga kan ha ein storleik som er maksimum 50 % av BRA av hovudeininga. Fritidsbustadene i FB7 kan førast opp i ein etasje med underetasje.

Maksimum byggehøgde er gesimshøgde 4,6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

#### **2.1.4 FB8**

I FB8 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader. Dei kan ha separat utleigedel. Utleigeeininga kan ha ein storleik som er maksimum 50 % av BRA av hovudeininga. Fritidsbustadene i FB8 kan førast opp i ein etasje med underetasje.

Maksimum byggehøgde er gesimshøgde 4,6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

#### **2.1.5 FB9-11**

FB9, FB10 og FB11 er område for eksisterande hytter, rorbuer og einebustad.

Maksimum byggehøgde i FB9 er gesimshøgde 4,6 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Maksimum byggehøgde i FB10 er gesimshøgde 8,2 m over gjennomsnittleg planert terreng. Fritidsbustadene i FB10 skal vere utforma som rorbuer.

FB11 er område for eksisterande frittliggjande einebustad og garasje med tilhøyrande anlegg. FB11 kan nyttast som styrarbustad eller som fritidsbustad.

## **2.2. Kombinert formål fritids- og turistføremål/bevertning (BKB8)**

BKB8 er område for konferansesenter/restaurant/fellesanlegg samt andre felles fasilitetar for fritidssenteret.

Maksimum byggjehøgde er gesimshøgde 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

## **2.3. Uteopphaldsareal (BUT1-BUT4)**

BUT1-BUT4 er område for felles uteopphald for planområdet.

f\_BUT1, f\_BUT2 og BUT 4 skal fungere som buffer mot tilgrensande LNF område.

Det kan etablerast nettstasjon innanfor f\_BUT1. Ny nettstasjon må plasseras minimum 1 m frå vegkant og utafør frisisiktsone. Nettstasjonen kan ha ein storleik på inntil 2,5 x 4 m.

## **2.4. Leikeplass (f\_BLK1 og f\_BLK2)**

f\_BLK1 og f\_BLK2 er område for felles leikeplass. Ein av leikeplassane skal opparbeidast med minst to leikeapparat, bord og benkar. Ein av leikeplassane kan opparbeidast med ballbane/ballbinge.

## **2.5. Småbåtanlegg i sjø (f\_BSB)**

f\_BSB er område for felles småbåtanlegg i sjø.

Det kan etablerast flytebrygger med plass for 60 båtar innafor arealføremålet.

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

### **3.1. Køyreveg (o\_SKV)**

o\_SKV er fylkesveg.

Vegar skal opparbeidast som vist på plankartet.

### **3.2. Veg (f\_SV1 – f\_SV4)**

f\_SV1-SV4 er felles vegar for planområde.

Vegar skal opparbeidast som vist på plankartet.

### **3.3. Gangveg/gangareal (f\_SGS1)**

f\_SGS1 er felles gangveg for planområde.

Gangvegen skal opparbeidast som vist på plankart.

### **3.4. Fortau (o\_SF1 – o\_SF2)**

o\_SF1 og o\_SF2 er offentleg fortau langs o\_SKV.

Fortau skal opparbeidast som vist på plankart.

### **3.5. Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)**

o\_SVT1-2 er annan offentleg veggrunn knytt o\_SKV.

f\_SVT 3-10 er annan felles veggrunn knytt til f\_SV1.

f\_SVT11 er annan felles veggrunn knytt til f\_SV2.

### **3.6. Kai (f\_SK1-f\_SK2)**

f\_SK1 og f\_SK2 er felles kai for planområdet.

I f\_SK1 skal det etablerast kai. Det er tillate å etablere feste for flytebrygger i kai. Det er tillat å etablere mindre tiltak for fiske og friluftsliv i området for kai.

### **3.7. Parkeringsplassar (f\_SPA1 – f\_SPA5)**

f\_SPA1-f\_SPA5 er felles parkeringsplassar for planområdet.

Parkeringsplassar skal opparbeidast som vist på plankartet.

Det er tillat å etablere oppstillingsplass for felles renovasjonsanlegg i f\_SPA1, f\_SPA2 og f\_SPA3.

## **4. GRØNNSTRUKTUR (pbl §§ 12-5 nr. 3)**

### **4.1. Badeplass på land (f\_GB)**

f\_GB er felles badeplass for planområdet.

Det er tillat å etablere bord og benkar, samt feste for badebryggje, badetrapp og stupebrett i område

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

### **5.1. Friluftsområde i sjø (f\_VFV)**

f\_VFV er friluftsområde i sjø.

### **5.2. Badeanlegg i sjø (f\_VB)**

f\_VB er felles badeområdet i sjø.

Det er tillat å etablere badebrygge, badestige og stupebrett i området.

## **6. OMSYNSSONER (pbl §§ 12-6, jf. § 11-8 a)**

### **6.1. Frisiktsone (H140)**

H140 er frisiktsone for kryss mot fylkesveg.

Det skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ein høgde av 0,5 m over planert høgde på tilstøytande vegar.

### **6.2. Høgspent (H370)**

Område H370 er faresone for høgspentline.

I områda skravert med fareområde/høgspenningsanlegg kan det ikkje oppførast bygningar eller gjennomførast tiltak som kjem i konflikt med høgspenningsanlegget.