

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

Planid: 12602014000500

Saksnummer:

Dato sist revidert: 18.06.14

REGULERINGSFØRESEGNER

Reguleringsføresegnene gjeld for planområdet med planavgrensning som angitt på plankart datert xx.xx.xx

**§ 1
FELLESFØRESEGNER**
(pbl § 12-7)

§ 1.1 Intensjonen med reguleringsplanen
I søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det gjerast greie for at intensjonen med reguleringsplanens plankart og føresegner blir oppfylt.

§ 1.2 Krav til opplysningar ved søknad om byggjetiltak
Saman med søknad om byggjetiltak skal det utarbeidast situasjonsplan. Planen skal vise tomteinndeling, vegar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon og avfallsstasjon. Situasjonsplan kan tilpassast det enkelte delområde og utbyggingstrinn i planområdet.

Planen skal vise at utomhusareal oppfyller fastsette krav til storleik og kvalitet, samt oppfyller prinsippa for universell utforming.

Saman med søknad om byggetiltak skal det utarbeidast ein VA-plan som skal godkjennast av kommunen. VA rammeplan kan tilpassast det enkelte delområde og utbyggingstrinn i planområdet.

§ 1.3 Rekkeføljekrav

**Før midlertidig
bruksattest/ferdigattest**

- skal avløpsanlegg i samsvar med VA-rammeplan vere ferdigstilt, godkjent og i drift. Ferdigstilling skal tilpassast den einskilde utbyggingsetappe.
- skal tilstrekkeleg leikeareal vere opparbeidd. Ferdigstilling av leikeareal skal tilpassast den einskilde utbyggingsetappe.

§ 1.4 Terrenghandsaming
Terrenginngrep skal gjerast varsamt. Fyllingar/skjeringar knytt til felles vegareal kan, der det er naudsynt, først inn på tilgrensande areal som er regulert til andre føremål.

§ 1.5 Tilgjenge/universell utforming
Tilkomstvegar skal utformast etter prinsippa om universell utforming. Min. 5% av p-plassane tilknytt konferansesenter/restaurant innan BKB3 skal vere universelt utforma.

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

§ 1.7 Kulturminne
Automatisk freda kulturminne
Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemynde skal underrettast.

§ 1.8 Eigarform
Eigarform – køyreveg

- V1 er offentleg.
- V2 er felles for heile planområdet.
- V3 er privat for bustaden.

Eigarform – Gangveg

- SGG1-3 er felles for tilstøytande eigedommar.

Eigarform – leikeplassar

- BLK1-2 er felles for heile planområdet.

Eigarform – parkering

- f_SPA5 er felles for BKB3.

- f_SPA1-4 er felles for heile planområdet.

Eigarform – småbåtanlegg

- Småbåtanlegget (f_BSB) er felles for hele planområdet.

§ 1.9 Andre anlegg

Innanfor planområdet kan det innpassast nødvendige trasear og anlegg for vatn, avløp og andre tekniske installasjonar. Anlegga skal ha god terrengtilpassing, og utforming som er tilpassa området elles . Slike anlegg er tillate utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhøyrande bygningar skal ha god estetisk utforming.

§ 2

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

Føremål, byggjegranser, utnytting og byggjehøgder

§ 2.1 Byggje- og føremålsgranser

Der byggjegrensa ikkje er vist, går byggjegrensa i føremålsgrensa.

Mindre justeringar av føremåls- og byggjegrensa kan tillatast i samband med byggjesøknad.

§ 2.2 Utnytting

Grad av utnytting i kvart delfelt er vist på plankart.

§ 2.3 Byggjehøgde

Maks byggjehøgde er 10m over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 2.4 Fritidsbebyggelse (BFR)

I områda BFR1-3 kan det etablerast fritidsbustader. Fritidsbustadene kan verte tilrettelagt for utleige.

§ 2.5 Bustad (BF)

Innanfor føremålet kan det etablerast frittliggande einbustad.

§ 2.6 Kombinert formål fritids- og turistføremål/fritidsbebyggelse (BKB1-2)

I BKB1-2 kan det etablerast fritidsbustader med utleigedel.

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

I BKB3 kan det etablerast konferansesenter/restaurant/fellessanlegg.

§ 2.8 Utleigehytter (BUH)

I BUH1-2 kan det etablerast utleigehytter.

§ 2.9 Energianlegg

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

§ 2.10 Renovasjonsanlegg

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

§ 2.11 Leikeplass (BLK)

Minimum 200 m² av arealet innanfor kvart av formåla BLK1-2 skal verte opparbeida som leik. Uteareal skal ikkje vere belasta med støy over 55 dBA.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr. 2)

§ 3.1 Veg (V)

V1-3 skal opparbeidast som vist på plankart. Det kan gjerast mindre avvik i samband med byggjesak.

§ 3.2 Gangveg/gangareal (SGG)

Det skal etablerast kjørbar gangveg som tilkomst til fritidsbustadane. Det kan gjerast mindre avvik i samband med byggjesak. Køyring til fritidseigedomane er tillate.

§ 3.3 Parkeringsplassar (SPA)

For fritidsbustader skal det etablerast
2-3 parkeringsplassar per eining på
felles p-plass. Konferansesenter/
restaurant skal ha min. 1 p-plass per
30m2 BRA.

§ 4

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5, nr.6)

- § 4.1 Småbåtanlegg (BSB)**
f_BSB er satt av til småbåtanlegg.
- § 4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag
(VFV)**
o_VFV er sett av til friluftsområde i
sjø og vassdrag. Området er allment
tilgjengeleg.

§ 5

OMSYNSSONER

(pbl §§ 12-6)

- § 5.1 Frisiktsone (H140)**
I frisiktsone skal det til ei kvar tid
vere fri sikt 0,5 m over planet på
tilstøytande vegar.
- § 5.2 Høgspenningsanlegg (H370)**
I områda skravert med
fareområde/høgspenningsanlegg kan
det ikkje oppførast bygningar
eller gjennomførast tiltak som kjem i
konflikt med høgspenningsanlegget.