

Føresegner til områdereguleringsplan for Stanghelle vest og Tettaneset, PlanID 2015002

med heimel i plan- og bygningslov av 01.07.2009/sist endra 17.01.2017

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Utfyllande planar

1.1.1 Det er ikkje krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan for byggjeområda innanfor planområdet. For at kommunen skal kunne sikre forsvarleg gjennomføring av byggje- og anleggs-tiltak i planområdet, skal det for alle utbyggingsfelt sendast inn ein detaljert situasjonsplan, inkludert ei skriftleg utgreiing og illustrasjonar, saman med søknad om byggjeløyve eller rammeløyve. Planen skal visa plassering av bygg, byggjehøgder, parkering, avfallshandtering, og leike- og uteopphaldsareal, jf. § 1.1.2. Denne situasjonsplanen skal mellom anna syne samansetninga av bustadmassen med omsyn til fordeling mellom rekkehus og låg- og høg-blokker, parkerings- og renovasjonsløyningar og plassering og utforming av felles uteopphaldsareal.

1.1.2 Detaljert situasjonsplan

Jf. § 1.1.1 skal situasjonsplanen vere fagleg utført og vise:

- Overordna situasjonsplan for heile utbyggingsfeltet, med prinsipp for etappar av utbygging i frå aust
- Utbyggingsareal inkludert nabotomter og tilgrensande ubygd areal, interne vegar, bygningar, opne plassar, uteopphaldsareal jf. § 2.5, og tun/kvartal
- Terrengutforming som følgje av tiltaket, murar, vegetasjon, og grøne korridorar
- Utforming av bygg, høgdeplassering, eksisterande og planlagd terreng ved inngang og rundt bygga
- Parkering med tilkomst
- Tomtegrense og byggjegrænse
- Avfallshandtering etter godkjent Renovasjonsteknisk avfallsplan og område for snøopplag
- Belysning av uteområda
- Plassering av uteopphaldsareal, nærmiljøanlegg og leikeplassar
- Løyningar for VA og overvatn, jf. godkjent VA-rammeplan
- Eksisterande tre/vegetasjon som skal bevarast

Utgreiinga i situasjonsplanen skal omtale:

- Estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal:
Det skal gjerast greie for arkitektonisk intensjon, særleg med tanke på forholdet mellom det planlagde bygget, omgjevnaden og landskapsmessig fjernverknad. Byggemønster, vegar, utomhusanlegg, hustypar og materialbruk skal gjerast greie for. Planområdet skal ha ei variert utforming. Alle byggeområda skal utformast og byggast med høg kvalitet, i varige material og med gjennomarbeida detaljering og fargeval. Takoppbygg for tekniske installasjonar for til dømes heishus, ventilasjon og varme, skal integrerast i byggevolumet på ein arkitektonisk god måte.

- Universell tilgjenge:
Byggverk og uteområde skal utformast etter gjeldande byggt teknisk forskrift. Det skal leggjast vekt på universell utforming på fellesareal og vegareal slik at personar med funksjonsnedsetting og menneske med særskilde behov har høve til å nytte områda. Skildring av korleis krav til kvalitet, innhald og utforming storleik og utforming av uteopphaldsareal, nærmiljøanlegg og leikeplassar er tilfredstilt. Det må grunngjevast dersom ein ikkje fullt ut greier å tilfredstille krava til universell utforming.
- Ras- og skredfare:
Ved utbygging i område nemnt i § 5.5, skal sikringstiltak gjerast greie for og dokumenterast.
- Utnyttingsgrad:
Det skal gjerast greie for utnyttingsgrad, jf. føresegna og plankart, utrekna i samsvar med reglane i gjeldande byggt teknisk forskrift.
- Rekkefølgjekrav:
Rekkefølgjekrav skal dokumenterast, jf. § 1.2 og ev. utbyggingsavtale/finansieringsavtale.
- Fotomontasje og/eller digital 3d-modell av området:
Det innsendte materialet skal syne korleis byggeområdet vil framstå, sett i høve til landskapsmessige fjernverknadar, kringliggjande felt, bygg og uterom.

1.2 Rekkefølgjekrav

- 1.2.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgjekrav om å opparbeide, eller sikre opparbeiding, av teknisk infrastruktur, offentleg veg, og andre offentlege område i planområdet.

Utbyggjar kan ikkje vidaretransportera slike avtalar utan skriftleg samtykke i frå Vaksdal kommune. Vaksdal kommune kan ikkje nekte samtykke utan sakleg grunngjeving. Ei sakleg grunngjeving kan vera svekking av kommunen sin tryggleik og ny bidragsytars betalingsevne.

- 1.2.2 Utbygging av felta skal skje i frå aust, og trinnvis utbygging skal avtalast i utbyggingsavtale.
- 1.2.3 Før innsending av rammesøknad for dei områda nemnt i § 5.5 skal det dokumenterast korleis krav til sikringstiltak vert ivaretatt. Naudsynte tiltak skal gjennomførast i samband med bygging i områda, jf. § 5.5. Sikringstiltak skal prosjekterast og følgjast opp av geolog.
- 1.2.4 Det skal liggja føre godkjent VA-rammeplan før rammesøknad kan godkjennast. Rammeplanen skal òg omfatte heilskaplege løysingar for overvasshandtering, der planen skal dimensjonere og vise overvasshandtering og flomvegar, jf. § 1.7. Nedbør skal hovudsakleg ha avløp ved infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar, etter prinsipp om lokal overvasshandtering. Plassering av eventuell pumpestasjon for spillvatn i LF_3 skal avklarast i VA-rammeplan.
- 1.2.5 Det er utarbeidd ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) etter den renovasjonstekniske rettleiaren (RTV), godkjent av BIR. Avfallshandtering skal skje i samsvar med RTP innanfor planområdet. Område for renovasjonsanlegg (BRE) skal ha fast dekke og skal byggjast samstundes med tilknytt veg.
- 1.2.6 Leike- og uteopphaldsareal i dei respektive felta jf. § 2.5 skal vera opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader. Grøntområde BUT1 skal vera opparbeidd før 5 nye bustader er tatt i bruk i BKS3 og BFS3. Leikeområde BLK4 skal vera opparbeidd før 5 nye bustader er tatt i bruk i BKS2/BFS5. Grøntområde BUT2a, BUT2b og leikeområde BLK2 skal vere opparbeidd før 5 nye bustader er tatt i bruk i BKS4, BFS8 og BFS9. Leikeområde BLK3 skal vera opparbeidd før 5 nye bustader er tatt i bruk i BKS3, BSF6 og BSF7.

- 1.2.7 Friområde BLK1 og nærmiljøanlegg BNA1 skal vere opparbeidd før 30 nye bustader i heile planområdet vert tatt i bruk.
- 1.2.8 Tilkomstrampe mellom friluftsområde GF1, SPP1/SGG2 skal vere ferdigstilt samstundes med første del av Veg1, fram til Veg3.
- 1.2.9 Veg 3 skal etablerast samstundes med det første feltet som blir bygd ut av BKS1 og B1.
- 1.2.10 Veg 4 skal ferdigstillast ved oppstart utbygging av felt BKS3 eller BFS3.
- 1.2.11 Veg 5 skal ferdigstillast til oppstart av utbygging i BKS2.
- 1.2.12 Offentleg gangveg SGG5 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felt BFS9-1 og BFS9-2.

1.3 Terrenghandsaming

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på så langt det er råd.

1.4 Automatisk freda kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, skal arbeidet stogkast snarast og fylkeskonservatoren underrettast, jf. lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

1.5 Energi

Bruk av alternative og fornybare energikjelder for oppvarming skal prioriteres, t.d. sol- eller bioenergi, luft-, sjø- eller jordvarme. Grunngjeving for og dokumentasjon av valt energiløysing skal sendast inn saman med rammesøknad.

1.6 Grad av utnytting

Grad av utnytting er vist på plankartet som prosent bruksareal (%BRA) eller prosent bygd areal (%BYA). Område for frittliggjande småhus der grad av utnytting ikkje er vist i plankartet, skal ha ei utnytting på %BYA= 30 %. Parkeringsareal i P-anlegg og på terreng inngår i bruksarealet. Parkeringsanlegg som ligg heilt under terreng med himling lågare enn 0,5 meter over terrenget sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikkje inngå i bruksarealet. Parkeringsanlegg kan og omfatte boder, tekniske rom og trapperom eller heissjakter.

1.7 Overvatn

Innan dei enkelte delfelt skal det gjennomførast tiltak for infiltrasjon etter godkjent VA-rammeplan.

§ 2 BYGNINGAR OG ANLEGG – PBL § 12-5.2

2.1 Frittliggjande småhus – felt BFS_1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9

- 2.1.1 Innanfor felta kan det førast opp einebustader eller tomannsbustader. Eksisterande hytter kan gjerast om til heilårsbustader når ein kan dokumentera parkering, vatn og avløp.
- 2.1.2 Parkering skal skje på eigen grunn.
- 2.1.3 Der byggjehøgde ikkje er påført plankartet kan bygg ha maksimal høgde på 7,0 m over planert terreng. Der terrenget ligg til rette for det, kan det også byggjast kjellar delvis under

bakkenivå. Ved bygging med kjellar skal maksimal byggjehøgde vere 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. I overetasje skal måleverdig areal vere maksimalt 65 % av hovudetasje.

- 2.1.4 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden. Støttemurar mot friluftsområda LF2 og LF3, i tillegg til GTD1 skal ikkje vera høgare enn 2,5 m. Søknad som omfattar høgare murar mot andre område skal dokumentarast med oppriss, perspektivteikningar og fotomontasje viss kommunen krev dette.
- 2.1.5 Avfallshandtering skal skje etter godkjent Renovasjonsteknisk avfallsplan. Eigedomane i BFS3 skal nytte BRE2, og BSF7 skal nytte BRE3. For resterande eigedomar skal avfallshandtering skje på eigen eigedom, og avfallsdunkar skal plasserast ved samlepunkt ved veg på tømmedagar. Eigedomane i BSF9-1 og BSF9-2 skal plassere avfallsdunkar ved samlepunkt ved Veg1 på tømmedagar.
- 2.1.6 I BSF5-3 må det installerast anlegg for trykkforsterkning til vassforsyninga. Dette kan gjerast som fellesanlegg, eller som individuelle anlegg for kvar bustad. Kommunen kan setje vilkår i rammeløyve eller byggjeløyve for etablering av slikt anlegg.

2.2 Konsentrert småhus – felt BKS1

- 2.2.1 Feltet skal nyttast til konsentrert småhusbusetnad i inntil to etasjar.
- 2.2.2 Parkering i felt BKS1 kan skje som felles anlegg, som individuell parkering eller som ein kombinasjon. Parkeringsanlegg som ligg heilt under terreng med himling lågare enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikkje inngå i bruksarealet. Parkeringsanlegg under terreng kan og omfatte buer, tekniske rom og trapperom.
- 2.2.3 Felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav jf. §2.5 skal innpassast i feltet.
- 2.2.4 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden og friområda. Støttemurar mot friområde GF1 skal ikkje vera høgare enn 2,5 m.
- 2.2.5 Avfallshandtering skal skje etter godkjent Renovasjonsteknisk avfallsplan. Eigedomane i BKS1 skal nytte BRE1.

2.3 Bustadforemål (konsentrert småhus/terrasseblokk/blokk) – felt B1 og B2

- 2.3.1 Feltet B1 kan byggjast ut med konsentrert småhusbusetnad i inntil 3 etasjar eller bustadblokker i inntil 5 etasjar.

Feltet B2 kan byggjast ut med konsentrert småhusbusetnad i inntil 3 etasjar eller lågblokker i inntil 4 etasjar.
- 2.3.2 Parkering skal skje som felles anlegg, som individuell parkering eller som ein kombinasjon. Parkeringsanlegg som ligg heilt under terreng med himling lågare enn 0,5 meter over terrenget sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikkje inngå i bruksarealet. Parkeringsanlegg under terreng kan og omfatte boder, tekniske rom og trapperom eller heissjakter.
- 2.3.3 Felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav, jf. §2.5 skal innpassast i feltet.
- 2.3.4 Avfallshandtering skal skje etter godkjent Renovasjonsteknisk avfallsplan. Eigedomane i B1 skal nytte BRE1, og eigedomane i B2 skal nytte BRE2.

- 2.3.5 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden. Ein skal leggje særskilt vekt på gode arkitektoniske løysingar og god materialbruk. Støttemurar mot friluftsområde LF2 skal generelt ikkje vera høgare enn 2,5 m, støttemurar over 2,5 meter mot LF2 skal godkjennast av kommunen. Søknad som omfattar høgare murar skal dokumentarast med oppriss, perspektivteikningar og fotomontasje viss kommunen krev dette.

2.4 Konsentrert småhus – felt BKS2, BKS3 og BKS4

- 2.4.1 Felta BKS2-1 og BKS2-3 kan byggjast ut med rekkehus eller kjedehus. Dei andre felta i BKS2 samt BKS3 og alle felta i BKS4 kan byggast ut med rekkehus. Meir enn 10 einingar i same feltet skal fordelast på fleire rekker. Avstand mellom rekkene skal da vere minimum 8 meter, eller 6 meter viss tilfredsstillande brannsikringstiltak gjennomførast.
- 2.4.2 Alle husværa i BKS4-1 skal ha inngang mot den lågare delen av Veg1 (mot sørvest), og alle husværa i BKS3 skal ha inngang mot Veg7.
- 2.4.3 For kjedehus skal parkering skje på eigen grunn. For rekkehus kan parkering skje på eigen grunn eller løysast som fellesanlegg under bygga. Parkeringsanlegg som ligg heilt under terreng med himling lågare enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikkje inngå i bruksarealet. Parkeringsanlegg under terreng kan og omfatte boder, tekniske rom og trapperom.
- 2.4.4 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden. Plassering av bygg og uteområde bør sjåast i samanheng for heile feltet, slik at området utgjer eit heile.
- 2.4.5 Støttemur mot Veg1 eller LF2 skal generelt ikkje vera høgare enn 2,5 m. Støttemurar over 2,5 meter mot Veg1 eller LF2 skal godkjennast av kommunen. Søknad som omfattar høgare murar skal dokumentarast med oppriss, perspektivteikningar og fotomontasje viss kommunen krev dette.
- 2.4.6 Der byggjehøgde ikkje er påført plankartet kan bygg ha maksimal høgde på 7,0 m over planert terreng. Der terrenget ligg til rette for det, kan det også byggjast kjellar delvis under bakkenivå. Ved bygging med kjellar skal maksimal byggjehøgde vere 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. I overetasje skal måleverdig areal vere maksimalt 50 % av hovudetasje.
- 2.4.7 Avfallshandtering skal skje etter godkjent Renovasjonsteknisk avfallsplan. Eigedomane i BKS3 skal nytte BRE3. For resterande eigedomar skal avfallshandtering skje på eigen eigedom, og avfallsdunkar skal plasserast på samlepunkt ved veg på tømmedagar. For området BKS4-1 skal avfallshandtering løysast innanfor feltet, og avfallsdunkar skal plasserast på felles samlepunkt ved Veg1. Avfallshandtering skal for BKS_2-1, 2, 3 og 4, BKS_4-2 og BKS_4-3 skje på eigen eigedom, og avfallsdunkar skal plasserast på samlepunkt ved veg på tømmedagar.

2.5 Uteopphaldsareal

- 2.5.1 Minstekrav til privat uteopphaldsareal med kvalitetskrav, jf. § 2.5.4 for ulike bustadtypar:
- 150 m² per bueining for einebustader og tomannsbustader
 - 25 m² for bustad i konsentrert småhusbusetnad. Det er krav om ytterlegare 10 m² separat privat uteopphaldsareal for eventuell sekundærleilegheit
 - 10 m² for blokkleilegheiter

2.5.2 For feltet BKS1 skal det setjast av minst 25 m² per bueining til felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav jf. § 2.5.4.

2.5.3 For felta BKS2 og BKS3 skal det setjast av minst 25 m² per bueining i rekkjehus og minst 10 m² per bueining i lågblokk til felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav, jf. § 2.5.4.

2.5.4 Uteopphaldsareala skal ha følgjande kvalitetar:

- Tenleg utforming og god tilgjenge frå bustaden uavhengig av alder og funksjonsevne.
- Gode soltilhøve (sol på ½ arealet i 4 timar ved jamdøger) og klimatisk skjerma.
- Ikkje brattare enn 1:3. Brattare terreng kan reknast med dersom det er eigna til leik med sklier, akkebakke eller liknande. Dette skal gå fram av situasjonsplanen i søknaden om rammeløyve eller byggeløyve.
- Skjerma mot trafikk. Der området er plassert i tilknytning til veg, skal det vere skjerma med gjerde eller liknande
- Alle bustader unntatt leilegheiter i lågblokk eller høgblokk skal ha minst 50 % av privat uteopphaldsareal på bakkeplan

2.5.5 Krav til uteopphaldsareal går framfor tillaten grad av utnytting og bustadtype.

2.6 Plassering av bygg

2.6.1 Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene.

2.6.2 Garasjar/uthus skal ikkje overstige grunnflate 50 m², og ein per buening. Slike bygg kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje nærare enn 1 m frå veg og/eller nabogrense. Av omsyn til drift- og vedlikehald gjeld ikkje dette for Veg1, der avstanden skal være minimum 1,5 meter. Ved direkte utkøyring mot veg skal avstanden vera 5 m, med unntak for utkøyring frå carport utan sideveggar.

2.7 Parkering

2.7.1 For einestader og tomannsbustader skal det setjast av minst 2 parkeringsplassar per bustad. Eventuell sekundærbustad skal ha eigen parkeringsplass.

2.7.2 For leilegheiter og rekkehus skal det setjast av minst 1,5 plassar per bustad ved parkering i fellesanlegg og ved individuell parkering. Eventuelle sekundærbustader i rekkehus skal ha ytterlegare 0,5 parkeringsplasser per bueining.

2.8 Avkøyrslar

2.8.1 Der avkøyrslar er vist med illustrerande piler vil eksakt plassering bli godkjend av kommunen ved handsaming av byggjesaka.

2.9 Byggjehøgder

2.9.1 Maksimal byggjehøgde er vist i plankartet eller i føresegnene knytt til dei einskilte byggje-områda. Der byggjehøgda varierer innanfor feltet er den vist som ulike soner med ulike byggjehøgde (skilt med linesymbol for byggjegrense). Der maksimal høgde er oppgitt i meter, skal høgda målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

2.10 Universell utforming

2.10.1 Minst 30 % av bueiningane i felt med konsentrert småhus skal ha universell utforming og universell tilgjenge mellom parkeringsplass, tilkomst og uteopphaldsareal m.m. Universelt ut-

forma inngangsplan med full livsløpsstandard der alle primær- og besøksfunksjonar dekkjast på eit plan, vil støtte kravet til universell utforming.

2.10.2 Alle bustadane i felt BKS1 og BKS_3-2 og minst 70 % av bustadane i BKS2 skal vera universelt utforma. Universelt utforma inngangsplan med full livsløpsstandard der alle primær- og besøksfunksjonar dekkjast på eit plan, vil støtte kravet til universell utforming.

2.10.3 I alle fellesområde for leik eller grøntanlegg, samt for offentleg leikeplass BLK1 og offentleg nærmiljøanlegg, skal heile eller minst 40 % av arealet der terrengtilhøva gjer det umogleg å tilfredsstille slike krav for heile området, vere universelt utforma. Dette gjeld både tilkomst til områda og dei mest brukte eller attraktive funksjonane i kvart område som eignar seg for rørslehemma. Andre funksjoner skal så langt som mogleg leggjast til rette for bruk av personer med andre funksjonshemmingar enn rørsle. Det skal også i ramme- eller byggjesøknad dokumenterast at fullt tilgjengelege funksjonar dekker bruksmønster for alle aktuelle aldersgrupper, med særskilt vekt på barn og unge i alderen 3-18 samt eldre menneskje over 60.

2.11 Riggareal og fyllingar

2.11.1 Riggareal og fyllingar i samband med framføring av veganlegget kan opparbeidast i anleggstida innanfor areal som er regulert til andre føremål. Når vegen er ferdig skal områda setjast i stand og førast tilbake til opphavelig planformål, jf. plankartet.

2.12 Kommunaltekniske anlegg BAV

2.12.1 Eksisterande pumpestasjon i BAV skal oppretthaldast. Tilkomst for tilsyn og vedlikehald skal sikrast via Veg2.

2.13 Felles uteopphaldsareal BUT1, BUT2 og leikareal BLK1, BLK2, BLK3 og BLK4

2.13.1 Det skal etablerast leike- og uteopphaldsareal i felta.

2.13.2 BUT1 er felles for felt BKS3 og BFS3 samt BSF4. Området skal nyttast til grøntområde.

2.13.3 BUT4a og b er felles for felt BKS4, BFS8 og BFS9. BUT4a og b skal nyttast til grøntområde.

2.13.4 BLK1 skal opparbeidast for leik og aktivitet for barn og unge med varierte leikeapparat og ev. andre aktivitetsfremjande anlegg.

2.13.5 BLK2 er felles for felt BKS4, BFS8 og BFS9. BLK2 skal opparbeidast for leik og aktivitet for barn og unge.

2.13.6 BLK3 er felles for BKS3 og BFS7. Det skal nyttast til leik og grøntområde.

2.13.7 BLK4 er felles for BKS2 og BFS5. Det skal nyttast til leik og grøntområde.

2.14 Offentleg nærmiljøanlegg BAN

2.14.1 BNA1 er eit offentleg nærmiljøanlegg der det skal etablerast ei 7'er-bane til bruk for alle bustadane i området, samt nærliggjande bustadområde.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5.2

3.1 Samleveg Veg1

3.1.1 Veg1 skal ha ei køyrebreidd på 5 m og fortau på 2,5 m/rekkverk mot bratt terreng med heilning meir enn 1:1,5.

3.1.2 Vegen skal byggjast på mur langs GF1 i Agnavikjæ. Bekken gjennom Agnavikdalen i same området skal leggjast i kulvert under vegen. Samstundes med bygging av vegen skal det etablerast rampe ned til badeplass på GF1 i Agnavikjæ, jf. § 1.2.8.

3.1.3 Terreng langs veg skal, der det er mogeleg, arronderast slik at ein sikrar god tilkomst til eksisterande stiar, og legg til rette for nye stiar til tilstøytande friområde og friluftsområde.

3.1.4 Støttemurar skal oppførast/forblendast med naturstein, lagt i forband.

3.2 Tilkomstvegar Veg2, Veg3, Veg4, Veg5, Veg6 og Veg7

3.2.1 Tilkomstvegar skal ha ei køyrebreidd på 4 m, for Veg5 skal køyrebreidda være 3,5 m. Støttemurar skal oppførast/forblendast med naturstein. Tilkomstvegar har same arealbruksføremål som samlevegen.

3.2.2 Veg2 er tilkomst til parkeringsplass SPP1 og SPP2, og til pumpestasjon i området BAV. Det skal sikrast tilkomst frå SPP2 til eigedomen gnr/bnr 20/61 under brua.

3.2.3 Ved bygging av Veg4 skal det sikrast god tilkomst og overgang til terreng mot leikeområde BLK.

3.2.4 Ved bygging av Veg5 skal det sikrast god tilkomst og overgang til terreng mot friluftsområde LF1 ved enden av vegen.

3.2.5 Ved bygging av Veg 6 skal det sikrast god terrengtilpassing og overgang til terreng mot friluftsområde LF1 ved enden av vegen og i samband med etablering av snuhammar for renovasjons- og brøytebil.

3.2.6 Snuhammar ved enden av Veg1, Veg5 og Veg6 skal etablerast samtidig med bygging av vegen.

3.3 Offentleg gangveg – SGG

3.3.1 Offentlege gangvegar SGG1, SGG2, SGG3 og SGG4 opparbeidast som fortau med breidde 2,5 meter langs samlevegen Veg1.

3.3.1 Offentleg gangveg SGG5 frå Veg1 til friluftsområde LF2 tillèt køyretilkomst til byggjeområda BFS9-1 og BFS9-2.

3.3.2 Offentleg gangveg SGG6 frå Veg5 til nærmiljøanlegg BNA1 kan etablerast som trapp i terreng. Gangvegen er meint som ein trafiksikker snarveg og er ikkje mogleg å oppnå universell utforming på.

3.4 Offentlege parkeringsplassar – SPP1, SPP2 og SPP4

3.4.1 Terrenginngrep i samband med bygging av parkeringsplassar skal skje mest mogeleg skånsamt. Støttemurar skal byggjast med naturstein og fyllingar/skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng.

3.4.2 I SPP1 og lengst mot sør i SPP4 skal det opparbeidast 2 plassar for rørslehemma.

3.5 Felles parkering SPP3

3.5.1 SPP3 er felles parkering for hyttene i LF2 nord for småbåthamna VS. Parkeringsplassane kan også nyttast av brukarane av småbåthamna.

§ 4 GRØNTSTRUKTUR PBL § 12-5.3

4.1 Friområde

4.1.1 GF1 ved Agnavikjæ skal oppretthalda dagens bruk som badeplass og møteplass med innretningar for aktivitetar som naturleg heng saman med denne funksjonen. Frå parkeringsplass SPP1 og ned til badeplass skal det etablerast trappefri tilkomst/rampe langs mur til Veg1.

4.1.2 Innanfor GF2 på Tettaneset kan det leggjast til rette med enkle stiar og sitjeplassar. Tettaneset har stor landskapsverdi og det naturlege landskapet med svaberga skal bevarast. Til rettelegging av stiar og sitjeplassar skal skje mest mogeleg skånsamt og utan sprenging og utan fyllingar som er synlege frå sjøen. Vegetasjonen skal i størst mogeleg grad takast vare på, vanleg skjøtsel er tillate. Rydding i samband med tilrettelegging av stier og møteplassar er tillate.

I Stølsvikjæ heilt sør i GF2, ved enden av GTD2, er det høve til å gjere enkel tilrettelegging for allmenn bruk i overgangen mellom land og sjø. Dette omfattar tiltak som bål plass, stupebrett, baderampe, mindre badebrygge eller badestige, samt fellesgrill eller liknande.

Delar av området inngår i omsynssone for vern av kulturminne og område bandlagt etter kulturminnelova, jf. § 5.1 og 5.2.

4.1.3 Det er ikkje tillate å ha private fortøyingfeste for båtar, private kaiar og flytebryggjer i friluftsområde GF1 og GF2, og heller ikkje å ha båtar fortøyd langs strandsona i desse områda. Unnateke er korte opphald knytt til rekreasjon og naudsynt arbeid.

4.1.4 Det er ikkje tillate å ha båtar og anna utstyr lagra i friområda GF1 og GF2.

4.2 Turveg og gangveg

4.2.1 Turveg GTD2 frå Veg1 til Tettaneset skal vera trinnfri. Terrenginngrep i samband med bygging av vegen skal skje mest mogeleg skånsamt. Mindre justeringar av veglina for betre terrengtilpassing er tillate, inntil 5 m frå plan, jf. § 5.1.3.

4.2.2 Det skal opparbeidast ny turveg GTD1 mellom LF2 og LF3 frå Veg4 til felles småbåthamn VS i Bjørsvikjæ. Maksimalt planert breidde skal vere 4,0 m. Vegen skal vere sperra for tilkomst med bil.

4.3 Stiar på Tettaneset

4.3.1 Det kan etablerast grusa stiar i GF2 på Tettaneset, jf. § 4.1.2. Desse kan ha ei maksimalt planert breidde på 2,0 m. Slike vegar skal leggjast oppå terrenget; det er ikkje tillate å sprengja fjell eller i store blokker ved etableringa. Ingen gangvegar kan etablerast i omsynssone H730 Område bandlagt etter kulturminnelova, jf. § 5.2.

4.4 Friluftsområde LF1, LF2 og LF3

4.4.1 Friluftsområda skal sikra natur- og landskapsverdiar og ålmenn tilgjenge til strandsona og fjellet. Vanleg skjøtsel av stiar og vegetasjon er tillate.

4.4.2 LF1 på oversida av Veg1 er eit samanhangande grønt drag frå Agnavikjæ ut til spesialområde vern og opp til Åsen. Bygg i området er ikkje tillate.

- 4.4.3 LF2 omfattar strandsona frå småbåthamna VS i Bjørsvikjæ til Tettaneset. Eksisterande hytter på eigedomane gnr/bnr 20/46, 20/48, 20/82 og 20/47,192,193 kan oppretthaldast med dagens funksjon. Berre fasadeendringar kan tillatast.
- 4.4.4 LF3 dannar eit grøntdrag som bindeledd mellom den felles leikeplassen BLK og friområdet GF1 ved badeplassen. Eksisterande hytter på eigedomane gnr/bnr 20/38, 20/75,81 og 20/306 kan oppretthaldast med dagens funksjon. Berre fasadeendringar kan tillatast.
- 4.4.5 Det skal sikrast tilgjenge frå offentleg veg til friluftsområde der det er mogeleg. Mindre inn-
grep i form av trinn/trapp frå veg til terreng kan tillatast der ein vurderer det som tenleg for å ivareta friluftsinteresser. Utforming og materialbruk må vurderast i samband med detaljplan-
legging av veg.
- 4.4.6 Pumpestasjon for spillvatn kan plasserast på høveleg stad i LF3. Plasseringa skal vere slik at den ikkje verkar forstyrrande på friluftsområdet sin funksjon som rekreasjonsområde i strandsona. Pumpestasjon skal ha ei utforming som harmonerer med omgjevnadane.

§ 5 OMSYNSSONER

5.1 H570 Vern av kulturminne

5.1.1 Omsynssone H570_1 og H570_2

Eit belte mellom Stølsvikjæ og Folavikjæ på tvers av Tettaneset er spesialområde vern. Særskilde føresegner gjeld her for å verna om det automatisk freda kulturminnet.

5.1.2 Omsynssone H570_1

I dette området kan det ikkje utførast noko arealinngrep, jf. kulturminnelova § 3. Skjøtsel av gravfeltet skal skje i samsvar med Skjøtselsplan for arkeologisk kulturminne på Tettaneset – lokalitet 35553, og i samråd med kulturminnevernstyresmaktene.

5.1.3 Omsynssone H570_2

I dette området kan det ikkje utførast noko arealinngrep, jf. kulturminnelova § 3.

Unnatak er:

1. Turveg

Det kan opparbeidast grusa turveg GT2 frå Veg1 til sjøen i Stølsvikjæ like nord for LF2. Dersom det skal leggjast fast dekke på vegen skal dette vera etter godkjenning av kulturminnevernstyresmaktene.

Vegen skal ha ei maksimal planert vegbreidde på 3.0 m. Største skjering eller høgde på mur skal vera 1,5 m. Fyllingar, vegskråningar og sår i landskapet etter vegbygginga skal såast til umiddelbart som ein del av byggeprosessen. Terrengtilpassing av vegtraséen kan ikkje ha større avvik frå plan enn 5 m.

2. Stiar på Tettaneset

Det kan etablerast grusa turstiar på Tettaneset, jf. § 4.3.

3. Møteplass/Sjøfront

I Stølsvikjæ heilt sør i GF2 er det høve til å gjere enkel tilrettelegging for allmenn bruk i overgangen mellom land og sjø. Dette omfattar tiltak som bålplate, stupebrett, baderampe, mindre badebrygge eller badestige, samt fellesgrill eller liknande.

5.2 H730 Område bandlagt etter kulturminnelova (automatisk freda kulturminne)

5.2.1 I dette området kan det ikkje utførast noko arealinngrep, jf. kulturminnelova § 3.

5.3 H140 Frisiktssoner

5.3.1 I område mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsone) skal det til ei kvar tid vera fri sikt i ei høgde på 0,5 m over vegplanet på tilstøytande vegar.

5.4 H740 Omsynssone for høgspent luftleidning

5.4.1 I sikringssona H740 for dagens høgspenstrasé gjennom området, kan ingen tiltak for verken bygg, veg eller leikeområde settast i gong før høgspentkabelen er lagt i bakken.

5.5 H310 Ras- og skredfare

5.5.1 Omsynsområde 310a_05 omfattar skrent som dels går inn i område BFS1 med stort sannsyn for steinsprang. Bygging i denne sona krev reinsk i berget og eventuelt noko sikring med fjellboltar. Sikring skal vurderast av geolog før igangsettingsløyve kan gis.

5.5.2 Omsynsområda H310a_01, H310a_02, H310a_03, H310a_04, H310a_06, H310a_07, H310a_08, H310a_09, H310a_10, H310a_11, H310a_13, H310a_17, H310a_18, H310a_19, H310a_20, H310a_21, H310a_22 og H310a_23 omfattar rasfarlege skrentar i og utanfor byggeområde, men utanfor byggbart område, med stort sannsyn for steinsprang. Eventuelt bygging innanfor sona krev vegetasjonsreinsk og noko reinsk av skrent, eventuelt noko sikring med fjellboltar. Sikring skal vurderast av geolog før igangsettingsløyve kan gis.

5.5.3 Omsynsområde 310_12 omfattar nedslagssone for fjellskrent nær område BKS2-3 og BKS2-4. Omsynsområde 310a_12 har stort sannsyn for skred/steinsprang, og i dette området kan det ikkje settast opp nokre varige bygg eller andre tiltak. Innanfor omsynsområdet 310b_12 er det middels eller lite sannsyn for skred/steinsprang og det kan det ikkje byggast bygg for varig opphald. Garasjar, reiskapsbuer og liknande kan likevel settast opp.

5.5.4 Omsynsområde 310a_14 omfattar skrent i byggeområde BFS7-2 og leikeplass BLK3 med stort sannsyn for steinsprang. Eventuell bygging og bruk av leikeområdet innanfor sona krev reinsk av skråninga, og eventuelt supplerings av avgrensa blokk med enkelte fjellboltar. Sikring skal vurderast av geolog før igangsettingsløyve kan gis.

5.5.5 Omsynsområde 310a_15 omfattar skrent som dels går inn i område BFS6 og BFS7 med stort sannsyn for steinsprang. Bygging i denne sona krev reinsk i berget og eventuelt noko sikring med fjellboltar. Sikring skal vurderast av geolog før igangsettingsløyve kan gis.

5.5.6 Omsynsområde 310a_16 omfattar skrent som dels går inn i område BFS6, BFS8 og BFS9-5 med stort sannsyn for steinsprang. Bygging i denne sona krev reinsk i berget og eventuelt noko sikring med fjellboltar. Sikring skal vurderast av geolog før igangsettingsløyve kan gis.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Tiltak i sjø som fell inn under føresegnar i hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemyndigheit.

6.2 Småbåthamn VS

6.2.1 Det kan byggjast molo samt etablerast landareal på fylling for aktivitetar knytt til småbåthamna og setjast ut flytebyggjer/utliggarar for småbåtar. Tiltak på land som er naudsynt for

tilkomst, vedlikehald og landfeste av anlegget er tillate. Det er ikkje tillate å sprengje ut fjell over vasstanden innanfor området. Flytebyggjer og bølgebrytarar er søknadspliktige tiltak.

6.2.2 Det er og høve til å sette opp mindre reiskapsbuer utan måleverdig areal. Slike buer skal vere i moderat størrelse og eigna berre til bruk som lager for fiskeutstyr, vedlikehaldsmateriell for båt og liknande. Materialbruk og utforming skal dokumenterast i samband med søknad om tiltak. Det må søkast om byggeløyve for å sette opp slike reiskapsbuer.

6.2.3 Bølgebrytar kan anleggjast i form av molo på utfylte masser eller som flytende konstruksjon forankra på havbotnen, eventuelt som en kombinasjon av disse. Utfylling for bygging av molo skal ikkje ha fyllingsfot utover det som går fram av plankartet.

6.2.4 Det er ikkje høve til å nytte området for aktiviteter som kan føre med seg forureining av grunn eller sjø.

6.3 Badeområde VB

6.3.1 Området VB i sjø skal brukast eksklusivt til bade og rekreasjonsformål. Innanfor dette området er det ikkje tillat med ferdsel av motoriserte fartøy eller andre større båtar. Det er heller ikkje tillate å fiske i dette området. Enkel tilrettelegging med ramper og rekkverk for funksjonshemma er tillate.