



# Detaljplan

## *Sjurneset*

*gnr 10 bnr 16 m.fl*

**Føresegner**  
**(jf plan- og bygningslova § 12-7)**

**planID**            **1263-201501**  
**arkivID**         **15/194 og 20/2353**

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
PMU		110/17	18.10.2017		15/194
PMU		119/18	17.10.2018		
KS		78/18	1.11.2018		
Delegert			19.3.2020	DS 247/20	20/2353





**§ 1 Generelt**

Planens intensjon er at det skal leggjast til rette for tre nye bustader, 10 nye naust, 5 nye rorbuer, parkeringsplass og kai med tilhøyrande anlegg på gnr. 10, bnr. 16 mfl.

**§ 1.1 Det regulerte området** er synt på plankart i mål 1:1000, datert 19.3.2020 med ilhøyrande føresegner (19.3.2020) og planskildring (28.5.2018).

**§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:**

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - a. Bustadar frittliggjande småhus (BFS)
  - b. Fritidsbustadar frittliggjande (BFF)
  - c. Rorbuer (BFK)
  - d. Renovasjonsanlegg (BRE)
  - e. Naust (BUN)
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - a. Veg (SV)
  - b. Fortau
  - c. Annan veggrunn – grønt areal (SVG)
  - d. Kai (SK)
  - e. Parkeringsplassar (SPA)
  
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
  - a. Grøntstruktur (G)
  
4. Landbruk -, natur- og friluftsføremål (pbl § 12-5, nr 5)
  - a. Friluftsføremål (LF)
  
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, nr 6)
  - a. Småbåthamn (VS)
  - b. Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
  
6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Frisiktsone veg (H140)



## § 2 Felles føresegn

### 2.1 Fjernverkand og terrengingrep

- 2.1.1 Bustader, naust og rorbuer skal byggas ut slik at det oppnåas ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.
- 2.1.2 Alle terrengingrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje være høgare enn 3 meter. Skjæringer gis typisk helning mellom 5:1 og 10:1 i godt fjell. Det kan være nødvendig å sikre skråningen med fast nett for å unngå steinsprang.

### 2.2 Estetikk

- 2.2.1 Bustader, naust og rorbuer skal gis ein god materialbruk og ein utforming med høy arkitektonisk kvalitet som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

### 2.3 Byggjegranser

Bustader, naust og rorbuer skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålsgrensa. Utanfor byggegrensa kan terrengtrapper og støttemurar etablerast og andre mindre tiltak . For garasje, sjå § 4.2.2».

### 2.4 Eigedomsgrensa

Der det ikkje er vist eigedomsgrense og eigartilhøve for føremålet ikkje er omtalt i føresegnene, kan ny eigedomsgrense gå i føremålsgrensa.

### 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan.

### 2.6 Kulturminner

Dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringszone på 5m, jf. Kulturminnelova § 8. Melding skal straks sendes kulturvern myndighetane i Vestland Fylkeskommune

### 2.7 Søknadsplikt etter hamne- og farvasslova

Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller framkommelegheit i i sjøområdet krev løyve frå Bergen og Omland Hamnevesen. Søknad må sendast i godt tid før iverksetting av tiltak. Tiltak må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei toler den påkjenninga dei kan verte påført av farvatnet.



## § 3 Utfyllande planar og dokumentasjon

### 3.1 Illustrasjonsplan

3.1.1 Illustrasjonsplan dagsett 28.08.2018 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

### 3.2 Utomhusplan

Ved innsending av rammesøknaden skal det leggst ved utomhusplan, 1:500. Planen skal vise samanheng med tilstøytane areal og mellom areal inne i planområdet. Utomhusplan skal vise murar, gjerder, rekkverk, trappar, terrengforming, koter, adkomstvegar og stiar. Planen skal også vise at siktforhold ved avgjørse blir ivaretatt.

### 3.3 Massehandtering

Før utsprenging må inngrep i terreng dokumenteras. Massebalanse dokumenteras og eventuelle over – eller underskot opp gis i m<sup>3</sup>. Det skal utarbeidas plan for handtering og deponering av massar som skal sendes inn saman med søknad om igangsettingsløyve. Deponering av masser kan skjer til grunneigar og til godkjent mottaksdeponi.

### 3.4 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Det skal utarbeidas renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennas av NGIR og leveras som vedlegg til søknad om rammeløyve.

## § 4 Krav om rekkjefølgje

4.1 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis **mellombels bruksløyve eller ferdigattest** for naust, rorbuer og bustader i felt BFS1, BFS6, BFS7, BNU1, BNU2, BNU3, BNU4, BFK1:

- Det skal være etablert løysing for avfallshandtering og post
- Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA
- Ferdigløyve av f\_SV5 for BFS1, BFS6 og BFS7
- Ferdigløyve av f\_SV2 og f\_SV1 for BUN1, BUN2, BUN3, BUN4 og BFK1

4.2 Før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest vert gitt for BFK1, skal f\_SK2 vere ferdig opparbeidd frå avkøyrsla til f\_SV1 og nordover.

4.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjas i bygg- og anleggsperioden.

## § 5 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 Tiltak utanfor byggjegrense

Det er tillate å etablere trapper, støttemurar for framføring av veg frem til byggegrensa for BUN1, BUN2, BUN3, BUN4, BFK1 og BFS1.



## 5.2 Frittliggjande bueininger (BFS)

- 5.2.1 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining på eigen tomt.
- 5.2.2 Garasje inntil 50 m<sup>2</sup> kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1m frå tomtegrensa og minimum 2 meter frå veg. Garasje kan førast opp i inntil 1 etasje. Biloppstillingsplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggjesøknad. Parkeringsplass og garasje skal utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.
- 5.2.3 Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200m<sup>2</sup> per bueining.
- 5.2.4 Maksimal byggjehøgde for nye bustader (BFS1, BFS6 og BFS7) vert 8 meter. Høgden vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen. Høgste tillatne byggjehøgde for kvar tomt er vist i plankart som BH.
- 5.2.5 Føremål  
Område satt av til frittliggjande bustader (BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6 og BFS7). Fire eksisterande bustader (BFS2, BFS3, BFS4, BFS5) og tre ny bustader (BFS1, BFS6, BFS7).
- 5.2.6 Byggjehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggjehøgde (BH)	Utnyttingsgrad
BFS1 (ny bustad)	BH = k +31	% BRA = 15%
BFS6 (ny bustad)	BH = k +29	% BRA = 20%
BFS7 (ny bustad)	BH = k +27	% BRA = 30%
BFS2	BH = k+27	% BRA = 25%
BFS3	BH = k+25	% BRA = 25 %
BFS4	BH = k+33, k+21,	% BRA = 20 %
BFS5	BH = k +10, k +6,5 og k +5, k +19, k+9	% BRA = 20 %

- 5.2.7 Største tillatne BRA per bustadtomt er vist som % i plankartet og i tabell over. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje.
- 5.2.8 Nye bustader BFS1, BFS6 og BFS7 får nytt gards og bruksnummer.
- 5.2.9 Eksisterande bustad BFS3 får nytt gards og bruksnummer.

## 5.3 Naust/orbuer (BUN/BFK)

- 5.3.1 Område satt av til naust (BUN1, BUN2, BUN3, BUN4) og orbuer (BFK1). Eit eksisterande naust (BUN4) 10 nye naust (BUN1, BUN2, BUN3) og 5 nye orbuer (BFK1). I tilknytning til desse vert det satt av tilkomstveg, f\_SV1 og f\_SV2.
- 5.3.2 Byggjehøgder og utnyttingsgrad

Felt	Max byggjehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
BUN1	BH= k +7,5	% BRA = 73 %
BUN2	BH= k+7,5	% BRA = 64 %
BUN3	MB= k+7,5	% BRA = 84 %
BUN4	MB= k+7,5	% BRA = 35 %
BFK1	MB= k+11,0	% BRA = 90 %



- 5.3.3 Byggjehøgde for naust (BUN) skal være maksimal 5m frå topp golv/brygge. 4 Naust (BUN 1, 2, 3) gulvflate/BYA 8m x 5m. Naust (BUN 4) gulvflate/BYA 8m x 6m.
- 5.3.4 Naust (BUN) skal vera i ein etasje. Oppdeling naust 2+3+3. Knevegg på loft er ikkje tillate. Det er ikkje tillat med permanent opphald i naust. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.
- 5.3.5 Naust (BUN) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader . Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal.
- 5.3.6 Det kan leggjast til rette for brygge og opptrekk av båtar til naust (BUN).
- 5.3.7 BUN3 går inn i eigedomen 10/60.
- 5.3.8 BUN1 går inn i eigedomen 10/47.
- 5.3.9 BFK1 går inn i hovudbruket 10/16 og skal seksjonerast.
- 5.3.10 BUN2 går inn i hovudbruket 10/16 og skal seksjonerast.
- 5.3.11 Byggjehøgde for rorbuer skal være maksimal 8m frå topp golv/brygge. Rorbuer (BFK1) gulvflate/BYA 8m x 6m.
- 5.3.12 Rorbuer (BFK1) skal vera i to etasjar. Oppdeling rorbuer 3+2.
- 5.3.13 Rorbuer (BFK1) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Rorbuer skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader.
- 5.3.14 Faste bryggjer kan byggjast i tre, naturstein eller betong. Ein kan ikkje setja opp gjerder i eller rundt rorbuområdet/naustområde eller på andre måtar hindre fri ferdsel i strandsona.
- 5.3.15 Rorbuer (BFK1) skal etablerast på eit nivå minimum 1 meter over kainivå. Rorbuer skal byggast med gjerde/mur rundt uteareal mot kai for å sikre eit tydeleg skilje mellom privat og ålment tilgjengeleg areal.

## 5.4 Fritidsbusetnad (BFF)

- 5.4.1 Område satt av til fritidsbusetnad (BFF1). BFF1 er eksisterande hytte. I tilknytning til BFF1 vert det satt av tilkomstveg f\_SV1 og f\_SV2.
- 5.4.2 Byggjehøgder og utnyttingsgrad  
Maksimal byggjehøgde er 6m. Høgda vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.

Felt	Max byggjehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
BFF1	MB= k+11	% BRA =19 %

## 5.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

- 5.5.1 Innanfor formålet skal det etablerast løysningar f\_BRE1 for felles avfallsplass for bustader, hytte, rorbuer og naust. Endeleg utforming avklarast i byggesaka.

## 5.6 Energianlegg og reinseanlegg

- 5.6.1 Innanfor grøntområde G2 og VS kan det avsettast eit areal til reinseanlegg og pumpestasjon.



## **§ 6 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, ledd nr 2)**

### **6.1 Veg (f\_SV)**

- 6.1.1 Adkomstvegar f\_SV1, f\_SV2, f\_SV3 og f\_Sv5 vert som vist på plankartet. Mindre avvik opp til 0,5m kan aksepteras.
- 6.1.2 Vegar f\_SV1, f\_SV2, f\_Sv5 er regulert med bredde 3,5m
- 6.1.3 f\_SV2 vert felles for alle eigedomane i planområdet.
- 6.1.4 f\_SV1 vert felles for BUN1, BUN2 BFK1, BUN3, BUN4 og BFF1
- 6.1.5 f\_SV5 vert adkomstveg for BFS1, BFS6 og BFS7.
- 6.1.6 f\_SV3 vert adkomstveg for BFS5.
- 6.1.7 f\_SV1 går inn i hovudbruket 10/16.
- 6.1.8 Terrenginngrep i forbindelse med vegar skal gjerast mest mogleg forsiktig.

### **6.2 Kai (SK)**

- 6.2.1 f\_SK2 er felles kaiområde for BUN1, BUN2 BFK1, BUN3, BUN4 og BFF1 og går inn i hovudbruket 10/16
- 6.2.2 Kotehøgde kai + 2,5. Dette vert utført ved betongfundament og evt. tredekke på topp. Fyllmassar under vert stein/pukk.
- 6.2.3 I f\_SK2 kan det opparbeidast kai, badestige og liknande tiltak for å leggje til rette for ålmenn ferdsle og bruk.
- 6.2.4 Ålmenta skal ha tilgang til kaiområdet. Det er ikkje tillate å oppføre konstruksjonar eller andre tiltak som hindrar ålmenta sin tilgang til kaiområdet
- 6.2.5 SK1 er privat eksisterande kaiområde for BUN1.

### **6.3 Parkeringsplass (SPA)**

- 6.3.1 Det leggst til rette for 20 stk. felles parkeringsplassar for 10 naust (BUN2, BUN3, BUN4) og 5 rorbuer (BFK1). Kravet er 2 stk. parkeringsplassar for rorbuer og 1 stk. parkeringsplass for naust, totalt 20 stk. Parkering for naust (BUN1) løysast på eiga tomt. Minst 10 % av parkeringsplassane på f\_SPA1 skal tilretteleggast for rørslehemma.
- 6.3.2 f\_SPA1 vert felles parkeringsplass for BUN2, BUN3, BUN4 og BFK1
- 6.3.3 f\_SPA1 og går inn i hovudbruket 10/16.
- 6.3.4 Kotehøgder er satt på plankart og avvik på 0,5 meter kan akseptrast, unntatt kai og rorbuer.
- 6.3.5 Skjæring mot parkeringsplass skal ikkje vera høgare enn 3,5m

### **6.4 Anna veggrunn- grøntareal (SVG)**

- 6.4.1 Areal SVG2 veggrunn grøntareal.
- 6.4.2 SVG3 er satt av til anna veggrunn grøntareal-grøft/vegareal.
- 6.4.3 Areal SVG1 er satt av til anna veggrunn grøntareal-utkøyring frå garasje og inngår i 10/46.
- 6.4.4 Areal SVG4 er satt av til anna veggrunn grøntareal og går inn i hovudbruket 10/16.

## **§ 7 Grønstruktur (pbl § 12-5, ledd nr 3)**

### **7.1 Grønstruktur (G)**

Formålet vidareførast som grønstruktur G1 og G2 og går inn i hovudbruket 10/16.



## **§ 8 Landbruk-, natur- og friluftsområde (pbl § 12-5, ledd nr 5)**

### **8.1 Friluftsmål (LF)**

- 8.1.1 LF1 område med særskilt fokus på friluftsliv. Eksisterende vegetasjon skal takast vare på i friluftsområdet og område skal være ope for ålmenn ferdsle og bruk.

## **§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, ledd nr 4)**

### **9.1 Småbåthamn (VS)**

- 9.1.1 VS er område for fortøying, båt opptrekk, lunnar og andre mindre tiltak som har ein direkte og naturleg tilknytning til arealføremåla naust og rorbuer og kai på land.
- 9.1.2 VS skal vere open for ålmenn ferdsle.

### **9.2 Friluftsområde i sjø (VFV)**

- 9.2.1 VFV er område for ferdsle og friluftsliv i sjø.
- 9.2.2 De kan ikkje etablerast tiltak i område.

## **§ 10 Omsynssone (pbl § 12-6)**

### **10.1 Sikringssone**

- 10.1.1 I området mellom frisktline og vei (frisiktsone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i ein høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovens § 31.