



planID 1263-201501

arkivID 20/2353

-----  
Ordfører



## Detaljreguleringsplan for Sjurneset

*Gbnr. 10/16 mfl.*

**Reguleringsføresegner**  
(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Datert 21.6.2021

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID
PMU	110/17	18.10.2017		15/194
PMU	119/18	17.10.2018		15/194
KO	78/18	1.11.2018		15/194
Delegert		19.3.2020		20/2353
Delegert		2.9.2021		20/2353



## **§ 1 Generelt**

Planens intensjon er at det skal leggjast til rette for 3 nye bustader, 10 nye naust, 5 nye rorbuer, parkeringsplass og kai med tilhøyrande anlegg på gnr. 10, bnr. 16 mfl. Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:2000, datert 21.6.2021.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - a) Bustader frittliggjande småhus (BFS)
  - b) Fritidsbustader frittliggjande (BFF)
  - c) Rorbuer (BFK)
  - d) Renovasjonsanlegg (BRE)
  - e) Naust (BUN)
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)
  - a) Veg (SV)
  - b) Gangveg (SGG)
  - c) Annan veggrunn – grøntareal (SVG)
  - d) Kai (SK)
  - e) Parkeringsplassar (SPA)
  
3. Grønstruktur (§ 12-5 nr.3)
  - a) Naturområde (GN)
  
4. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (§ 12-5 nr.5)
  - a) Friluftformål (LF)
  
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr.6)
  - a) Småbåthamn (VS)
  - b) Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
  
6. Omsynssoner (§ 12-6)
  - a) Frisiktsone veg (H140)



## **§ 2 Fellesføresegner for heile planområdet**

### **2.1 Fjernverknad og terrengingrep**

- 2.1.1 Bustader, naust og rorbuer skal byggas ut slik at det oppnåast ein god funksjonell og arkitektonisk heilheit 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 vera brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje vera høgare enn 3 meter. Skjeringar gis typisk helling mellom 5:1 og 10: 1 i godt fjell. Det kan vera naudsynt å sikra skråninga med fast nett for å unngå steinsprang.

### **2.2 Estetikk**

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

### **2.3 Byggegrensar**

Bustader, naust og rorbuer skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankart. Der byggegrensa ikkje er vist er den samanfallande med formålsgrensa. Utanfor byggegrensa kan terrengtrapper og støttemurar etablerast og andre mindre tiltak. For garasje, sjå 5.2.2.

### **2.4 Eigedomsgrensa**

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

### **2.5 Universell utforming**

Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan.

### **2.6 Kulturminne**

Dersom det blir funnet automatisk freda kulturminna innafor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringszone på 5 m, jf. Kulturminnelova § 8. Melding skal straks sendes kulturvern myndigheitene 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 framkommeleg heit i sjøområdet krev løyve frå Bergen og Omland Hamnevesen. Søknad må sendast i god tid før iverksetting av tiltak. Tiltak må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei toler den påkjenninga dei kan verte påført av farvatnet.



### **§ 3 Uffyllande planar og dokumentasjon**

#### **3.1 Illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplan dagsett 21.6.2021 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, gjerdar, rekkverk, trappar, terrengforming, koter, adkomstveggar og stiar. Planen skal også vise at siktforhold ved avkøyrsløye vert ivareteken.

#### **3.3 Massehandtering**

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

#### **3.4 Renovasjonsteknisk avfallsplan**

Det skal utarbeidast renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) som skal godkjennast av NGIR og leverast som vedlegg til søknad om rammeløyve.

### **§ 4 Krav om rekkefølge**

**4.1** Følgjande tiltak må vera utført før det kan gis mellombels bruksløyve eller ferdigattest for naust, rorbuer og bustader i felt BFS1, BFS6, BFS7, BUN1, BUN2, BUN3, BUN4 og BFK1:

- Det skal vera etablert løysing for avfallshandtering og post.
- Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med VA-rammeplan.
- Ferdigløyve av f\_SV2 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 retningsliner for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgast i bygg- og anleggsperioden.

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

#### **5.1 Tiltak utanfor byggegrensa**

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

#### **5.2 Frittliggande bueningar (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 byggegrensa, minimum 1 m 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 byggesøknad. Parkeringsplass og garasje skal utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

- 5.2.3 Etter utbygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining.
- 5.2.4 Maksimal byggehøgde for nye bustader (BFS1, BFS6 og BFS7) vert 8 meter. Høgdena vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen. Høgste tillatne byggehøgde for kvar tomt er vist i plankart som BH.
- 5.2.5 Område satt av til frittliggande bustader (BFS1-7). Fire eksisterande bustader (BFS2, BFS3, BFS4, BFS5) og tre nye bustader (BFS1, BFS6, BFS7).
- 5.2.6 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (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, 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/rorbuer (BUN/BFK)

- 5.3.1 Område satt av til naust (BUN1-4) og rorbuer (BFK1). Eit eksisterande naust (BUN4), 10 nye naust (BUN1-3) og 5 nye rorbuer (BFK1). I tilknytning til desse vert det satt av tilkomstveg f\_SV1 og f\_SV2.
- Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
BUN1	BH= k+7,5	% BRA= 73%
BUN2	BH= k+7,5	% BRA= 85%
BUN3	MB= k+7,5	% BRA= 60%
BUN4	MB= k+7,5	% BRA= 35%
BFK1	MB= k+11,0	% BRA= 70%

- 5.3.2 Byggehøgde for naust (BUN) skal vera maksimal 5 m frå topp golv/brygge. 4 naust (BUN1-3) golvflate/BYA 8m x 5m. Naust (BUN4) golvflate/BYA 8m x 6m.
- 5.3.3 Naust (BUN) skal vera i ein etasje. Oppdeling naust 2+2+4. Knevegg på loft er ikkje tillate. Det er ikkje tillat med permanent opphald i naust. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.
- 5.3.4 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.



- 5.3.5 Det kan leggest til rette for brygge og opptrekk av båtar til naust (BUN).
- 5.3.6 BUN3 går inn i eigedomen 10/60.
- 5.3.7 BUN1 går inn i eigedomen 10/47.
- 5.3.8 BFK1 går inn i hovudbruket 10/16 og skal seksjonerast.
- 5.3.9 BUN2 går inn i hovudbruket 10/16 og skal seksjonerast.
- 5.3.10 Byggehøgde for rorbuer skal ver maksimalt 8 m frå topp golv/brygge.
- 5.3.11 Rorbuer (BFK1) golvflate/BYA 8m x 6m.
- 5.3.12 Rorbuer (BFK1) skal vera i to etasjar.
- 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 brygger kan byggast i tre, naturstein eller betong. Ein kan ikkje setja opp gjerder i eller rundt rorbuområdet/naustområdet 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 Byggehøgder og utnyttingsgrad. Maksimal byggehøgde er 6 m. Høgda vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.

<b>Felt</b>	<b>Max byggehøgde (Mb)</b>	<b>Utnyttingsgrad</b>
BFF1	MB=k+11	%BRA=19%

#### **5.5 Renovasjonsanlegg (BRE)**

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**

Innanfor grøntområde GN og småbåthamn område VS kan det settast av eit areal til reinseanlegg og pumpestasjon.

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

#### **6.1 Veg (SV)**

- 6.1.1 Adkomstvegar f\_SV1, f\_SV2, f\_Sv3, f\_SV5, f\_SV6 og f\_SV7 vert som vist på plankartet. Mindre avvik opptil 0,5 m kan akseptast.
- 6.1.2 Vegar f\_SV1, f\_SV2 og f\_SV5 er regulert med bredde 3,5 m.
- 6.1.3 f\_SV5 vert felles for alle eigedomane i planområdet.
- 6.1.4 f\_SV1 vert felles for BUN1-4, BFK1 og BFF1.
- 6.1.5 f\_SV2 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 Terrenginggrep i samband med vegar skal gjerast mest mogleg forsiktig.
- 6.1.9 o\_SV4 er ein offentleg veg.



## **6.2 Kai (SK)**

- 6.2.1 f\_SK2 er felles kaiområde for BUN1-4, BFK1 og BFF1 og går inn i hovudbruket 10/16.
- 6.2.2 Kotehøgde kai k+2,0 og k+2,2. Dette vert utført ved betongfundament og evt. tredekk på topp. Fyllmassar under vert stein/pukk.
- 6.2.3 I f\_SK2 kan det opparbeidast kai, badestige og liknande tiltak for å legge 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 skal leggest til rette for 15 stk. felles parkeringsplassar for 10 naust (BUN2-4) og 5 rorbuer (BFK1). Kravet er 1 stk. parkeringsplassar for rorbuer og 1 stk. parkeringsplass for naust. Parkering for naust BUN1 løysast på eiga tomt. Minst 10 % av parkeringsplassane på f\_SPA skal tilretteleggast for rørslehemma.
- 6.3.2 f\_SPA vert felles parkeringsplass for BUN2-4 og BFK1.
- 6.3.3 f\_SPA går inn i hovudbruket 10/16.
- 6.3.4 Kotehøgder er satt på plankart og avvik på 0,5 m kan akseptast, unntatt kai og rorbuer.
- 6.3.5 Skjering mot parkeringsplass skal ikkje vera høgare enn 3,5 m.

## **6.4 Annan veggrunn – grøntareal (SVG)**

- 6.4.1 SVG2 er areal for veggrunn grøntareal.
- 6.4.2 SVG3 er satt av til annan veggrunn grøntareal-grøft/vegareal.
- 6.4.3 SVG1 er satt av til annan veggrunn grøntareal-utkøyring frå garasje og inngår i eigedomen 10/46.
- 6.4.4 SVG4-6 er satt av til annan veggrunn grøntareal og går inn i hovudbruket 10/16.

## **6.5 Gangveg (SGG)**

- 6.5.1 Gangvegar f\_SGG1 og f\_SGG2 vert som vist på plankartet. Mindre avvik opptil 0,5 m kan akseptast.
- 6.5.2 f\_SGG1 og f\_SGG2 er regulert med bredde 1,5 m.
- 6.5.3 f\_SGG1 og f\_SGG2 vert felles for alle eigedomane i planområdet.
- 6.5.4 f\_SGG1 og f\_SGG2 går inn i hovudbruket 10/16.

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

### **7.1 Grøntstruktur (GN)**

Formålet vidareførast som grøntstruktur GN1 og GN2 og går inn i hovudbruket 10/16.

## **§ 8 Landbruk-, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 nr. 5)**

### **8.1 Friluftsmål (LF)**

LF1 er eit område med særskilt fokus på friluftsliv. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i friluftsområde og område skal vera ope for ålmenn ferdsle og bruk.



**§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5 nr. 4)**

**9.1 Småbåthamn (VS)**

- 9.1.1 VS er område for fortøyning, båt opptrekk, lunnar og andre mindre tiltak som har ein direkte og naturleg tilknytning til arealføremåla naust, 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 Det kan ikkje etablerast tiltak i område.

**§ 10 Omsynssone (Pbl § 12-6)**

**10.1 Sikringssone**

I området mellom frisiktliner og veg (frisiktsone) skal det ved avkøyrslar vera frisikt i ein høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. Vedtektene i veglovens § 31.