

# REGULERINGSFØRESEGNER

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

Planid: 12602014000500

Saksnummer:

Dato sist revidert: 29.08.14 RK

Reguleringsføresegnene gjeld for planområdet med planavgrensning som angitt på plankart datert 19.8.14.

## 1. FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

### 1.1. Utbyggingsvolum (pbl § 12-7 nr. 1)

Grad av utnytting er vist på plankart.

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

Bygninger i området skal ha ein heilskapleg arkitektur som bygger opp under området sin karakter som turistnæringsområde.

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

Det skal utarbeidast situasjonsplan for kvart enkelt delfelt, med tilhøyrande infrastruktur og parkering. Det skal utarbeidast felles situasjonsplan for BFR2 og BKB3. Situasjonsplanen skal godkjennast av

kommunen. Situasjonsplanen vert bindande for tiltak i delområdet.

Situasjonsplanen skal vise eit kvart tiltak, mellom anna tomteinndeling, interne veger 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 er ikkje tillate med frittliggjande bodar i formåla avsett til fritidsbustad, kombinert formål fritids- og turistfrøremål/fritidsbustad eller utleigehytter.

Bygningar skal plasserast i terrenget. Terrenget skal ikkje flatplanerast, 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 flytebryggjar plasserast utafor byggegrense.

#### **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 p-plass.

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

Det skal etablerast (sett inn tall parkeringsplasser) parkeringsplasser som skal betjene (sett inn tall båt plasser) båt plasser. (Sett inn tall båt plasser) båt plassar skal disponerast av fritidssenteret og fritidsbustadene og har ikkje krav til parkering

#### **1.7. Rekkefølgjekrav (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 planområde 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 avkøyrsløye 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. Fritidsbustader (BFR1-BFR3)**

I områda BFR1-BFR3 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader. Fritidsbustadene kan vere tilrettelagt for utleige.

Fritidsbustadene kan vere inn til 150 kvm BRA og BYA.

### **2.2. Kombinert formål fritids- og turistføremål/fritidsbusetnad (BKB1 – BKB3)**

I områda BKB1 og BKB2 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader med utleigedel, fritidsleilegheiter med utleigedel eller fritidsleilegheiter for utleige. Utleigeeininga skal ha næringsføremål. Utleigeeininga skal ha ein storleik som er minimum 50 % av BRA av hovudeininga.

I BKB3 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader med utleigedel. Utleigeeininga skal ha næringsføremål. Utleigeeininga skal ha

ein storleik som er minimum 50 % av BRA av hovudeininga.

Fritidsbustadene i BKB3 kan førast opp i ein etasje med underetasje.

Vegar og parkeringsplassar i BKB3 skal plasserast bak bygningane.

### **2.3. Kombinert formål fritids- og turistføremål/bevertning (BKB4)**

BKB4 er område for konferansesenter/restaurant/fellesanlegg.

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

### **2.4. Utleigehytter (BUH1-BUH3)**

BUH1 og BUH2 er område for utleigehytter.

Utleigehyttene skal ha næringsføremål.

Maksimum byggjehøgde i BUH1 er gesimshøgde 4,6 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Maksimum byggjehøgde i BUH2 er gesimshøgde 8,2 m over gjennomsnittleg planert terreng. Utleigehytter i BUH2 skal vere utforma som rorbuer.

BUH3 er område for eksisterande frittliggande einebustad og garasje med tilhøyrande anlegg. BUH3 skal nyttast som styrarbustad eller som utleigehytte. Einebustaden skal ha næringsføremål.

### **2.5. Uteoppholdsareal (BUT1-BUT4)**

BUT1-BUT4 er område for felles uteopphald for planområde.

BUT1, BUT2 og BUT 4 skal fungere som buffer mot tilgrensande LNF område.

Det kan etablerast nettstasjon innanfor BUT1. Ny nettstasjon må plasseras minimum 1 m frå vegkant og utafor frisisiktsone. Nettstasjonen kan ha ein storleik på inntil 2,5 x 4 m.

### **2.6. Leikeplass (BLK1 og BLK2)**

BLK1 og 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.

### **2.7. Småbåtanlegg i sjø (BSB)**

BSB er område for felles småbåtanlegg i sjø.

Det kan etablerast flytebrygger med (sett inn tal) båtplassar innafor arealføremålet.

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

### **3.1. Veg (SV1 – SV5)**

SV1-SV4 er felles vegar for planområde.

SV5 er fylkesveg.

Vegar skal opparbeidast som vist på plankartet.

### **3.2. Gangveg/gangareal (SGS1)**

SGS1 er felles gangveg for planområde.

Gangvegen skal opparbeidast som vist på plankart.

### **3.3. Fortau (SF1 – SF2)**

SF1 er offentleg fortau langs fylkesveg 414.

Fortau skal opparbeidast som vist på plankart.

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

SVT1 er annan offentleg veggrunn knytt SV5.

SVT 2- SVT(?) er annan felles veggrunn knytt til SV1.

SVT(?) er annan felles veggrunn knytt til SV2.

### **3.5. Kai (SK1-SK2)**

SK1 og SK2 er felles kai for planområdet.

I 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.

### **3.6. Parkeringsplassar (SPA1 – SPA5)**

SPA1-SPA5 er felles parkeringsplassar for planområdet.

Parkeringsplassar skal opparbeidast som vist på plankartet.

Det er tillat å etablere oppstillingsplass for felles renovasjonsanlegg i SPA1, SPA2 og SPA3.

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

### **4.1. Badeplass på land (GB1)**

GB1 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 (VFV)**

VFV er friluftsområde i sjø.

### **5.2. Badeanlegg i sjø (VB)**

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.