

REGULERINGSFØRESEGNER

for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde, gnr. 28 bnr. 63, 90, 95 m.fl.

Planid: 126020170001000

Saksnummer:

Dato sist revidert: 07.03.2019

Reguleringsføresegnene gjeld for planområdet med planavgrensning som vist på plankart datert 07.03.2019

1. FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

1.1. Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr 1)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)
 - Uteoppfallsareal (BUT)
 - Leikeplass (BLK)
 - Kombinert byggje- og anleggsformål, Fritidsbustad (BFR1-10)
 - Kombinert byggje- og anleggsformål, Fritids- og turistformål/Bevertning (BKB)

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

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Annan veggrunn -teknisk anlegg (SVT)
- Kai (SK)
- Parkering (SPP)

3. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr 3)

- Badeplass (GB)

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 nr 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Badeanlegg (VB)

5. Omsynssoner

- Frisiktsone ved veg (H140)
- Høgspenningsanlegg (H370)

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

Bygningar i området skal ha ein heilskapleg arkitektur som bygger opp under området sin karakter som et attraktivt område.

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

Fritidsbustader i BFR1-BFR10, skal ha saltak med ein takvinkel på 35-45°.

Det skal utarbeidast situasjonsplan for kvart enkelt delfelt som skal utbyggjast, med tilhøyrande infrastruktur og parkering. Det skal utarbeidast felles situasjonsplan for BFR2 - BFR3 og BFR6 - BFR7. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen. Situasjonsplanen vert bindande for tiltak i delområdet.

Situasjonsplanen skal vise eit kvart tiltak, mellom anna tomteindeling, interne veger og parkeringsplasser, uteoppfallsareal, 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 kan tillates bodar/ carport som integrert del av fritidsbustadene i formåla avsett til fritidsbusetnad bortsett frå område BFR8 som ikke kan ha carport.

Bygningar skal plasserast i terrenget. Terrenget skal ikkje flateplanerast, 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 flytebyggjar plasserast utanfor byggjeregner.

1.5. Minste uteopphaldsareal (pbl. § 12-7 nr. 4)

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 200 m² 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, utleigedel inngår som ein del av eininga. Inntil 1 parkeringsplass per eining kan løysast på eigen grunn for BFR1-BFR7 og BFR9-BFR10. Resterande skal løysast på felles p-plass. BFR8 skal ha to parkeringsplasser per eining på felles p-plass.

Konferansesenter/ restaurant skal ha minimum 1 parkeringsplass per 30 m² BRA og maksimum 1 parkeringsplass per 20 m² BRA. 5% av parkeringsplassane skal vere utforma for rørslehemma.

For båtplassar som ikkje er disponert av busetnad innanfor planområdet, skal det etablerast 1 parkeringsplass per 4. båtplass.

1.7. Rekkefølgekraft (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 planområdet 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 avkøyrse 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. Fritidsbusetnad (BFR1 – BFR10)

2.1.1 BFR1 og BFR5

I områda BFR1 og BFR5 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader eller fritidsleilegheiter. Dei kan ha separat utleigedel. Utleigeeininga kan ha ein storleik som er maksimum 50 % av BRA av hovudeininga. Maksimal byggehøgde for BFR1 og BFR5, er gesimshøgde 4,6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Fritidsbustadane kan førast opp som ein etasje med hems/ loft og med underetasje.

2.1.2 BFR2-3-4 og BFR6-7

I områda BFR2-3-4 og BFR6-7 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader eller fritidsleilegheiter.

Fritidsbustadene kan vere inntil 150 m² BYA. Dei kan ha ein separat utleigedel på inntil 35 m².

Maksimum byggehøgde for BFR2-3-4 OG BFR6-7 er gesimshøgde 4,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.3 BFR8

BFR8 er område for eksisterande rorbuer. Maksimum byggehøgde i BFR8 er gesimshøgde 8,2 m over gjennomsnittleg planert terreng. Fritidsbustadene i BFR8 skal vere utforma som rorbuer.

2.1.4 BFR9

BFR9 er område for eksisterande fritidsbustader. Maksimum byggehøgde i BFR9 er gesimshøgde 5,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.5 BFR10

BFR10 er område for eksisterande frittliggjande einebustad med utleigeleilegheit og garasje med tilhøyrande anlegg. Einebustaden er i dag drivarbustad for Kvalheim Fritidsenter. I framtidig situasjon kan einebustaden være drivarbustad eller fritidsbustad. Maksimum byggehøgde i BFR10 er gesimshøgde 4,6 m over gjennomsnittleg planert terreng.

2.2. Kombinert formål fritids- og turistføremål/bevertning (BKB)

BKB er område for konferansesenter/restaurant/fellesanlegg samt andre felles fasilitetar for fritidssenteret.

Maksimum byggjehøgde er gesimshøgde 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Det er tillat å etablere oppstillingsplass for felles renovasjonsanlegg innanfor BKB

2.3. Uteopphaldsareal (BUT1-BUT4)

BUT1-BUT4 er område for felles uteopphald for planområdet.

f_BUT1, f_BUT2 , f_BUT3 og BUT 4 skal fungere som buffer mot tilgrensande LNF område.

Det kan etablerast nettstasjon innanfor f_BUT1. Ny nettstasjon må plasserast minimum 3 m frå vegkant og utafor frisktzone. Nettstasjonen kan ha ein storleik på inntil 15 m² og skal stå minimum 5 m frå bygg med brennbar flate.

2.4. Leikeplass (f_BLK1 og f_BLK2)

f_BLK1 og f_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.

2.5. Småbåtanlegg i sjø (f_BSB)

f_BSB er område for felles småbåtanlegg i sjø. Det kan etablerast flytebrygger innanfor arealføremålet.

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

3.1. Køyreveg (o_SKV)

o_SKV er fylkesveg. Vegar skal opparbeidast som vist på plankartet.

3.2. Veg (f_SV1 – f_SV4)

f_SV1-SV4 er felles vegar for planområde. Vegar skal opparbeidast som vist på plankartet.

3.3. Gangveg/gangareal (f_SGG1)

f_SGG1 er felles gangveg for planområde. Gangvegen skal opparbeidast som vist på plankart.

3.4. Fortau (o_SF1 – o_SF2)

o_SF1 og o_SF2 er offentleg fortau langs o_SKV.

Fortau skal opparbeidast som vist på plankart.

3.5. Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

o_SVT1-2 er annan offentleg veggrunn knytt o_SKV.

f_SVT 3-10 er annan felles veggrunn knytt til f_SV1.

3.6. Kai (f_SK1-f_SK2)

f_SK1 og f_SK2 er felles kai for planområdet.

I f_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.

3.7. Parkeringsplassar (f_SPP1 – f_SPP5)

f_SPP1-f_SPP5 er felles parkeringsplassar for planområdet.

Parkeringsplassar skal opparbeidast som vist på plankartet.

Det er tillat å etablere oppstillingsplass for felles renovasjonsanlegg i BKB, f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3.

4. GRØNNSTRUKTUR (pbl §§ 12-5 nr. 3)

4.1. Badeplass på land (f_GB)

f_GB 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 (f_VFV)

f_VFV er friluftsområde i sjø.

5.2. Badeanlegg i sjø (f_VB)

f_VB er felles badeområdet i sjø.

Det er tillat å etablere badebrygge, badetrapp 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.