

REGULERINGSFØRESEGNER

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

Planid: 12602014000500

Saksnummer:

Dato sist revidert: 22.01.2016

Reguleringsføresegnene gjeld for planområdet
med planavgrensning som vist på plankart
datert 21.01.2016

1. FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

1.1. Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr 1)

- Utleiehytter (BUH)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)
- Uteopphaldsareal (BUT)
- Leikeplass (BLK)
- Kombinert byggje- og anleggsformål, Fritids- og turistformål/Fritidsbebyggelse (BKB1-7)
- Kombinert byggje- og anleggsformål, Fritids- og turistformål/Bevertning (BKB8)

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

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

3. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr 3)

- Badeplass (GB)

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

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

6. 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 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.

Fritidsbustader og utleiehytter i BKB1-BKB7 og BUH1 og BUH4, skal ha saltak med ein takvinkel på 35-45°.

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 vegar og parkeringsplasser, uteopphaldsareal, byggplassering og terrasseplassering (inkludert eventuelle markterrasser),

kotehøgde for topp golv og topp møne, terrenngrep 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 fritidsbusetnad, kombinert formål fritids- og turistfrøremål/fritidsbusetnad eller utleigehytter.

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. Byggjegranser (pbl § 12-7 nr. 2)

Der byggjegransa ikkje er vist, går byggjegransa i føremålsgransa.

Innafor byggegrense mot felles veg kan det ikkje utførast andre tiltak enn mindre terrengendringar.

Der det i plankartet ikkje er vist byggegrense mot felles veg kan det ikkje utførast andre tiltak enn mindre terrengendringar nærmare formålsgrensa for veg enn 0,5 meter.

I BSB kan forankring til flytebyggjar plasserast utafor byggegrense.

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. 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 m² BRA og maksimum 1 parkeringsplass per 20 kvm BRA.

For båt plassar som ikkje er disponert av busetnad innanfor planområdet, skal det etablerast 1 parkeringsplass per 4. båt plass.

1.7. Rekkefølgekrav (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 avkøyrsløve 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. Kombinert formål fritids- og turistføremål/fritidsbusetnad (BKB1 – BKB7)

2.1.1 BKB2-3 og BKB5-6

I områda BKB2-3 OG BKB5-6 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader på felles tomt. Fritidsbustadene skal vere tilrettelagt for utleige.

Fritidsbustadene kan vere inntil 150 m² BRA og BYA. Dei skal ha ein separat utleigedel på 25 m² med eige bad. Utleigeeininga skal ha næringsføremål. Uteleigedelen skal vere tilgjengeleg for utleige 9 månadar i året.

Maks. byggjehøgde for BKB2-3 OG BKB5-6 er gesimshøgde 4 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.2 BKB1 og BKB4

I områda BKB1 og BKB4 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. Uteleigedelen skal vere tilgjengeleg for utleige 9 månadar i året.

Maksimal byggjehøgde for BKB1 og BKB4 er gesimshøgde 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.3 BKB7

I BKB7 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader med utleigedel. Utleigeeininga skal ha næringsføremål. Utleigeeininga skal ha ein storleik som er minimum 50 % av BRA av hovudeininga. Uteleigedelen skal vere tilgjengeleg for utleige 9 månadar i året.

Fritidsbustadene i BKB7 kan førast opp i ein etasje med underetasje. Maks byggjehøgde er gesimshøgde 4.6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.2. Kombinert formål fritids- og turistføremål/bevertning (BKB8)

BKB8 er område for konferansesenter/restaurant/fellesanlegg samt andre felles fasilitetar for fritidssenteret.

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

2.3. Utleigehytter (BUH1-BUH4)

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. Utleiehytter 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 utleiehytte. Einebustaden skal ha næringsføremål.

BUH4 skal det etablerast frittliggande utleiehytter. Utleiehyttene i BUH4 kan førast opp i ein etasje med underetasje. Maks byggehøgde er gesimshøgde 4.6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.4. Uteopphaldsareal (BUT1-BUT4)

BUT1-BUT4 er område for felles uteopphald for planområdet.

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

Det kan etablerast nettstasjon innanfor f_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.

2.5. 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.

2.6. Småbåtanlegg i sjø (f_BSB)

f_BSB er område for felles småbåtanlegg i sjø.

Det kan etablerast flytebrygger med plass for 60 båtar innafør arealføremålet.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (på § 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_SGS1)

f_SGS1 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.

f_SVT11 er annan felles veggrunn knytt til f_SV2.

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_SPA1 – f_SPA5)

f_SPA1-f_SPA5 er felles parkeringsplassar for planområdet.

Parkeringsplassar skal opparbeidast som vist på plankartet.

Det er tillat å etablere oppstillingsplass for felles renovasjonsanlegg i f_SPA1, f_SPA2 og f_SPA3.

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, 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.