

REGULERINGSFØRESEGNER

Endring av detaljreguleringsplan – Kalveid 61/8 m.fl

PlanID: 202002

Vedtatt: xx.xx.xxxx

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er i reguleringsplanen (plankart M=1:1000 i A1) vist med plangrenser.

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål jf. plan- og bygningslova (pbl.):

Område for bygningar og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

- BFS Bustader – frittliggjande småhus (1111)
- BFK Fritidsbusetnad – konsentrert (1122)
- BVA Vass- og avløpsanlegg (1540)
- BSB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

- SKV Køyreveg (2011)
- SGG Gangveg (2016)
- SVG Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- SK Kai (2041)
- SPP Parkeringsplassar (2082)

Grøntstruktur (pbl. §12-5 nr. 3)

- G Blågrønnstruktur (3002)

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

- VFV Friluftsområde i sjø og vassdrag (6610)

Omsynssoner i reguleringsplan (pbl. § 12-6)

- H140 Frisiktssone
- H370 Faresone høgspant

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Innanfor planområdet er det tillate å etablere avkøyrslar og tekniske installasjonar som høyrer føremåla til, samt leggest leidningar i grunnen og i sjø for vatn, avløp, straum, telenett og liknande. Det er vidare høve til å etablere mindre kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som transformator kioskar, kabelskap, brannhydrantar, pumpestasjonar/kummar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift, uavhengig av arealføremål og byggjegranser.

Straum-, fiber, telefon og TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekt av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

§ 2.2 Byggjegranser

Byggjegranser er synt i plankartet. Der byggjegransa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor byggjegranser, medan mindre tiltak som støttemurar, avkøyrslar, parkeringsplassar og liknande kan plasserast utanfor byggjegranser synt i plankartet

§ 2.3 Teknisk plan

Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løysing for veg, parkering, avkøyrslar, mur, overvasshandtering, samt vatn- og avløp.

Overvatn skal gå i terreng til sjø. Røyr under vegar skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida.

Teknisk plan skal òg syne plassering av tekniske bygg som t.d. pumpestasjon, transformator kioskar og kabelskap. Tiltaka kan plasserast uavhengig av arealføremål innanfor planområdet i samsvar med teknisk plan, jf. § 2.1. Tekniske bygg og anlegg skal sikrast ei god arkitektonisk utforming.

§ 2.4 Parkering

Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering, samt utforming av desse, jf. krav sett i gjeldande byggtknisk forskrift og kommuneplan Fitjar 2012 - 2022. Kvar fritidsbustad skal ha ein parkeringsplass tilgjengeleg. Ved søknad om løyve til nye fritidsbustadar skal det dokumenterast:

- rett til bilparkering før godkjent bruksendring til fritidsbustad, eller før godkjenning av byggjeløyve. Det kan etablerast parkeringsplass i bakkant av fritidsbustadane på tomta, der tilhøva ligg til rette for det.

Bustadtomt, BFS, skal ha min. 2 parkeringsplassar. Ved etablering av garasje/carport må min. 1 parkeringsplass etablerast utanom.

§ 2.5 Renovasjon

Det er hytterrenovasjon i området ved Skålevik båthamn.

§ 2.6 Vegetasjon

Naudsynt rydding av vegetasjon og terrengforming kan gjennomførast for å legge til rette området til føremåla. Større tre og anna verdifull vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

Skjeringar og fyllingar skal tilsåast/revegeterast og terreng skal tilplantast med vegetasjon som er naturleg i området. Ved tilplanting/revegetering i planområdet skal det ikkje nyttast giftige planter, eller framande artar kategorisert i dei to øvste risikokategoriene i norsk framandartsliste. Tilførte massar må vere reine og fri for framande skadelege plantar.

Dersom det vert oppdaga framande artar som vurderast som høgrisikoartar etter at anlegg er ferdig, må desse bekjempast/fjernast. Massar i frå planområdet som inneheld levande planterestar i frå framande artar bør fortrinnsvis brukast innanfor planområdet, som botnmassar under tette flater, og det skal leggjast duk over jordmassane for å avgrense spiringsevne.

§ 2.7 **Kulturminne**

Steingard som går langs planens nordre grense skal ikkje fjernast eller øydeleggast på noko vis. Det kan vera ukjente fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne, som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Fylkeskonservatoren i Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltingsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd.

Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i kulturminnelova.

§ 2.8 **Terrenginngrep**

Inngrep i terrenget skal gjerast mest mogeleg skånsamt. Det skal formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap, der skjeringar og skråningar skal avrundast. Overgangssoner mellom planert areal og tilgrensande område skal tilpassast terrenget og gjevast ei tiltalende utforming. Støttemurar skal byggjast med naturstein, eller med armert betong av sikkerheitsomsyn.

Det er ikkje tillate å utføre vesentlege inngrep i landskapsmerke, store steinar eller steingardar.

§ 2.9 **Sikringstiltak**

Ved utbygging ved sjø skal det nyttast reine massar, og det skal vurderast behov for avbøtande tiltak for å hindre ev. ureining til sjø i byggefasen. Ved utfylling i sjø skal det nyttast reine massar, og siltgardin eller tilsvarande i frå vassoverflata til sjøbotn, for å hindre at finpartikulært materiale vert spreidd.

§ 2.10 **Tiltak i sjø**

Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde. Tiltak som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jf. hamne- og farvasslova § 14.

Leidningar i sjø skal leggjast/festast slik at dei ikkje heftar fiskeutstyr eller er til hinder for ankring eller ferdsle.

§ 2.11 **Støy**

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde i planområdet.

§ 2.12 **Estetikk**

Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, der tiltaka skal plasserast og utformast slik at dei underordnar seg terrenget. Dersom nye bygningar og anlegg, på grunn av form, storleik, eller plassering ikkje let seg underordne landskapet, skal desse utformast slik at landskapet vert understreka. Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.

Ubygd del av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

§ 2.13 **Allmenn tilgjenge i strandsona**

Regulert kaiareal skal vera fri for gjerde, skiljeveggar eller andre stengsel som kan vera til hinder for ålmenta si ferdsel i området.

§ 3 **BYGNINGAR OG ANLEGG**

§ 3.1 **Bustader – frittliggjande småhus, BFS**

Areal for bustader er regulert i samsvar med kommuneplanens arealdel, og kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer til arealdelen gjeld for dette området.

Området kan nyttast til frittliggjande bustad med utnyttingsgrad BYA 35%.
BYA = tillate bebygd areal.

Bustadane kan ha maks byggehøgda = 2 høgder + innreia loft. Maks gesimshøgda = 7,5 m. På tomte kan det førast opp frittliggjande garasje i 1 høgda med grunnflate inntil 50 m², med maks mønehøgda = 4,5 m.

§ 3.2 **Fritidsbusetnad – konsentrert, BFK**

Innanfor områda kan det førast opp totalt 18 fritidsbustader anten som frittliggjande bygningar eller i rekkje. Fritidsbustadane skal ha saltak med takvinkel 35 – 45^o og møneretning om lag vinkelrett på kaifront. 61/366 kan ha møneretning parallelt med kaifront. Maks BYA = 70 m². Maks mønehøgda er 5,5 m frå gjennomsnittleg terreng. Det kan byggast maksimalt to etasjar. Areal i 1. høgda som vert nytta til opphald må sikrast mot potensiell vassintrenging, evt. må det setjast inn avbøtande tiltak.

Eksisterande tiltak som veranda/balkongar og takutstikk på bygga, innanfor byggegrensene, kan godkjennast som bygd. Nye tiltak utover dette er ikkje tillate.

Før eksisterande bygningar kan godkjennast som fritidsbustadar må branntryggleiken sjekkast ut, og ev. avbøtande tiltak setjast inn.

Nye bygningar innanfor føremålet skal ha god arkitektur og maritimt preg og utformast som tradisjonelle sjøhus i området og ha ei god tilpassing til omgjevnadane. Nye bygningar innanfor føremålet kan ikkje ha balkong mot sjø.

I nye bygningar innanfor området skal byggehøgda for overkant golv for bruk til varig opphald i 1. etasje ikkje vera lågare enn kote + 2,5.

§ 3.3 **Vass- og avløpsanlegg, BVA**

Innanfor området kan det etablerast slamavskiljar/reinseanlegg/pumpestasjon for avløp samt andre innretningar knytt til privat/kommunal drift av tekniske anlegg.

§ 3.4 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BBS**

Innanfor føremålet kan det etablerast flytebrygger med landgang og utriggarar. Nye flytebrygger kan vera maks 12 m lange og ha 3 meter breidde. Nye flytebrygger innanfor føremålet skal liggja i grensa og vera felles mellom 2 og 2 fritidsbustader, der dette høver. Flytebryggene eller fortøying av båtar skal ikkje hindre fri ferdsel for tilgrensande eigedommar (tilflot).

Allereie godkjente kaiar, brygger og flytebrygger kan vidareførast, og vedlikehald og rehabilitering av desse er tillate.

§ 4 **SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Vegnett fastsett i planen skal opparbeidast i samsvar med denne. Asfaltert/grusa veggbreidde går fram av plankartet. Alle vegar i området kan nyttast av ålmenta som gangveggar.

§ 4.2 **Køyreveg, SKV**

SKV1 er eksisterande veg Kalvaneset.

SKV2 er eksisterande tilkomst til fritidsbustadane.

§ 4.2 **Gangveg, SGG**

SGG1 er eksisterande tilkomst til fritidseigedomane innanfor BFK2 – 4 . Denne skal vera open for køyring til eigedomane gnr./bnr. 61/355 – 365.

SGG2 skal opparbeidast i samsvar med plankartet, asfalterast eller grusast. Denne skal vera tilkomst til tilgrensande eigedomar, open for køyring til eigedomane.

SGG3 skal vera open for køyring til tilgrensande eigedomar samt for transport av utstyr/båtar til kaiområdet.

SGG3-5 skal gje tilgang til kaiområdet.

§ 4.3 **Anna veggrunn – grøntareal, SVG**

Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar og skjeringar. Innretningane skal ikkje vere i strid med siktkrav i frisktsona.

Områda avsett til anna veggrunn skal haldast opne, og vere ordna/tilplanta for slik å handtere avrenning i frå veg og overvatn i planområdet.

§ 4.4 **Kai, SK**

Innanfor føremålet, i framkant av fritidsbustadane, kan det etablerast kai/brygge. Kaiar/brygger skal bestå av same materiale innanfor same område. Nye faste kaiar/brygger føre fritidsbustadane skal ikkje ligge lågare enn kote + 2.

Det er tillate å lagra båtar og fiskereiskap på kaien. Det skal til ei kvar tid vera fri passasje for ålmenta.

Det kan etablerast kaikrane innanfor føremålet.

§ 4.6 **Parkeringsplassar, SPP**

Innanfor arealføremålet skal det opparbeidast parkeringsplassar der asfaltert/grusa område går fram av plankartet.

§ 5 **GRØNTSTRUKTUR**

§ 5.1 **Blågrønnstruktur, G**

Innanfor føremålet skal dagens vegetasjon bevarast i størst mogleg grad, og det er ikkje tillate å føre opp bygningar. Areal skal vera opne for ålmenta. Vedlikehald og tilrettelegging av eksisterande stiar er tillate.

§ 6 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

§ 6.2 **Naturområde i sjø og vassdrag, VFV**

Det er ikkje tillate med nye tiltak som kan hindre eller øydeleggje for friluftaktivitet, og områda skal vera opne for ålmenta.

§ 7 **OMSYNSSONER**

§ 7.1 **Frisiktzone H140**

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstilt.

§ 7.2 **Faresone høgspant H370**

Det kan ikkje førast opp bygningar i sona 9 meter frå senterlinje frå høgspantlinja.