

# **DETALJREGULERING / PLANENDRING FOR Gnr. 49 Bnr. 24 KOLØYHOLMEN, FITJAR KOMMUNE**

**PLANID: 4615\_200804**

## **REGULERINGSFØRESEGNER**

### **§ 1      REGULERINGSFØREMÅL**

§ 1.1     Det regulerte området er vist på planen med plangrense.

§ 1.2     PBL § 12 – 5

#### **BYGNINGAR OG ANLEGG**

- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)
- Andre særskilt angitte bygningar og anlegg – brygger (BAS)
- Angitte bygningar og anlegg kombinert med andre angitte føremål – kombinert fritidsbustader og bustader (BAA)

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Veg (SV)
- Fortau (SF)
- Parkeringsplassar (SPP)

#### **PBL § 12-6 OMSYNSSONER**

- Frisikt (H140)

### **§ 2      FELLES FØRESEGNER**

§ 2.1     Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§ 2.2     Transformator kioskar, kabelskap, pumpestasjonar o.l. kan oppførast i planområdet i samsvar med teknisk plan.

§ 2.3     Ved utforming av bygningar og anlegg skal det leggast vekt på god estetikk.

- § 2.4 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Mot veg må tiltak som murar, fyllingar, gjerde, hekkar og liknande plasserast minst 0,5m inn på eiga tomt. Sikt skal ivaretakast.
- § 2.5 Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden. Jfr. Kulturminne loven§ 8, 2.ledd»  
Marine fornminne skal meldast til Bergen Sjøfartsmuseum
- § 2.6 Utomhusplan for fritidsbustader og bustader.  
Saman med byggjesøknad skal det føreliggje detaljert høgdesett utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av terreng, tilkomst, parkering, boder, murar/gjerde over 0,5 m, planting osv.  
Planen skal utarbeidast av fagkunnige og godkjennast av Fitjar kommune.
- § 2.7 Tiltak i sjø som kjem inn under Havne- og farvannslova skal godkjennast av hamnemynde.
- § 2.8 Usikre grenser må påvisast.

### **§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG**

#### **§ 3.1 FELLES FØRESEGNAR FOR BYGGEOMRÅDA**

- § 3.1.1 Endeleg plassering av bygningar vert godkjent av kommunen.
- § 3.1.1 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubyggt areal skal gjevast ei tiltalende utforming.  
Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve.
- § 3.1.2 Byggeområde skal sikrast mot radon
- § 3.1.3 Byggesøknad skal vise praktiske og estetiske løysingar med høg kvalitet.  
Det skal leggjast vekt på eit samordna arkitektonisk uttrykk innanfor planområdet.

#### **§ 3.2 OMRÅDE FOR KOMBINERTE FRITIDSBUSTADER OG BUSTADER - BAA**

- § 3.2.1 Innan området kan det byggjast 12 fritidsbustader og 5 bustader, i alt 17 einingar.  
Det kan byggjast frittliggjande bygningar, eller i rekke.  
I tillegg kan det byggjast frittstående boder, med grunnflate maks. 5 m<sup>2</sup>.

Boder skal ligga bak fritidsbustader/bustader sett frå sjøen og ikkje gå utanfor linjer for veggliv for fritidsbustader/bustader. Boder skal ha maks 1 etasje, ha pulttak eller saltak med same takvinkel som bygningane dei er tilknytta.

Det kan også plasserast boder under parkeringsdekke i nord og under terrassar i front av dei 2 bakerste rekkene sett frå sjøen.

§ 3.2.2 Utnyttingsgrad er maks. 60 % BYA.

Maks mønehøgde er kote + 15,5 m.

Bygg for fritidsbustader/bustader skal ha varierende høgde der, midterste bygg i kvar rekke skal vera høgare enn sidebygg.

Takvinkel skal vera 35 – 50 grader.

§ 3.2.3 Det skal opparbeidast parkeringsplassar som fylgjer:

2 parkeringsplassar pr. bustad.

1 parkeringsplass pr. fritidsbustad.

§ 3.3 OMRÅDE FOR SMÅBÅTANLEGG – BSB

§ 3.3.1 Området kan nyttast til lending og oppankring av småbåtar.

§ 3.3.2 Området er privat, og kan nyttast etter avtale med grunneigaren.

§ 3.3.3 Det kan leggjast ut flytebrygger etter nærare godkjende detaljplanar.

§ 3.3.4 Småbåtanlegg skal godkjennast av Hamnemynde.

§ 3.4 BRYGGER – BAS

§ 3.4.1 Området kan nyttast til faste brygger.

Brygger o\_BAS skal vera offentlege.

Brygger o\_BAS skal også fungera som offentlig fortau gjennom området og det er ikkje tillete med lause eller faste installasjonar her.

§ 3.4.2 Brygger skal ha maksimal breidde 3 m.

§ 3.4.3 Brygger skal godkjennast av Hamnemynde.

§ 3.5 RENOVASJONSANLEGG – BRE

§3.5.1 Området skal nyttast til oppstillingsplass for bossdunkar.

Plassen skal ha fast dekke.

**§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- § 4.1 Vegar og gangvegar skal opparbeidast i samsvar med detaljplanar godkjent av Fitjar kommune.
- § 4.2 Veg o\_SV1 skal vera offentleg veg.
- § 4.3 Fortau o\_SF1 og o\_SF2 skal vera offentlege fortau.  
Fortau o\_SF2 skal vera kjørbar.
- § 4.4 Parkeringsplass f\_SPP skal vera felles, privat parkeringsplass.

## § 5 OMSYNSSONER

- § 5.1 H140 – FRISIKT.  
Innan området kan det ikkje førast opp tiltak som er høgare enn 0,5 m over kjørebana. Enkeltstående tre, stolpar og liknande kan stå i siktretanten, men krav til sikkerheitssoner i hb. N101 "Rekkverk" må vere tilfredsstilt.

## § 6 REKKEFYLGJEKRAV

- § 6.1 Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg.  
Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av Fitjar kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området.  
Det må liggja føre plan for tekniske anlegg og godkjent utsleppsløyve før byggjeløyve kan gjevast i området.  
Overordna VA- plan skal liggja føre jfr. punkt 3 i Kommunalteknisk VA norm for Sunnhordland.  
Planen skal m.a. visa fylgjande:  
Vassforsyning.  
Slamavskiljar/reinseanlegg og djupvassutslepp til sjø.  
Sløkkjevatn.
- § 6.2 Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar, må avkjørsler, tilkomstvegar og siktsoner vera opparbeidd i tråd med godkjent plan.
- § 6.3 Rekkefylgjekrav – Fare.  
Innanfor planområdet er det registrert forureina grunnforhold og miljøgiftige bygningsmaterialar jf. Miljørapport datert 22.09.2006.  
Opprydding av forureina massar i sjø og på land, skal gjerast slik godkjende tiltaksplan etter *Forskrift om avgrensing av forureining jf. § 26 – 2-8* føreskriv. Tiltaksplan skal godkjennast av Fitjar kommune.  
Byggeforbod vert oppheva når dei forureina massane og miljøgiftige bygningsmaterialar er fjerna eller sikra i samsvar med miljørapporten og utarbeidde godkjende tiltaksplanar.  
Før utfylling i sjø må det liggje føre søknad som syner tiltak for å hindra spreining av forureina massar. Søknaden skal handsamast av Statsforvaltaren.

Før det kan fyllast i sjø eller byggetiltak på land, skal kjelder som kan føre til forureining vera fjerna eller på annan måte sikra i samsvar med vedlagt miljørapport datert 22.09.2006.

Tiltak kan gjennomførast når dei forurensa massane og miljøgiftige bygningsmaterialar er fjerna eller sikra i samsvar med miljørapporten og godkjent tiltaksplan.

Før tiltak i sjø kan gjennomførast, skal det utførast grunnundersøkingar og geoteknisk prosjektering.

#### § 6.4 Rekkefylgjekrav – Støy.

Før byggetiltak i område BAA1 kan setjast i verk, skal sikring for gjennomføring av naudsynte tiltak for skjerming av støy frå utanforliggjande støykjelde ved Havn Produkter AS vera iverksette gjennom eigen avtale. Tiltaka skal vera i samsvar med med råd skildra i rapport 4505-2 og notat 4639-2 utarbeidd av Kjelde Akustikk AS.

Stord, 17.03.21

Rev. 02.12.21

J. TUFTELAND AS