



Øygarden kommune
– eit fyrstærk i vest

Føresegner

Iht. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

Detaljregulering for Heimavågen, gnr.26, bnr. 180, 181 m. fl - Vindenes

Saksnr.: 2017/58

Nasjonal arealplan-ID: 124620170005

Sist revidert 10.03.26

Vedtatt dd.mm.åå

§ 1

INTENSJONER I PLANEN

Hovudformålet med detaljreguleringa har vore å legge til rette for marin verksemd, fellesnaust, samt utvide småbåthamna i Heimavågen. Vidare legge til rette for noko nytt næringsareal i nord og aust.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(PBL § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 Søknad om tiltak skal innehalde:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan
- Tekniske planar for veg og trafikk
- Plan for handtering av overvatn
- Renovasjonsteknisk avfallsplan inkludert løysing for forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald
- Massehandteringsplan inkludert dokumenterte radonmålingar som viser radonnivå i grunnen og evt tilkøyrd massar.
- Ved søknad om utlegging av flytebrygger skal det leggjast ved plan som viser plassering av ankerfester.

2.2 Overvatn

2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerest greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater.

2.3 VAO-rammeplan

2.3.1 VAO-rammeplan skal leggjast til grunn for prosjektering av tiltak innafor planområdet.

2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.4.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap ut i frå eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følge overordna føringar for estetikk og terrengtilpassing.
- 2.4.2 Ved utarbeiding av byggetiltak skal bruk av miljøvennlege kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning vektleggast.
- 2.4.3 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gir ei dominerande fjernverknad av planområdet.

2.5 Landskap og terreng

- 2.5.1 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt med horisontliner eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
- 2.5.2 Ved revegetering av terreng til framtidig grønstruktur skal det nyttas eit vekstlag med stadeigne masser og såast til med stadeigen vegetasjon, t.d. lyng, rogntrø eller liknande.
- 2.5.3 Omfanget av synlege skjeringssflatar skal avgrensast og overgangane til eksisterande terreng skal utførast på ein god estetisk måte.
- 2.5.4 Strandsona, med unntak av næringsareala, skal være tilgjengeleg for ålmenta.

2.6 Universell utforming

2.6.1 Prinsippet for universell utforming skal leggjast til grunn for prosjektering av tiltak.

2.7 Renovasjon

- 2.7.1 Kommunen si renovasjonstekniske norm skal følgjast.
- 2.7.2 Miljøstasjonar skal skjermast med omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.

2.8 Forureining

2.8.1 Det skal utarbeidast eit hamnereglement som skal legge føringar for avgrensing av forureining.

2.8.2 Det skal etablerast renovasjonsløyser som skal inkludera handtering av spesialavfall og farleg avfall.

2.8.3 Dei delar av planområdet som blir brukt til båtopplag, reingjering og vedlikehald av båtar/båtpuss skal ha fast dekke med avrenning til sandfangskum, ev. anna oppsamling/reinsing.

2.9 Støy

2.9.1 Støy skal haldast innanfor krav i gjeldande lovverk (jf. Miljøverndirektoratets retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging T-1442/2021). Dette gjeld både anleggs- og driftsfasen.

2.10 Arbeid i hekkeseongen

2.10.1 Anleggsarbeid knytt til opparbeiding av nye areal skal leggst til utanom hekkeseongen for perioden 1. april til 31. juli.

2.11 Byggjegranser

2.11.1 Støttemurar, parkering og tiltak nemnd i pbl. §29-4 kan førast opp inntil ein meter frå regulert tomte-/formålsgrense. Dette gjeld ikkje dersom det kjem i konflikt med frisikt mot veg. Gjeld ikkje byggegrense til sjø.

2.11.2 Byggjegranser til sjø i I/L fylgjer ytre formålsgrense for kai eller fylling og er samanfallande med det som vil vere synleg del av tiltaket over fjære sjø.

2.12 Grunnundersøkingar i sjø

2.12.1 I sjøareal er det krav til gjennomføring av grunnundersøkingar og geoteknisk detaljprosjektering ved tiltak i strandsona.

2.13 Energibruk

2.13.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

2.14 Jordsmonn

2.14.1 Ved opparbeiding av næringsfelta skal det takast vare på jordsmonn på staden, som skal brukas til å plante til skjeringar og fyllingar.

§3

REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Utbetring av krysset Bleivassvegen-Vindenesvegen, herunder o_KV2, f_V3, del av o_KV1 og f_V4 med tilliggande fortau, gangveg og

gangareal må vere utført før det vært gjeve løyve til tiltak som fører med seg auka trafikkmengd.

§ 4

EIGARFORM

4.1 Offentlege arealføremål

4.1.1 Følgande areal skal vere offentlege; o_KV1, o_KV2, o_FO1, o_FO2, o_GG3, o_AVG1 til o_AVG6 og o_AVG9, o_AVG15 og o_AVG17, o_EA

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgande areal skal være felles: f_UNB1, f_NMA, f_BSV1, f_BSV2, f_BSV3, f_BRE, f_PP1, f_PP2, f_PP4, f_V1, f_V3 til f_V6, f_GG1, f_GG2 og f_GG4, f_GG5, f_AVG7, f_AVG8, f_AVG10 til f_AVG14

4.3 Annan eigarform

4.3.1 Følgande areal har annan eigarform: UNB2 til UNB6, K/T, IL, KAI, B1 og B2, AT1 og AT2, PP3, PP5, PP6, V2

§ 5

BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Busetnad B1-B2

5.1.1 Krav til minste uteopphaldsareal er 100m²pr bueining
5.1.2 Maks byggehøgde 9m

5.2 Annan offentlig eller privat tenesteyting (AT1-2)

5.2.1 Eksisterande bygg i AT1 skal takast vare på og nyttast til museum, kiosk eller kafé.
5.2.2 Området AT1 kan nyttast til maritim småbåtsservice og korttidslagring av båtar og utstyr.
5.2.3 Det kan etablerast felles toalett innanfor AT2.
5.2.4 Innafor område AT2 er det tillate med forankring av flytebrygge til land

5.3 Nærmiljøanlegg (f_NMA)

5.3.1 Det kan etablerast sløyeområde for fisk, med rennande vatn.
5.3.2 Det kan leggst til rette med benker og grillmoglegheiter innafor området.
5.3.3 Innafor området er det tillate med forankring av flytebrygge til land.

5.4 Uthus/naust/badehus (f_UNB1 og UNB2-6)

- 5.4.1 Det er ikkje tillate med nye naust innafor UNB2, UNB3, UNB4, UNB5 og UNB6. Innafor f_UNB1 er det tillate med 1 fellesnaust. f_UNB1: 1 fellesnaust.
- 5.4.2 Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad.
- 5.4.3 Nye naust, unnateke fellesnaust f_UNB1 kan være inntil 40 m² BRA, med ein etasje og ei mønehøgde på 5,5 m frå lågaste terreng under naustet. Fellesnaust kan ha ei samla grunnflate på inntil 250 m² og vere i ein etasje puss loft. Mønehøgde inntil 9m.
- 5.4.4 Byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i naustområda, enten framfor, bakom eller mellom naust/naustgrupper. Område kring fellesbygg skal verer allmenn tilgjengelege.
- 5.4.5 Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører, vindaug og tak skal bidra til vidareutvikling av den tradisjonelle byggeskikken når det gjeld naust. Dette gjeld også i høve til utforming av fellesnaust.
- 5.4.6 Oppføring av gjerde, stengsler og liknande avgrensingar er ikkje tillatne.
- 5.4.7 Det er ikkje tillate med utfylling i sjø innafor UNB6.

5.5 Kombinert bygg og anleggsformål industri og lager (I/L)

- 5.5.1 Området skal nyttast primært til sikring av eksisterande verksemd, samt tilrettelegging av nytt areal for framtidig rasjonell bruk. Innafor området og nord for eksisterande bygningar kan det etablerast nytt lagerbygg med storleik 12x24m. BYA for K/T skal ikkje overstige 60 %-BYA.
- 5.5.2 Maksimal byggehøgde innanfor K/T er satt til 12 m.
- 5.5.3 Det skal være mogleg å bygge eit ekstra parkeringsdekke innanfor området #1.

5.6 Kontor og tenesteyting (K/T)

- 5.6.1 Innafor K/T tillatast næringsbygg for kontor og tenesteyting. Bygget vert planlagt tilrettelagt for tenester knytt til marin serviceverksemd, som til dømes sal av påhengsmotorar på plan 1 og kontor på plan 2.
- 5.6.2 Det skal settast av 1 parkeringsplass pr 100m² BRA.

- 5.6.3 Maksimal byggehøgde er satt til 12 meter.

§ 6

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

6.1 Køyreveg (o_KV1 og o_KV2)

- 6.1.1 Del av eksisterande fylkesveg, Bleivassvegen/Gamle Vindenesvegen (o_KV1) og Vindenesvegen (o_KV2)
Det er regulert inn mogelegheit for utviding av vegbreidde mot Barneshaugen.

6.2 Fortau (o_FO1 og o_FO2)

- 6.2.1 Eksisterande fortau langs Bleivassvegen (o_FO1) og del av Vindenesvegen (o_FO2). De er regulert inn justert plassering og breidde på fortau.

6.3 Gangvegar/gangareal (f_GG1, f_GG2, o_GG3, f_GG4 og f_GG5)

- 6.3.1 Nye gangvegar og gangareal skal utførast med asfaltert dekke med breidde som vist i plankartet.

6.4 Veg (f_V1, V2 og f_V3 til f_V6)

- 6.4.1 Nye vegar skal utførast med asfaltert dekke med breidde som vist i plankartet.
f_V1 er felles for brukarar av f_UNB1, UNB2, UNB6 og f_BSV3. V2 er privat veg til gbnr 26/40
f_V3 er felles for brukarar av K/T og for UNB4, UNB5, f_BSV1 og eigedommar nord for UNB5 utanfor planområdet.
f_V4 er felles for brukarar innafor UNB3, I/L, f_BSV2, AT1, AT2 og f_NMA.
f_V5 er felles for gbnr 26/67 og gbnr 26/56.
f_V6 er felles for B1 og B2.

6.5 Annan veggrunn – grøntareal (o-AVG1-6, o_AVG9, o_AVG15, og o_AVG17, f_AVG7, f_AVG8, f_AVG10 til f_AVG14, f_AVG16 og f_AVG18)

- 6.5.1 Areal skal såast eller plantast til med stadeigne plantar.

6.6 Parkeringsplassar (f_PP1, 2, 4 og PP3, 5 og 6)

- 6.6.1 Minst 5 % av parkeringsplassane i f_PP1, 2 og 4 skal settast av for rørslehemma.
- 6.6.2 Brukarar av f_UNB1, UNB2 og UNB6 skal kunne parkere i f_PP1.
- 6.6.3 Brukarar av UNB3 skal kunne parkere i f_PP2.

- 6.6.4 Brukarar av UNB4 og skal kunne parkere på PP6, og f_PP4
- 6.6.5 Brukarar av UNB5 skal parkere på PP3 og PP5 og f_PP4
- 6.6.6 Brukarar av UNB4 og og UNB5 skal kunne parkere på f_PP4
- 6.6.7 Tal på parkeringsplassar er:
f_PP1: 29
f_PP2: 26
PP3: 7
f_PP4: 5
PP5: 4
PP6: 4

§ 7 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

- 7.1 Naturområde (GN1 – GN4)**
- 7.1.1 f_GN områda skal sikrast som grøntstruktur som skal fungere som ein buffer mot småbåthamna og til andre omgjevnadar.
- 7.1.2 Eksisterande vegetasjonen skal takast vare på.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (pbl § 12-5 nr. 5)

- 8.1 LNF - LNFR areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytta næringsverksemd basert på garden sine resursar.**
- 8.1.1 LNF 1-3 skal oppretthaldast i tråd med eksisterande føremål.

§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 12-5 nr. 6)

- 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (f_BSV1-3)**
- 9.1.1 Innanfor f_BSV1 kan det ikkje etablerast nye brygger.
- 9.1.2 f_BSV2 skal nyttast til felles båtoppdrag. Her skal leggest til rette for enkel tilkomst til sjø for mindre båtar.
- 9.1.3 f_BSV3 skal nyttast til båtoppdrag og til å taka i land mindre båtar med kranebil.

9.2 Hamneområde i sjø (HOS)

- 9.2.1 HOS skal nyttast til manøvreringsareal for båtar med anløp til I/L og for fritidsbåtar som skal til/frå området SH.
- 9.2.2 Utanfor f_NMA er det tillate med utlegging av flytebrygge/bølgedempar, inntil 10 m lengde.

9.3 Småbåthamn (SH)

- 9.3.1 Det skal kunne etablerast inntil 60 nye båtplassar i form av flytebrygger i småbåthamna utanfor f_UNB1 i tråd med utarbeidd illustrasjonsplan.
- 9.3.2 Det kan etablerast flytebrygger/bølgebrytar utanfor UNB3 og AT2 i tråd med utarbeidd illustrasjonsplan.
- 9.3.3 Det skal utarbeidast nærmare plan for forankring av bølgebrytarar og flytebrygger innafor området.
Flytebrygger og bølgedemparar kan forankrast i land der det fell naturleg.
Planen skal syne løysing tilpassa Bergen hamn sine arbeid med seinare utfylling og etablering av kaiar.

§ 10 OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

- 10.1 Sikringssone (pbl § 11-8 a)**
- 10.1.1 Frisikt (H140_1-11)
H140_1-11 er frisiktsoner. Innanfor frisiktsonene skal avkøyrslar ha fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.
- 10.1.2 Gul sone (H220)
H220 er gul støysone iht T-1442.
- 10.1.3 Bevaring kulturmiljø (570)
Ved tiltak innanfor omsynssona skal omsyn til det eldre sjøbruksmiljøet prioriterast.
Eldre bygg (eldre enn ca 1930) skal takast vare på, og ved tiltak på desse skal noverande eller tidlegare/opphaveleg konstruksjon og utsjånad vere førande.
Strandlinje og landskap skal i størst mogeleg grad skånast for varige inngrep.
Ved nybygg i sona bør varige terrenginngrep minimerast. Bygningsvolum og eksteriør skal tilpassast det historiske miljøet dei inngår i. I næringsbygget med bygningsnr 12201184 skal notloftet takast vare på.
- 10.1.4 Bandlegging etter lov om naturvern (720)
Området med kystlynghei.

§ 11
Føresegnsområde
(pbl § 12-7)

11.1 Føresegnsområde

11.1.1 Føresegnsområde #1

Innafor området skal det kunne etablerast ekstra parkeringsdekke over dagens nivå.

11.1.2 Føresegnsområde #2

Innafor området skal strandsona takast vare på så langt råd er. Etablering av båtoppdrag og snuhammar i tilknyting til småbåthamna skal utførast med murte sider av naturstein der sidene vert synleg over fjære sjø.

11.1.3 Føresegnsområde #3

Innafor området er det tillate med fylling i tilknyting til utviding av området I/L. Fylling skal leggst så skrå som mogeleg og plastra med stein der fylling vert synleg over fjære sjø.