



Øygarden kommune
– eit fyrtårn i vest

ØYGARDEN KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

jf plan- og bygningslova (PBL) § 12-7.

SÆLSVIKA, GBNR. 116/3, 65 M.FL. - SÆLE

Saksnr: 16/42

Plan-ID: 124520150002

Vedteken 12.04.16, KS-sak (tidl. Sund) 026/16

Sist revidert 22.02.16

Saksnr.	Endring nr.	Vedteken	Sist revidert
21/1085	1	dd.mm.åå	15.10.21

§ 1 INTENSJONAR I PLANEN ¹

Formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bygging av opptil 11 nye fritidsbustader, samt ein liten molo/småbåtanlegg i tilknytning til det eksisterande naustmiljøet.

§ 2 GENERELT ¹

2.1 Arealet skal regulerast til følgjande formål:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5. Nr. 1

- Bustader-frittliggjande-småhus (1111)
- Fritidsbusetnad-frittliggjande (1121)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørande strandsone (1588)
- Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5. Nr 2

- Veg (2010)
- Annan veggrunn-grøntareal (2019)
- Parkeringsplassar (2080)

Grønnstruktur - § 12-5. Nr 3

- Grøntstruktur (3001)
- Naturområde (3020)

Landbruks-, natur- og friluftsmål, med tilhørande strandsone - § 12-5. Nr 5

- Særlege landskapsomsyn (5500)

- Vern av kulturmiljø eller kulturminne (5660)

Bruk og vern av sjø og vassdrag - § 12-5. Nr. 6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Omsynssoner - § 12-6. Nr.6

- Frisiktsone
- Bevaring kulturmiljø

§ 3 FELLES FØRESEGNER ¹

3.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Utomhusplan

3.1.1.1 Ved søknad om tiltak skal det leggst ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

3.1.1.1 Utomhusplanen skal visa korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

3.1.1.2 Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå.

3.1.1.3 Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

3.1.2 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggst ved ei skriftleg utgeiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

3.1.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggst ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

3.1.4 Overvatn

3.1.4.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater.

3.1.4.2 Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om tiltakt skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater

¹ Endring nr. 1, vedteke «Dato».

eller fordrøingsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad. Jf. kommunen si VA-norm.

3.1.5 VA-rammeplan

- 3.1.5.1 Ved søknad om tiltak skal det leggst ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing. Jf. kommunen si VA-norm.

3.1.6 Avfallshandtering og massedeponering

- 3.1.6.1 Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass.

3.2 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 3.2.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine retningslinjer for god byggeskikk.
- 3.2.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggst vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 3.2.3 Det er ikkje tillete med høge og skjemmaende skjeringar og murar over 1,5 m, eller fyllingar som dominerer landskapet.
- 3.2.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

3.3 Universell utforming/ tilgjenge

- 3.3.1 Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn for alle område.
- 3.3.2 Minst 50% av totalt leikeareal skal vera universelt utforma.

3.4 Minste uteopphaldsareal (MUA)

- 3.4.1 Minstekrav til uteopphaldsareal (MUA) er 300 m² på kvar ein bustadtomt og kvar fritidsbustadtomt.

3.5 Energibruk

- 3.5.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

§ 4

REKKEFØLGJEKRAV ¹

4.1 Byggeløyve

- 4.1.1 VA- rammeplan skal utarbeidast før ein kan gje byggjeløyve for nye fritidsbustader.

- 4.1.2 o_SV05 skal vere opparbeidd/sikra opparbeid før ein kan gje byggjeløyve for nye fritidsbustader.

- 4.1.3 Før byggjeløyve for småbåthamn vert gjeve må avfallsplan vere utarbeidd i høve krav fastsatt i forureiningsforskrifta § 20-6.

4.2 Bruksløyve

- 4.2.1 Avfall og overskotsmateriale skal vere transportert til godkjent fyllplass før ein kan gje bruksløyve for nye fritidsbustader.

- 4.2.2 Løysing for handtering av overvatn frå tette flater og tak skal utførast samtidig med byggetiltaka og vere ferdigstilt før ein kan gje bruksløyve for nye fritidsbustader.

- 4.2.3 Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass på f_PP01 per båtplass før det kan gjevast bruksløyve til småbåtanlegget f_BBS01.

- 4.2.4 Leike og uteopphaldsareal skal vere opparbeidd/sikra opparbeidd før ein kan gje bruksløyve for nye fritidsbustader.

- 4.2.5 All infrastruktur skal vere opparbeidd/sikra opparbeidd før ein kan gje bruksløyve for nye fritidsbustader.

- 4.2.6 Renovasjonsanlegg f_RA01 skal vere ferdigstilt før ein kan gje bruksløyve for nye fritidsbustader.

§ 5

EIGARFORM ¹

5.1 Offentlige arealformål

- o_SV01 er offentlig (kommunal veg).
- o_SVG01 og 04 er offentlig
- o_SV05 er offentlig (kommunal stoppeplass og snuplass for buss).

5.2 Felles arealformål

- f_RA01 er felles for BF01 og 02, FF01-03 og f_BBS01.
- f_BLK01 er felles for BF01-02 og FF01-02.
- f_BLK02 er felles for FF03.
- f_BLK03 er felles for FF01.
- f_BBS01 er felles for dei som har avtale med eigar av anlegget.
- f_SV03 er felles for FF01-02 og gbnr 116/47 og 58.
- f_SV04 er felles for FF03, LKM01, f_BBS01 og gbnr 116/30, 31 og 32.
- f_SV06 er felles for f_BBS01.

¹ Endring nr. 1, vedteke «Dato».

- f_SVG02 er felles for tomtene 1-4 innanfor FF01.
- f_SVG05-06 er felles for FF03, LKM01, f_BBS01 og gbnr 116/30, 31 og 32.
- f_SVG10 og 11 er felles for BF01 og 02.
- f_PP01 er felles for f_BBS01.
- f_G04 er felles for alle i området.
- f_GN01 og 04-06 er felles for alle i området.
- f_LLH er felles for ålmenta.

5.3 Anna eigarform

- SV02 er privat veg for gbnr 116/48.
- GN02 og GN03 er privat.
- LKM01 er private eksisterande naust

§ 6

BUSETNAD OG ANLEGG 1¹

(pbl § 12-5 nr.1)

6.1 Bustader – frittliggende småhus (BF01)

6.1.1 BF01 er eksisterande einebustadtomt. Etablering av tilhøyrande uteopphaldsareal, parkering og garasje er tillate. Innanfor tomten kan det berre vera ei buening.

6.1.2 BF02 er eksisterande einebustadtomter. Etablering av tilhøyrande uteopphaldsareal, parkering og garasje er tillate. Innanfor kvar tomt kan det berre vera ei buening.

6.1.3 Parkeringsdekning på 2 biler pr. buening på eigen tomt.

6.2 Fritidsbusetnad - frittliggende (FF01-03)

6.2.1 Innanfor FF01-03 kan ein etablere garasje, tilkomstveg og parkering i tillegg til fritidsbustad.

6.2.2 Antall tillate nye bueningar per delfelt:

- FF01 totalt 7 nye bueningar, ein buening per tomt
- FF02 totalt 2 nye bueningar, ein buening per tomt
- FF03 totalt 2 nye bueningar, ein buening per tomt

6.2.3 Maksimal tomteutnytting for fritidsbusetnad tillatast oppført med BRA inntil 100m².

6.2.4 Fritidsbustadene skal ha parkeringsdekning på 1 bil pr. eining på eigen tomt.

6.2.5 Maksimum mønehøgde er 8 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimum gesimshøgde er 6 meter.

6.3 Renovasjonsanlegg (RA)

6.3.1 Område for renovasjonsanlegg f_RA01 kan nyttast til miljøstasjonar med kjeldesortering. På området kan det setjast opp stativ for postkassar.

6.3.2 Det skal lagast til plass for avfallskonteinrarar som skal vere felles for alle brukarar av anlegget.

6.3.3 Bossoppstillingsplass skal vere overbygd eller skjerma for ver og vind.

6.3.4 Renovasjonsløyisinga skal vere i tråd med kommunen sine renovasjonskrav.

6.4 Leikeareal (BLK)

6.4.1 Sandleikeplass skal være bilfritt/skjerma frå kjøreveg.

6.4.2 Det skal opparbeidast minimum 1 leikeapparat, samt benk for 4 personar på leikeplass for f_BLK01.

6.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande Strandsone (BBS)

6.5.1 f_BBS01 arealet er privat og kan nyttast til småbåtanlegg og eksisterande naust.

6.5.2 I området f_BBS01 er det tillete å opparbeide molo og tilhøyrande flytebrygger for opp til 10 småbåtar.

6.5.3 Molo skal etablerast med murte eller støypte sider over lågvatn-stand, med kjørbart vegdekke i betong eller grus.

§ 7

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR¹

(pbl § 12-5 nr. 2)

7.1 Vegar (SV)

7.1.1 o_SV01 har varierende asfaltert breidde på mellom 3-4 m.

7.1.2 SV02 kan ha gruset eller asfaltert vegbreidde på om lag 3 m.

7.1.3 f_SV03 kan ha gruset eller asfaltert vegbreidde på inntil 4 m.

7.1.4 f_SV04 og 05 kan ha gruset eller asfaltert vegbreidde på om lag 3 m.

7.1.5 f_SV06 kan ha gruset eller asfaltert vegbreidde på om lag 2,5 m.

7.2 Annan veggrunn (SVG)

7.2.1 f_SVG01-11 skal opparbeidast og såast til.

7.3 Parkering (PP)

7.3.1 På f_PP01 er det sett av 10 parkeringsplassar. 1 biloppstillingsplass per båtplass.

¹ Endring nr. 1, vedteke «Dato».

§ 8

GRØNSTRUKTUR¹

(pbl § 12-5 nr. 3)

8.1 Grønstruktur (G)

- 8.1.1 Område med formål avsett til grønstruktur (G) kan nyttas til friluftsliv, bading, leik, rekreasjon m.m
- 8.1.2 Det er ikkje ikkje tillatt å etablere bygg eller anlegg. Areal skal ivaretas utan noen form for fysisk bearbeidelse.

8.2 Naturområde (GN)

- 8.2.1 I område med formål avsatt til naturområde (GN) er det ikkje tillatt å etablere bygg eller anlegg. Dette arealet skal ivaretas utan noen form for fysisk bearbeidelse.

§ 9

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL¹

(pbl § 12-5 nr. 5)

9.1 Særlige landskapsomsyn (LLH)

- 9.1.1 LLH er område for potensielle funn av automatisk freda kulturminne. LLH skal sikras gjennom arealformål LNFR med underformål vern av landskap- særlige landskapsomsyn (jf. §12-5, pkt. 5 i PBL).
- 9.1.2 I området LLH er det ikkje lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen eller terreng.

9.2 Vern av kulturmiljø og kulturminne (LKM)

- 9.2.1 Nausta skal ikkje nyttast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.
- 9.2.2 Områda kring nausta skal vere allment tilgjengelege. Oppføring av gjerde, stengsler og liknande avgrensingar er ikkje tillatne.
- 9.2.3 Naustmiljøet skal takast vare på og alle søknadspliktige tiltak skal sendast regional kulturminneforvaltning før det fattast vedtak, jf. Kulturminnelova § 25.

§ 10

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

10.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV)

- 10.1.1 f_VfV01 området skal være allment tilgjengelig

og kan nyttes til bading, fiske og småbåttrafikk.

§ 11

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

11.1 Sikringssone (H140)

- 11.1.1 Innanfor frisisiktsone skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

11.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

- 11.2.1 Naustmiljøet skal takast vare på og alle søknadspliktige tiltak skal sendast regional kulturminneforvaltning før det fattast vedtak, jf. Kulturminnelova § 25.

¹ Endring nr. 1, vedteke «Dato».