

# FJELL KOMMUNE

## DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

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

### SNEKKEVIKNESET

### GNR. 43 BNR. 750 M.FL. - SNEKKEVIKA

Saksnr. 11/2666

Nasjonal arealplan-ID: 1246\_20080002

Vedteken 23.02.17

Sist revidert 22.03.17

## § 1

### INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planen er å regulere eit eldre hyttefelt til bustadføre mål, samt etablering av nye vegar.

## § 2

### FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

#### 2.1 Overvatn

- 2.1.1 Ved tiltak som kan føre til endring av vassvegar/avrenningssituasjonen skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater.
- 2.1.2 Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om tiltak som kan føre til endring av vassvegar/avrenningssituasjonen skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

#### 2.2 VA-rammeplan

- 2.2.1 VA-rammeplan skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesaksbehandling innanfor planområdet.

#### 2.3 Avfallshandtering og massedeponering

- 2.3.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

#### 2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.4.1 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 estetiske retningslinjer.

- 2.4.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

- 2.4.3 Murar over 2 meter skal avtrappast for kvar 1,5 meter, og skal plantast til/såast til med eigna vegetasjon ved kvar avtrapping.

- 2.4.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

#### 2.5 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

- 2.5.1 Ved søknad om tiltak skal det leggast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar, stiar, murar, trappar, skjeringar, fyllingar, avkjørsler, VA-anlegg, og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

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

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

Utomhusplanen skal også vise eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trappar og gjerde.

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

#### 2.6 Landskap og terreng

- 2.6.1 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk.

- 2.6.2 Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillate med skjemmaende terrassering av landskapet.

#### 2.7 Universell utforming/tilgjenge

- 2.7.1 Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bustader.
- 2.7.2 Minst 5% av parkeringsplassane skal utformast for rørslehemma.

## 2.8 Støy

- 2.8.1 Ved oppføring av nye støyfølsame bygg (bustad) eller påbygg/ombygging av eksisterande bygg må det tilstrebas at flest mogleg av oppholdsrom har vindaug mot stille side.
- 2.8.2 Ved oppføring av nye støyfølsame bygg, påbygg/ombygging eller ved bruksendring skal det dokumenterast at støynivå på private uteoppholdsareal vert tilfredstillande på minimum 10-20 m<sup>2</sup> av arealet. T.d ved oppføring av skjerming med takoverbygg.
- 2.8.3 Felles uteområder / leikeareale opparbeidas med gode kvalitetar (jf. døme i kommuneplanen) for å kompensere for ei noko høg støybelastning.
- 2.8.4 Ved oppføring av nye støyfølsame bygg, påbygg/ombygging eller ved bruksendring skal det dokumenterast at innandørs støynivå vert tilfredstilt etter dagens grenseverdi (ved synfaring/berekning for eksisterande bygg, og berekningar ved påbygg/rehabilitering).

## 2.9 Byggegrenser

- 2.9.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4, samt støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

## 2.10 Energibruk

- 2.10.1 I samband med søknad om bruksendring og byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

## 2.11 Fjerning av brønn

- 2.11.1 Dersom utbygging vil få konsekvensar for eksisterande brønn i området like sør for f\_BLK, skal eigar av brønnen få kople seg på det nye vass- og avlausanlegget i området.

## 2.12 Høgderestriksjonar

- 2.12.1 Høgder på tiltak i planområdet skal ikkje overskride høgderestriksjon på 130 meter jf. byggerestriksjonskart frå Avinor 25.04.2007 for Bergen lufthavn Flesland.

## 2.13 Tiltak i sjø

- 2.13.1 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller tilkomsten i sjøområde krev tillating frå Bergen og Omland Havnevesen.

## 2.14 Fartshumpar

- 2.14.1 Det skal etablerast fartshumpar på vegen f\_SV1.

## § 3

### REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tak og tette flatar på skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak og bruksendring innanfor planområdet.
- 3.2 Parkeringsplass f\_SPP1-f\_SPP3 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak og bruksendring innanfor planområdet. SPP4 og SPP5 skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak og bruksendring for BFS4.
- 3.3 Turveg f\_GT skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak og bruksendring innanfor planområdet .
- 3.4 Veg f\_SV1 skal vere ferdig opparbeidd fram til den einskilde tomt før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak innanfor austlege del BFS1, innanfor BFS2 og BFS4. Veg f\_SV4 skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak innanfor tomt 7 og 8.
- 3.5 Område der det kan leggast til rette for felles avfallshandtering/kommunaltekniske anlegg, f\_SPP3 og f\_SPP6, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak og bruksendring innanfor planområdet. Dei utanfor planområdet som nyttar seg av båt plassar/naust innanfor planområdet skal også kunne nytte seg av den felles avfallslysinga. Ved fastsetjing av avfallsstasjon skal det sikrast gode og trafikk sikre manøvreringsareal for bossbil.
- 3.6 Kulturminnedokumentasjon av hyttefeltet skal utarbeidast før godkjenning av byggjesøknad og søknad om løyve til tiltak. Dokumentasjonen skal innehalde markering i kart, foto av fasadar og planskisse, og kva år hytta er bygd.
- 3.7 Leikeplass f\_BLK skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak og bruksendring innanfor planområdet.
- 3.8 Anna veggrunn – grøntareal skal opparbeidast samstundes med nytt vegareal.

## § 4

### EIGARFORM

#### 4.1 Felles arealformål

- 4.1.1 Eigartilhøve uteoppholdsareal:
- Uteoppholdsareal f\_BUT er felles for BFS1-BFS4 og BFF.
- 4.1.2 Eigartilhøve vegar:
- Veg f\_SV1 er felles for BFS1-BFS4, BFF, samt for andre hytteeigarar tilgrensande planområdet.

- Veg f\_SV2 er felles for BFS1-BFS4 samt for andre hytteeigarar tilgrensande planområdet.
- Veg f\_SV3 er felles for tomt nr. 3 og 5.
- Veg f\_SV4 er felles for tomt nr. 7 og 8.

#### 4.1.3 Eigartilhøve gangvegar:

- Gangveg f\_SGG1-f\_SGG2 er felles for heile planområdet.

#### 4.1.4 Eigartilhøve parkeringsplassar:

- Parkeringsplass f\_SPP1-f\_SPP3 og f\_SPP6 er felles for BFS1-BFS4, BFF, samt for andre hytteeigarar tilgrensande planområdet.

#### 4.1.5 Eigartilhøve badeplass:

- Badeplass f\_GB er felles for heile planområdet, samt brukarar utanfor planområdet.

#### 4.1.6 Eigartilhøve leikeplass:

- Leikeplass f\_BLK er felles for heile planområdet.

## § 5

### BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

#### 5.1 Bustader - frittliggjande

- 5.1.1 Innanfor BFS1-BFS4 kan det oppførast einebustader eller søkjast om bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Det er maksimalt tillate med 10 bustadeiningar innanfor BFS1-BFS4.
- 5.1.2 Maksimum byggehøgde og mønehøgde for nye tiltak innanfor BFS1-BFS4 går fram av plankartet.
- 5.1.3 Bustadene tillatas med saltak, pultak, samt takterrasse.
- 5.1.4 Utnyttingsgraden innanfor BFS1 er BYA=25-35 %: tomt 2= BYA 35%, tomt 3= BYA 25%, tomt 4= BYA 35%, tomt 5= BYA 25%, tomt 6= BYA 35%, tomt 7= BYA 30%, tomt 8= BYA 35%.
- 5.1.5 Utnyttingsgraden innanfor BFS2 er BYA=25 %.
- 5.1.6 Utnyttingsgraden innanfor BFS3 er BYA=30 %.
- 5.1.7 Utnyttingsgraden innanfor BFS4 er BYA=40 %.

#### 5.2 Fritidsbustader – frittliggjande

- 5.2.1 BFF er eksisterande fritidsbustad.
- 5.2.2 Utnyttingsgraden innanfor BFF er BYA 40%.
- 5.2.3 Maksimum byggehøgde og mønehøgde for nye tiltak innanfor BFF går fram av plankartet.

#### 5.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner

- 5.3.1 Innanfor f\_BBS3 er det tillate med oppføring av 1 ny flytebryggje, knytt til naustetomta 43/211.
- 5.3.2 Innanfor f\_BBS2 tillatas det totalt 4 flytebryggjer. Ved nyetablering av flytebrygger må minimum 4 stk. gå saman ved etablering av kvar brygge.

Det kan maks etablerast 19 båtplassar innanfor f\_BBS2.

- 5.3.3 Ved etablering av anlegg for alle båtfesterettane må utforming av brygge med utliggarar ikkje vere til hinder for båttrafikken i området.
- 5.3.4 Det kan etablerast felles promenade/brygge mellom flytebryggene innanfor f\_BBS2. Brygga kan maks vere 15 meter lang og skal etablerast utan store, irreversible terrenginngrep eller store fyllingar. Det skal ikkje utførast sprengingsarbeid ved oppføring av brygge. Brygga skal vere tilgjengeleg for ålmenta.
- 5.3.5 Det er ikkje tillate med oppføring av naust innanfor f\_BBS1-f\_BBS4.

#### 5.4 Naust

- 5.4.1 Innanfor BUN1 tillatast det med oppføring av maks 1 nytt naust. Det tillatas totalt maks 2 naust innanfor BUN1. Naust innanfor BUN1 skal plasserast i terrenget på ein slik måte at tilkomst til båtfesterettar ikkje vert hindra, og at det vert sikra allmenn tilgjenge.
- 5.4.2 Maks tal naust innanfor BUN2 er 1.
- 5.4.3 Maks tal naust innanfor BUN3 er 1.
- 5.4.4 Innanfor BUN4 tillatast det med oppføring av maks 1 nytt naust. Det tillatas totalt maks 3 naust innanfor BUN4.
- 5.4.5 Maks tal naust innanfor BUN5 er 1.
- 5.4.6 Maks tal naust innanfor BUN6 er 1.
- 5.4.7 Maks tal naust innanfor BUN7 er 1.
- 5.4.8 Tillate bruksareal for nye naust skal vere mindre enn 40 m<sup>2</sup>.
- 5.4.9 Mønehøgda for nye tiltak skal vere mindre enn 5 meter frå golv på grunnen.
- 5.4.10 Nausta skal ikkje liggje på uniforme rekkjer, men skal ha variasjon i utforming og høgd. Maksimalt tre naust i rekke før opphald mellom bygga. Områda kring nausta skal vere allment tilgjengelege. Oppføring av gjerde, stengsler og liknande avgrensing er ikkje tillate. Nausta skal leggjast på ein best mogleg måte i terrenget for å minimere terrenginngrepa.

#### 5.5 Uteoppfallsareal

- 5.5.1 For bustadeiningar større enn 65m<sup>2</sup> skal det setjast av eit minste uteoppfallsareal (MUA) på 100m<sup>2</sup>. For bustader mindre enn 65m<sup>2</sup> er MUA 50m<sup>2</sup>.
- 5.5.2 Uteoppfallsareala skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vêr, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteoppfallsareal.
- 5.5.3 Eksisterande terreng og vegetasjon innanfor f\_BUT skal bevarast så mykje som mogleg. Det er særskild viktig at svaberga langs sjøen vert ivareteke.
- 5.5.4 Innanfor f\_BUT tillatas mindre tiltak knytt til opphald.
- 5.5.5 BAU er anna uteoppfallsareal knytt til f\_BFS2. Innanfor BAU tillatas mindre tiltak knytt til opphald.

- 5.6 Leikeplass**
- 5.6.1 Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- 5.6.2 Leikeareala skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- 5.6.3 Leikeareala skal utstyrast med sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.
- 5.6.4 10% av f\_BLK skal setjast av til vegetasjon/tilsåing.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 Veg**
- 6.1.1 f\_SV1 er regulert med ei breidde på 3,5 meter. Eit lite strekk på den austlege delen der det er lagt til rette for møteplass er regulert med ei breidde på 5,5 meter.
- 6.1.2 Del av f\_SV2 som går langs f\_SPP1-f\_SPP3 er regulert med ei breidde på 3,5 meter. Sør for f\_SPP1-f\_SPP3 er f\_SV1 regulert med ei breidde på 3 meter.
- 6.1.3 f\_SV3 er regulert med ei breidde på 3,5 meter.
- 6.1.4 f\_SV4 er regulert med ei breidde på 3 meter.
- 6.1.5 Avkøyrseplane syner omtrentleg plassering av avkøyrslar og kan justerast.
- 6.2 Annan veggrunn – grøntareal**
- 6.2.1 Areal avsett til anna veggrunn – grøntareal er restareal lang veg som skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Areala skal opparbeidast samstundes med vegane.
- 6.3 Gangveg**
- 6.3.1 f\_SGG1-f\_SGG2 er eksisterande gangvegar.
- 6.4 Parkeringsplassar**
- 6.4.1 Det skal setjast av 2 parkeringsplassar per bustad, samt 0,8 parkeringsplassar for bustader under 65 m<sup>2</sup>. Parkeringsplassane skal hovudsakleg løysast innanfor kvar einskild tomt. Der dette ikkje er mogleg kan parkering løysast innanfor felles parkeringsplass.
- 6.4.2 Innanfor f\_SPP3 og f\_SPP6 tillatas det med tilrettelegging for kommunaltekniske anlegg, samt oppføring av postkassestativ og evt. nettstasjon.

## § 7

### GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

- 7.1 Grønstruktur**
- 7.1.1 f\_G1-f\_G3,G4,f\_G5,G6 er eksisterande grøntområder som skal bevarast.
- 7.1.2 Innanfor f\_G3 tillatas det med eventuelle tiltak knytt til opparbeiding av felles promenade/brygge mellom flytebyggene innanfor f\_BBS2.
- 7.2 Naturområde**
- 7.2.1 GN1, f\_GN2-f\_GN4, GN5 og f\_GN6 er eksisterande naturområder som skal bevarast.
- 7.3 Turveg**
- 7.3.1 f\_GT er sti/turveg som skal opparbeidast med ei breidde på 1,5 meter. Den skal vidare opparbeidast med grus eller anna materiale som gir den gode kvalitetar, samt gjer den brukarvenleg.
- 7.4 Badeplass – område**
- 7.4.1 Innanfor f\_GB tillatas tiltak knytt til opparbeiding og tilrettelegging av badeplass, samt opprydding av restar av oljesøl i grunnmassane etter Rocknes ulukka. Dette kan til dømes vere pålegging av massar for blant anna tilplanting, og betre tilrettelegging for opphald, samt utplassering av sitjemøbler og liknande. Eksisterande terreng og vegetasjon innanfor skal likevel bevarast så mykje som mogleg.

## § 8

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-6)

- 8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag**
- 8.1.1 o\_VFV er eksisterande sjøområde.
- 8.2 Badeområde**
- 8.2.1 o\_VB er badeområde i sjø.
- 8.3 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone**
- 8.3.1 o\_VKA er eksisterande sjøområde med kaste og låssettingsplass.
- 8.3.2 Innanfor o\_VKA tillatas det ikkje installasjonar som kan hindre utøving av fiske.
- 8.3.3 Innanfor o\_VKA, f\_BBS3 og f\_BBS4, der det er kaste- og låssettingsplass, må søknad om tiltak leggast fram for Fiskeridirektoratet Region Vest for uttale.

**§ 9**  
**OMSYNSSONER**  
(pbl § 12-6)

**9.1 Frisiktsone ved veg** (pbl § 11-8 a)

9.1.1 Innanfor frisiktsona skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.