



Føresegner

Jf. plan- og bygningslova (PBL 85 § 26 og PBL 08 § 12-7).

Reguleringsplan for Forland – Gnr. 115, Bnr. 231 og 254 – Marsteinen hotell

Saksnr.: 105/89

Nasjonal arealplan-ID: 124520050003

Sist revidert: XX.XX.XX

Vedteken: 13.12.05

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken
2014/56	E1	23.06.2014
20/2160	E2	xx.xx.xx

§ 1 INTENSJONAR I PLANEN

Hovudformålet med planen er å leggja til rette for fritidsbustader, rorbuer, friluftsområde og leik, med tilhøyrande infrastruktur.

Intensjonen med E1 var å auke mønehøgda for rorbuer og servicebygg R1 og S/R, på den utskilte tomtten 15/339.

Intensjonen med E2 var å flytte ei hyttetomt frå nordre del av F3, til felles leikeplass (F11) i tilknyting til F5. Felles leikeplass vert utvida til nordre del av F3, og deler av tilkomstveg vert fjerna. Byggjegrenser på austre del av område F8 vert også endra.

§ 2 FELLESFØRESEGNER (PBL 85 §26)

2.1 Søknad om løyve til tiltak

2.1.1. Søknad om løyve til tiltak skal:

- Innhalda ein detaljplan, for det enkelte delfelt, som viser husplassering, takvinkel, møneretning, parkeringsplassar og murar.

- Innhalda fasadeopprikk på nye bygningar, og gjere greie for utvendige fargar og materialbruk til fasadar, tak og andre faste installasjonar.
- Eksisterande nabobygningar skal takast med i den grad det vil ha noko å seie for prosjektet sin verknad på miljøet.

Ved handsaming av byggesaka skal kommunen sjå til at nye bygningar og anlegg vert utforma slik at desse innbyrdes, og saman med eksisterande bygg og anlegg, dannar ein heilskap. Kommunen skal også sjå til at nye bygg og anlegg er tilpassa eksisterande terrenget og landskap, samt at nye bygningar får ein god arkitektonisk utforming når det gjeld volum, stiluttrykk og fargar

2.2 Byggegrense

- 2.2.1 Nye bygningar/påbygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er vist på planen.
- 2.2.2 Byggegrense langs fylkesveg 5221 (gammal fv. 153) er 15 m frå senter veg.

2.3 Landskap og terreng

- 2.3.1 Inngrep skal skje med mest mogleg varsemd. Eksisterande terrenget og vegetasjon skal takast vare på i størst mogleg grad.

2.4 Sjøområda

- 2.4.1 Tiltak som krev handsaming etter Havne- og farvannsloven § 18, 2. ledd, skal godkjennast av Bergen og omland Hamnevesen. Utlegging av brygger og andre innretningar for fortøyning skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker.

2.5 Kulturminne

- 2.5.1 Vert det oppdaga kulturminne i samband med tilrettelegginga skal arbeidet stoppast og funnet meldast til Hordaland fylkeskommune, kommunenesamarbeid, jamfør Kulturminnelova § 8, andre avsnitt.

§3

REKKEFØLGJEKRAV (PBL 08 § 12-7 nr.10)

- 3.1 Ny avkøyring til Fv. 153 skal vera opparbeidd før reguleringsområdet kan takast i bruk med sine nye aktivitetar.

- 3.2 Felt F11 skal sikrast med gjerde mot fylkesvegen før området vert teke i bruk.

3.3¹ **Før det kan gjevest bruksløyve for nye fritidsbustader skal terrenget innanfor leikeplass F11 i størst mogleg grad tilbakeførast, samt at leikeplassen skal opparbeidast og tilretteleggjast for leik.**

§ 4 EIGARFORM

(PBL 85 § 26 og PBL § 12-5 nr.1)

- 4.1 Spesialområde privat småbåtanlegg skal nyttast som privat småbåtanlegg for brukarane av felt F1 – F10, samt R1 og S/R. Areala skal også kunne nyttast av gnr. 15 bnr. 231 og 255.
- 4.2 Felles kjøyreveg er felles for eigedomane gnr. 15, bnr. 231 og 254. Grunneigar har ansvar for drift og vedlikehald.
- 4.3 Felt F12 er sett av til telles leike- og opphaldsareal for felt F6 – F10.
- 4.4 Område P1 er sett av til felles parkering for felt R1 og S/R. Områda P2 og P3 er felles for felt F3 – F10.
- 4.5 Felles gangareal er felles for brukarane av felt F1 – F10, felt R1 og S/R, samt brukarane av gnr. 15, bnr. 231 og 255.

§ 5

BYGG OG ANLEGG

(PBL 85 § 26 og PBL § 12-5 nr.1)

5.1 Bygeområde for fritidsbustader

- 5.1.1 Innanfor områda felt F3 – F10 skal det førast opp fritidsbustadar med tilhøyrande anlegg, innanfor dei avgrensingar som er gjeve i reguleringsføresegnene og på plankartet.
- 5.1.2 Maksimalt tillate utbygd areal, angitt som tillate utbygd areal i prosent av tomta sitt areal (%-BYA), er 25 %. Maksimal mønehøgd er 7 m.
- 5.1.3 Innanfor felt F3 - F10 kan det opparbeidast oppstillingsplass for minst 2 biler pr. fritidsbustad, på kvar enkelt tomt. Innanfor felt F1 og F2 kan det opparbeidast 1 ½ oppstillingsplass pr. leilighet. Parkeringsplassar som er felles skal opparbeidast der planen viser dette, i tillegg til parkeringsplassar på kvar enkelt tomt.

5.2 Bygeområde for leilegheitsbygg

- 5.2.1 Innanfor områda felt F1 og F2 skal det førast opp leilegheitsbygg med tilhøyrande anlegg, innanfor dei avgrensingar som er gjeve i reguleringsføresegnene og på plankartet.
- 5.2.2 Maksimalt tillate utbygd areal, angitt som tillate utbygd areal i prosent av tomta sitt areal (%-BYA), er 25 %. Maksimal mønehøgd er 7 m.

5.3 Bygeområde for rorbuer

- 5.3.1 Innanfor felt R1 kan det førast opp rorbuer med grunnflate inntil 50 m².
- 5.3.2²** **Maksimal mønehøgd på 8,7 m målt frå golv i 1. høgda. Talet på, og plassering av vindauge skal vera tilpassa bruken av bygget som rorbu.**
- 5.3.3 Rorbuene skal i hovudsak utførast i tre. Brannskiljande konstruksjonar skal utførast i samsvar med krav gjeve i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Taktekking skal vere betongtakstein, tegl (takkpanner) eller naturstein med matt overflate. Rorbuene skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 gradar.
- 5.3.4 Ein kan ikkje sette opp gjerder i eller rundt rorbuene eller på andre måtar hindre fri ferdsle i strandsona.

5.4 Bygeområde for naust

- 5.4.1 Innanfor området N1 og N2 kan det førast opp naust for oppbevaring av fiskereiskapar og båtutstyr, mindre båtar, og utstyr for fritidsbruk på og ved sjøen.
- 5.4.2 Nausta skal ikkje nyttast til overnatting eller varig opphold.
- 5.4.3 Nausta skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader, tilpassa eksisterande bygningsmiljø. Nausta kan byggjast inntil 50m², og med mønehøgd inntil 5.5 meter rekna frå golv i 1. høgda.
- 5.4.4 Bygg skal i hovudsak utførast i tre. Brannskiljande konstruksjonar skal utførast i samsvar med krav gjeve i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Taktekking skal vere betongstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale.

¹ Endring E2 vedtatt: XX.XX.XXXX

² Endring E1 vedtatt: 23.06.2014

5.4.5	Ein kan ikkje sette opp gjerder rundt nausta eller på andre måtar hindre fri ferdsle i strandsona.	6.1.5	Det skal setjast av 2 handikap parkeringsplassar innanfor felt P1, samt 2 stk. innanfor felt P3. Parkeringsplassar for handikap skal vera offentleg tilgjengelege.
5.5	Bygeområde for servicebygg og rorbu	6.1.6	Felles gangareal skal tilpassast terrenget, samt tilretteleggast for brukarar av rullestol så langt det lar seg gjere. Felles gangareal skal vera offentleg tilgjengeleg.
5.5.1	Området skal nyttast til serviceføremål i samband med drifta av den private småbåthamna og til rorbu.	6.2	Anna teknisk infrastruktur
5.5.2 ³	Maksimal mønehøgd på 8,7 meter målt frå golv i 1. høgda. Talet på, og plassering av vindauge skal vera tilpassa bruken av bygget som rorbu/servicebygg.	6.2.1	I området K skal det etablerast felles avfallstasjon for felt F3 – F10. Avfallstasjonen skal skjermast med bosshus utført i tre. Avfallstasjonen skal utførast som ein plass med høg estetisk kvalitet.
5.5.3	Bygg skal i hovudsak utførast i tre. Brannskiljande konstruksjonar skal utførast i samsvar med krav gjeve i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takkpanner) eller naturstein med matt overflate. Takvinkel skal vera mellom 35 og 45 gradar.	6.2.1	Innanfor felt Pu1 og Pu2 kan det førast opp pumpestasjon for avlaup.
5.6	Felles leikeplass Ved opparbeidning av felt F11 og F12 skal eksisterande terreng og vegetasjon takast vare på i størst mogleg grad. Det kan ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar i området med mindre det er naudsynt for bruken av området til leik og opphald.	6.2.3	Tekniske anlegg til fritidsbustadane skal leggjast ned i fellesveg.
		6.2.4	Naudsynte transformatorkioskar og anlegg for transport av avløp kan førast opp innanfor planområdet etter godkjenning frå det faste utval for plansaker. Fritidsbustadar og rorbuer skal knytast til felles leidningar som er knytt til offentleg VA - leidning.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL 08 § 12-5 nr. 2)

6.1 Samferdselsanlegg

- 6.1.1 I trafikkområdet skal det anleggjast:
 - Offentleg køyreveg
 - Anna veggrunn
Anlegga skal opparbeidast med den inndeling av dei respektive føremål som er vist på planen.
- 6.1.2 Terrengeinngrep i samband med utbygging av område for offentleg veg skal gjerast med stor varsemd. Vegskjeringar og vegfyllingar skal plantast til med vegetasjon som er naturleg i området.
- 6.1.3 Terrengeinngrep i samband med fellesveger skal gjerast med størst mogleg varsemd.
- 6.1.4 Fellesveg i nord skal vera offentleg tilgjengeleg.

6.2 Anna teknisk infrastruktur

- 6.2.1 I området K skal det etablerast felles avfallstasjon for felt F3 – F10. Avfallstasjonen skal skjermast med bosshus utført i tre. Avfallstasjonen skal utførast som ein plass med høg estetisk kvalitet.
- 6.2.1 Innanfor felt Pu1 og Pu2 kan det førast opp pumpestasjon for avlaup.
- 6.2.3 Tekniske anlegg til fritidsbustadane skal leggjast ned i fellesveg.
- 6.2.4 Naudsynte transformatorkioskar og anlegg for transport av avløp kan førast opp innanfor planområdet etter godkjenning frå det faste utval for plansaker. Fritidsbustadar og rorbuer skal knytast til felles leidningar som er knytt til offentleg VA - leidning.

All distribusjon av straum, telefon og liknande i planområdet skal skje via nedgravne kabelanlegg.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(PBL 85 § 26)

7.1 Friområde

- 7.1.1 Områda som er regulert til friluftsområde på land skal vere tilgjengelege for allmenn rekreasjon. Det kan opparbeidast stiar innanfor friluftsområda. Stiar skal tilpassast terrenget på best mogeleg måte.
- 7.1.2⁴ **Gangpassasjen som går gjennom friområdet på austsida av F8 skal sikrast for gjennomgang for allmenta. Det er ikkje tillate med tiltak innanfor dette området av privatiserande art. Gangpassasjen skal haldast open og attraktiv for bruk.**

³ Endring E1 vedtatt: 23.06.2014

⁴ Endring E2 vedtatt: XX.XX.XXXX

§ 8

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(PBL 85 § 26)

- 8.1 Område regulert til friluftsområde i sjø skal nyttast til rekreasjon. Innanfor nærmere oppmerka grenser kan det settast opp forbod mot båtar, seglbrett og vannski. Det kan settast fartsbegrensningar etter hamnelova sine reglar. Tilkomst med båt til naust må ikke verta hindra.

§ 9

OMSYNNSONER

(PBL 08 § 12-6)

9. Sikringssone

- 9.1 Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss/avkjørsle. Innanfor desse grensene i frisiktsona skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko som hindrar fri sikt 0,5 meter over plan på tilstøytane veg.