

**SUND KOMMUNE  
FORLAND. GNR. 15, BNR. 231 og 254.**

**REGULERINGSPLAN FOR TILGRENSANDE OMRÅDE TIL MARSTEINEN HOTELL.**

**REGULERINGSFØRESEGNER**

Dato 14.06.2006  
Revidert 15.10.2015

**§1. GENERELT**

- 1.1 Det regulerte området er vist med stipla linje som reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, datert 31.01.2006.

**§2. FELLES FØRESEGNER**

- 2.1 Søknad om løyve til tiltak

Søknad om løyve til tiltak skal:

- Innhalda ein detaljplan, for det enkelte delfelt, som viser husplassering, takvinkel, møneretning, parkeringsplassar og murar.
- Innehalda fasadeoppriss 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 terrenge og landskap, samt at nye bygningar får ein god arkitektonisk utforming når det gjeld volum, stiluttrykk og fargar.

- 2.2 Byggegrense

Nye bygningar/påbygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er vist på planen.

- 2.3 Avkøyring til Fv 153 / Rekkefølge.

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

- 2.4 Parkering, tilkomst

Innanfor felt F3 til 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.

- 2.5 Landskap og terrenge  
Inngrep skal skje med mest mogleg varsemd. Eksisterande terrenge og vegetasjon skal takast vare på i størst mogleg grad.
- 2.6 Sjøområda  
Tiltak som krev handsaming etter Havne- og farvannsloven § 18, 2. ledd, skal godkjennast av Bergen og omland Hamnevesen.  
  
Utlegging av brygger og andre innretninger for fortøyning skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker.
- 2.7 Kulturminne  
Vert det oppdaga kulturminne i samband med tilrettelegginga skal arbeidet stoggast og funnet meldast til Hordaland fylkeskommune, kommunenesamarbeid, jamfør Kulturminnelova § 8, andre avsnitt.
- 2.8 Anna  
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.

### **§3. BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADAR MED TILHØYRANDE ANLEGG**

- 3.1 Innanfor områda felt F3 – F10 skal det førast opp fritidsbustadar med tilhøyrande anlegg, innanfor dei avgrensingar som er gjeve i reguleringsføreseggnene og på plankartet.
- 3.2 Maksimalt tillate utbygd areal, angitt som tillate utbygd areal i prosent av tomta sitt areal (%-BYA), er 25 %. Maksimal mønehøgde er 7 m.

### **§4. BYGGEOMRÅDE FOR LEILIGHETSBYGG MED TILHØYRANDE ANLEGG**

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

### **§5. BYGGEOMRÅDE FOR RORBUER**

- 5.1 Innanfor felt R1 kan det førast opp rorbuer med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup>.
- 5.2 Maksimal mønehøgd på 8,7 m målt fra golv i 1. høgda. Talet på, og plassering av vindauge skal vera tilpassa bruken av bygget som rorbu.
- 5.3 Rorbuen 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. Rorbuen skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 gradar.
- 5.4 Ein kan ikkje sette opp gjerder i eller rundt rorbuen eller på andre måtar hindre fri ferdsle i strandsona.

## **§6. BYGGEOMRÅDE FOR NAUST**

- 6.1 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.
- 6.2 Nausta skal ikkje nyttast til overnatting eller varig opphold.
- 6.3 Nausta skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader, tilpassa eksisterande bygningsmiljø. Nausta kan byggjast inntil 50m<sup>2</sup>, og med mønehøgd inntil 5.5 meter rekna fra golv i 1. høgda.
- 6.4 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
- 6.5 Ein kan ikkje sette opp gjerder rundt nausta eller på andre måtar hindre fri ferdsle i strandsona.

## **§7. BYGGEOMRÅDE FOR SERVICEBYGG OG RORBU**

- 7.1 Området skal nyttast til serviceføremål i samband med drifta av den private småbåthamna og til rorbu.
- 7.2 Maksimal mønehøgd på 8,7 meter målt fra golv i 1. høgda. Talet på, og plassering av vindauge skal vera tilpassa bruken av bygget som rorbu/servicebygg.
- 7.3 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.

## **§8. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE**

- 8.1 I trafikkområdet skal det anleggast:
- Offentleg køyreveg
  - Anna veggrunn

Anlegga skal opparbeidast med den inndeling av dei respektive føremål som er vist på planen.

- 8.2 Byggegrense langs fylkesveg 153 er 15 m frå senter veg.

- 8.3 Terrenginngrep 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.

## **§9. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE**

- 9.1 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.
- 9.2 Område regulert til friluftsområde i sjø skal nyttast til rekreasjon. Innanfor nærmare 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 ikkje verta hindra.

## **§10. SPESIALOMRÅDE PRIVAT SMÅBÅTANLEGG**

- 10.1 Areala skal nyttast som privat småbåtanlegg for brukarane av felt F1 til F10, samt R1 og S/R. Areala skal også kunna nyttast av gnr. 15 bnr. 231 og 255.

## **§11. SPESIALOMRÅDE KOMMUNALTEKNISK VERKSEMD**

- 11.1 I området K skal det etablerast felles avfallstasjon for felt F3 til F10. Avfallstasjonen skal skjermast med bosshus utført i tre. Avfallstasjonen skal utførast som ein plass med høg estetisk kvalitet.

## **§12. SPESIALOMRÅDE – VA-ANLEGG**

- 12.1 Innanfor Felt Pu1 og Pu2 kan det førast opp pumpestasjon for avlaup.

## **§13. SPESIALOMRÅDE FRISIKTSZONE VED VEG**

13.1 Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss/ved avkøyrsle. Innanfor desse grensene i frisiktsona skal det ikke plantast, fyllast eller plasserast noko som hindrar fri sikt 0,5 m over plan på tilstøytande veg.

## §14. FELLESOMRÅDE

- 14.1 Felles køyreveg er felles køyreadkomst for eigedomane gnr. 15, bnr. 231 og 254. Grunneigar har ansvar for drift og vedlikehald. Fellesveg i nord skal vera offentleg tilgjengeleg.
- 14.2 Terrenginngrep i samband med fellesveger skal gjerast med størst mogleg varsemd.
- 14.3 Tekniske anlegg til fritidsbustadane skal leggjast ned i fellesveg.
- 14.4 Område P1 er sett av til felles parkering for felt R1 og S/R. Områda P2 og P3 er felles for felt F3 til F10. Det skal setjast av 2 handikap parkeringsplassar innanfor felt P1 samt 2 stk innanfor felt P3. Parkeringsplassar for handikap skal vera offentleg tilgjengelege.
- 14.5 Felles gangareal er felles for brukarane av felt F1 til F10, felt R1 og S/R samt brukarane av gnr. 15, bnr. 231 og 255. Gangareala skal tilpassast terrenget, samt så langt det let seg gjera tilretteleggast for brukarar av rullestol. Felles gangareal skal vera offentleg tilgjengeleg.
- 14.6 Felt F11 er sett av til felles leike- og opphaldsareal for felt F1 til F10, felt R1 og S/R samt brukarane av gnr. 15, bnr. 231 og 255. Felt F11 skal sikrast med gjerde mot fylkesvegen før området vert teke i bruk.
- 14.7 Felt F12 er sett av til felles leike- og opphaldsareal for felt F6 til F10.
- 14.8 Ved opparbeiding 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 opphold.