

Hauge- Områderegulering

Gnr. Bnr. m.fl. 63/1, 7, 14, 46, 63, 447, 455, 464 m.fl.

Reguleringsføresegner

Plan-ID 20170100

Reguleringsplan, områderegulering for:	Hauge
Nasjonal arealplan-ID:	20170100
Saksnummer:	20/2502
Dato for siste revisjon av føresegna:	15.05.2024
Dato for vedtak i kommunestyret:	02.05.2024
Planen omfattar følgande plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhøyrande føresegn:	Plankart datert 08.05.2024
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:	<Signatur avdelingsleiar>

Område B8, o_PA1 og 63/181 er unntatt rettsverknad i påvente av mekling. Det som gjeld desse eigedomane er markert.

Rettleiing

Plankart: Arealformål viser i plankartet, og er rettsleg bindande for kva arealet kan nyttast til.

Omsyns-, sikrings- og faresone: Omsyns-, sikrings- og faresone inngår i plankartet med skravur og ein referanse. I tillegg er dei vist som utsnitt på plankart for å auke lesbarheit. Sonene viser kva spesielle omsyn som skal ivaretakast når arealbruken i plankartet skal gjennomførast. Sonene er vist over ulike arealformål og/eller område.

Føresegnsområde: Føresegnsområda er vist med stipla avgrensing og tilhøyrande nummer, med # og nummerering frå 1 til 9.

1 Siktemålet med planen

Hovudsiktemålet med planen er å legge langsiktige rammer for utvikling av del av området Hauge-Lurane, aust for region- og kommunesenteret Osøyro. Områdeplanen sikrar overordna arealavklaring, rammer for og utbyggingsstruktur for dei ulike områda, areal for gangstrukturar og gjennomgåande grøntstruktur i og utanfor området.

Nokre område er detaljregulert i planforslaget. Gjeldande reguleringsplanar i området er innlemma i planforslaget og enten heilt eller delvis erstatta eller vidareført.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Forhold til eldre reguleringsplanar

Områdeplanen erstattar følgjande planar:

- Lurane Nord. PlanId 19920300
- Lurane Seniorsenter. PlanId 19920303
- Solstrandstykket 63/7. PlanId 20190100
- Døsvikhagen. PlanId 20021200
- Lurane Nord- endring friområde til bustad. PlanId 19920301

Områdeplanen erstattar delvis følgjande planar:

- Haugsbråto-Solstrand. PlanId 19890600
- Lyngheim. PlanId 19990200
- Haugsneset- Lurane. 19900500
- Hatvikvegen. PlanId 20120300
- Solstrandsvegen. PlanId 20072000
- FV579 Hegglandsdalsvegen, parsell Hatvikvegen- Vallebrua. Planid 20190900

2.2 Byggegrenser

Byggegrense er vist i plankartet for utbyggingsområda. Der byggegrensa ikkje er vist i plankartet går grensa i formålsgrensa. For område med krav om detaljregulering og felles planlegging skal endeleg byggegrense fastsettast som del av detaljreguleringa.

2.3 Samfunnstryggleik (jf. pbl- § 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.3.1 Kablar og leidningar

Alt nytt leidningsnett skal leggjast i bakken.

2.4 Universell utforming

Universell utforming skal vere eit bærande kvalitetsprinsipp for utforming av bygningar og utomhusareal. Areal skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som mogleg.

Omsynet til universell utforming må vurderast opp mot omsynet til bevaringsverdige bygningar og anlegg, og friluft- og naturområde. I vurderinga av universell utforming av snarvegar skal det vurderast i kva grad det er alternativ som er tilrettelagd og kva tid ein sparar med snarvegen.

I detaljreguleringsplanar eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke.

Nye gang- og snarvegar skal i hovudsak lyssettast og utformast med rekkverk der dette føremålstenleg. Helling skal tilpassast terrenget, slik at prinsippet om universell utforming vert lagt til grunn der dette er i samsvar med god terreng- og stadtilpassing.

2.5 Miljøkvalitet

2.5.1 Støy

Støynivå skal dokumenterast og eventuelle støytiltak skal fastsettast gjennom detaljert støyutgreiing i den enkelte detaljreguleringsplan.

For nye planar for etablering av støyfølsame bygningar skal følgjande ivaretakast:

Det skal ikkje etablerast nye bygningar med støyfølsame bruksformål i rød støysone, med mindre konkrete avbøtande tiltak kan utførast for at støyfølsame bygningar ikkje lengre ligg i rød støysone. Alle bustadeiningar skal ha minst ei fasade som vender mot stille side der støynivået ikkje overstig nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av opphaldsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindauge som kan opnast mot stille side. Alle bustadeiningar skal ha tilgang til stille uteopphaldsareal på minimum 7m² pr. bustadeining

Ved utviding av ei støykjelde, eller etablering av støykjelde der tiltaket krev ny detaljplan etter plan- og bygningslova, må tiltakshavar ivareta følgjande for eksisterande støyfølsame bygningar:

Innandørs støynivå: Tilgang til eit stille uteoppholdsareal. Alle tiltak for å ivareta ovannemnde punkt må være ferdig seinast innan nytt anlegg vert tatt i bruk

Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmasse, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

2.5.2 Energi og klima

Alle prosjekt skal ha eit klimarekneskap som syner avtrykk av prosjektet. Det kan vere aktuelt å legge føringar for materialbruk og energiløysingar. Ved krav om detaljplan/felles planlegging skal ein ta stilling til i kva grad det skal settast krav til passiv/null/plusshus.

Som klimatiltak skal det primært nyttast treverk.

2.5.3 Miljøtilhøve i anleggsfase

I samband med detaljregulering skal ein vurdere behov for å stille krav til støy- og støvforureining i byggeperioden.

Rettleiing

Ved søknad om rammeløyve/eitt-trinnsøyve skal det følgje med plan for å redusere støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen for omgjevnadane. Planen skal gjere greie for rigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklande, støvdemping og støytilhøve. Nødvendige vernetiltak skal vera etablert før bygge- og anleggsarbeid kan setjast i gong.

2.5.4 Overvasshandtering

Overvatn skal primært løysast med open løysing og lokalt innanfor kvar enkelt eigedom eller planområde. Ved utforming av anlegg for lokal overvasshandtering skal ein søke løysingar for å ta i bruk vatnet som eit estetisk og miljøskapande element, og som ein ressurs for rekreasjon. Tette flater skal minimaliserast. Flaumvegar skal sikrast. I nye utbyggingsområde skal grønne tak vurderast for å fordryge avrenning frå nedbør. Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Overvatn må avklarast i kvart enkelt delområde og godkjennast som del av VA-rammeplan for området.

Overvatn skal ikkje førast inn på kommunalt leidningsnett.

2.5.5 Avlaup

Avlaupsløysingar i nye utbyggingsområde skal koplast til OHARA (Os hovudreinseanlegg for avlaup).

2.6 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald

Bygg som skal bevarast er vist i kartet med juridisk line, med sosi-kode 1210. Ved krav om detaljregulering/felles planlegging skal prinsippet om vern gjennom bruk leggjast til grunn. Planen nyttar omsynssone H570 for viktige kulturmiljø/kulturminne og H730 for automatisk freda kulturminne som er bandlagde.

Rettleiar: Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar, eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast, og melding sendast til kulturminnemynde, jf. lov om kulturminne § 8.

2.7 Vegetasjon-, ressurs- og terrenghandtering

Fysiske inngrep skal minimerast og i størst mogleg grad ivareta eksisterande terrengformasjon og naturelement.

I samband med krav om detaljregulering og før utbygging innanfor områda skal det gjerast greie for handtering av jordressursane/matjord der det er innslag av slike. Jordmassar frå jordbruksareal (fulldyrka jord og innmarksbeite) som vert utbygd skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremål i landbruksområda i og ved planområdet. Brun- og mineraljord skal leggjast steinfri i topplaget.

Ved revegetering (nyplanting) skal det ikkje nyttast framande artar/svartelista artar, eller andre artar som kan få negative miljøkonsekvensar. Insektsvenlege plantar og stadeigne artar skal nyttast i parkareala.

Store tre (med stammeomkrets over 1 meter, målt 1 meter over bakken) skal takast vare på. Større tre (med stammeomkrets > 60 cm) og andre særskilde tre skal, så langt som mogleg, bevarast. Felling av slike tre kan berre skje etter løyve frå kommunen, eller med heimel i detaljregulering. Ved detaljregulering av delområda med innslag av store tre skal ein markere kva tre som skal bevarast, og kva for tre som er planlagt fjerna.

All massehandtering skal i størst mogeleg grad skje innanfor planområdet. Ved søknad om igangsetjingsløyve skal det greiast ut korleis massane skal handterast og evt. kvar massane skal deponerast dersom dei ikkje kan nyttast innanfor planområdet. Evt. avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.8 Utforming av bygningar og uterom

2.8.1 Kvalitet og estetikk

Bygg og anlegg, med tilhøyrande uteareal, samt offentlege areal, park og grøntstruktur mv. skal ha høg arkitektonisk kvalitet. Arkitektur skal ta opp i seg trekk frå kulturmiljøet i området Moldaneset-Lyngheim.

Alle nye tiltak og utbyggingsområde innanfor planområdet skal ta særlege landskapsomsyn. For alle nye utbyggingsområde skal det takast omsyn til fjernverknad og kvalitetar knytt til eksisterande topografi, naturelement, blågrøne kvalitetar og vegetasjon. Det skal leggjast vekt på visuelle og fysiske samband/ siktliner/ forbindelsar. Utviklinga skal planleggast og prosjekterast slik at behovet for skjering, sprenging og murar er minst mogleg. Synlege skjeringar skal unngåast. Skjeringar og fyllingar, små eller store, skal opparbeidast på ein naturleg, god måte og avrundast/fyllast inntil eksisterande terreng og beplantast.

Lengde på fasade og variasjon i høgde og utforming skal fastsettast ved detaljregulering/detaljprosjektering. Ved utforming av nye bygg, utanom frittliggande bustader, skal fasadar brytast opp/varierast (i vertikale volum) og materialbruk og fargebruk varierast slik at bygningane ikkje står fram som visuelt dominante i det heilskaplege landskapet eller bygningsmiljøet dei er ein del av. Takform for nye bygningar skal i hovudsak vere saltak/valma tak.

Nye tiltak i eksisterande byggeområder skal ha positiv verknad på eigenarten i området og styrke byggeskikken i kommunen som heilskap.

Balkong, veranda, takterrassar og liknande skal, i tillegg til dei funksjonelle krav, styrke det arkitektoniske uttrykket.

2.9 Bukvalitet

Bustadområda skal ha bustadar med variert storleik som er tilrettelagt for ulike aldersgrupper og bebuarsamansetningar. Det skal leggast vekt på god bukvalitet med omsyn til lys, innsyn, utsikt, sol, materialbruk, støy, opphaldsareal og forholdet mellom privat, felles og offentleg areal.

Nye bygg og bustadeiningar skal som hovudregel utformast slik at orientering mot nord og nordaust vert unngått. Det er krav om sol-skygge diagram/analyse i alle detaljplanar.

Ved fortetting og samtidig med utbygging av nye og eksisterande byggeområde skal overordna grønstruktur ivaretakast og utviklast. Etablering av nettverk av hovudgangveggar, snarveggar og andre gang- og sykkelsamband i nye fortettings- og utbyggingsprosjekt skal sikrast som del av alle prosjekt. Nye fortettings- og utbyggingsprosjekt har krav til mobilitetsplan som synleggjer korleis prosjektet får god tilgang til miljøvenleg transport.

2.10 Barn og unge

Planlegging av og opparbeiding av tiltak skal bidra til å fremje gode oppvekstvilkår for barn og unge. Behov for varierte og ulike leik- og uteopphaldsareal, trygg ferdsel og snarveggar skal ivaretakast i alle prosjekt. Dei ulike utviklingsområda må sjåast i og vurderast i ein større samanheng, slik at området i sin heilskap får variasjon og ulike tilbod for barn og unge.

2.11 Avkøyrslar

Områdeplanen regulerer hovudveg og viser avkøyrslar til områda. Interne køyreveggar og kopling til hovudvegnettet skal inngå og avklarast som del av detaljreguleringsplan eller eventuelt ved søknad om løyve etter veglova der det ikkje er krav om detaljreguleringsplan.

2.12 Vass- og avlaupsanlegg

Vass- og avlaupsanlegg skal utformast i samsvar med krav, i til ein kvar tid gjeldande kommunal norm.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BF, B, BB, T, HOM, EA, RA, SMB, UTE, LEK, UNB)

Kommunal rettleiar for visuelle kvalitetar av tiltak, datert 11.11.2021, skal leggast til grunn ved detaljregulering og for nye tiltak og bygningar i området slik at Bjørnafjorden kommune sitt naturgjevne og bygde særpreg, gode kvalitetar og stadidentitet vert tatt vare på og utvikla på ein god måte, samt tilføre nye og betra kvalitetar til området i sin heilskap.

3.1.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad for dei ulike områda er oppgjeve som %-BYA, og for nokre område % BRA i tillegg, kombinert med maksimal bygge-/mønehøgde. Areal under terreng skal ikkje medrekast i grad av utnytting. Byggehøgder kan avvikast med inntil 0,5 m for justering i detaljfase.

Område	Utnytting	Byggehøgde	Type bygningar
Frittliggjande småhus, BF			
BF01- BF06	30 % BYA	Ei høgd med kjellar. Loft kan tillast på inntil 1/3 av hovudetasje.	Bustader- Frittliggjande småhus
BF07- BF08	35 % BYA	2 etasjar	Bustader- Frittliggjande småhus
BF11- BF12	40 % BYA	Kotehøgder vist i plankartet for BF11. BF12 er ferdig utbygd.	Bustader- Frittliggjande småhus
BF09, BF10 og BF13	25 % BYA	Regulert golvhøgde. Tillate med 1 etasje og loft. Tillate underetasje der det er vist i tabell i føresegn	Bustader- Frittliggjande småhus
BF14	25 % BYA		Bustader- Frittliggjande småhus
BF15	25 % BYA	7,5 m- over gjennomsnittleg terreng	Bustader- Frittliggjande småhus
BF16	25 % BYA		Bustader- Frittliggjande småhus
BF17	25 % BYA	7,5 m- over gjennomsnittleg terreng	Bustader- Frittliggjande småhus
Blokkbusetnad, BB- regulert utnytting			
BB1	105 % BRA 75 % BYA	Maks mønehøgde +81	Bustad, blokk
BB2	120 % BRA 75 % BYA	Maks mønehøgde innanfor byggehøgdeliner er vist i plankartet	Bustad, blokk
BB3	100 % BRA 60 % BYA	Maks mønehøgde innanfor byggehøgdeliner er vist i plankartet	Bustad, blokk
BB4	100 % BRA 60 % BYA	Maks mønehøgde innanfor byggehøgdeliner er vist i plankartet	Bustad, blokk
BB5	140 % BRA 75 % BYA	Maks mønehøgde innanfor byggehøgdeliner er vist i plankartet	Bustad, blokk
BB6	65 % BYA	maks. kotehøgde + 53,85	Bustad, blokk
Offentleg eller privat tenesteyting- helseinstitusjon			
o_HOM1	70 % BYA	Byggehøgde maks 10 m	
Område	Rettleiande Utnytting	Byggehøgde	Type bygningar
Område med krav om detaljplan eller felles planlegging, B og T			
Bustadområde, B			
B1 *	35- 60 % BYA	9 m	Bustadar- konsentrert småhus/ lågblokk

B2 *	35 – 70 % BYA	12 m	Bustadar- konsentrert småhus/ lågblokk
B3 *	35 – 50 % BYA	9 m	Bustadar- konsentrert småhus
B4 *	35 – 50 % BYA	9 m	Bustad- konsentrert småhus
B5 *	35 – 50% BYA	9 m	Bustadar- konsentrert småhus/ lågblokk
B6 *	35 - 60 % BYA	9 m	Bustadar- konsentrert småhus
B7 *	35 - 80 % BYA	12 m	Bustad- Blokk
B8 *	35 – 50 % BYA	9 m	Bustadar- konsentrert småhus
Offentleg eller privat tenesteyting- helseinstitusjon, T1 og T2			
T1 *	45 % BYA	Maks kotehøgde +57, maks 2 etasjar	
T2*	60 % BYA	Maks 2 etasjar	

* Byggehøgde og utnytingsgrad skal endeleg fastsettast i detaljreguleringa.

3.1.3 Parkering

Parkering skal planleggjast samla, og primært vere løyst i fellesanlegg i bygg eller under bakken. Fellesanlegg for parkering skal plasserast strategisk langs hovudvegnettet. Det kan tillatast overflateparkering for korttidsparkering.

Innkøyring og fasade til garasjeanlegg skal inngå i bygga med ein arkitektonisk, heilskapleg utforming, og skal ikkje gå utover andre kvalitetar i prosjektet.

Delområde	Bilparkering min./maks pr. bueining	Sykkel min. pr. bueining
BB1- BB5	1,0	2
B1- B8	1,0	2
BF01- BF17	1 - 2	2

All parkering skal leggjast til rette med moglegheit for lading av el-bil. Minst 50 % av parkeringsplassane skal vere tilkople lademoglegheiter ved oppstart.

Sykkelparkering for bustader skal i hovudsak etablerast i takoverdekkte anlegg, lett tilgjengeleg frå inngangsparti, og skal utformast med tanke på tjuverisikring.

3.1.4 Felles uteopphaldsareal og leikeplassar

I byggeområde avsett til bustadformål skal det setjast av tilstrekkeleg uteareal til leik og opphald for alle aldersgrupper. Leikeareal og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend utomhusplan, før det vert gjeve bruksløyve for bustader.

Formål	Krav felles uteopphaldsareal pr eining
BF	50
B	40
BB	40

Felles uteopphaldsareal og leikeplassar skal i hovudsak etablerast på terreng. Takterrasse er tillate, men vert ikkje rekna med i felles uteopphaldsareal.

Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot trafikkfare, støy og forureining. Areal skal ha gunstig plassering, og minst 50 % skal ha sol kl. 15.00 ved vårjamdøgn. Areal skal opparbeidast

med høg kvalitet på materialer, og ha føremålstenleg form, storleik, plassering og møblering med både tre, harde flater med dekke av høg kvalitet, område med variert vegetasjon, sitjegruppe og ulike aktivitetar slik at områda vert gode opphald- og samlingsstader.

Uteopphaldsareal på terreng/dekke skal kunne plantast med tre og annan vegetasjon. Dersom del av utearealet ligg på lokk skal konstruksjonen vere dimensjonert for ei jorddjupn på 0,8 meter, eller meir.

I område der det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygningsstruktur eller andre bevaringsinteresser gjer det vanskeleg å innfri krava i denne føresegna på eigen tomt/planområde, kan kommunen godkjenne at kravet til felles uteopphaldsareal har avvik mot anleggsbidrag (grøntfond) til nærliggjande, eksisterande, eller framtidig offentleg park/uterom/leikeplass.

Privat uteopphaldsareal

Alle nye bueingar skal ha direkte tilgang til privat uteopphaldsareal på minimum 8 m² på terreng, tak, balkong eller terrasse.

3.1.5 Renovasjon

Innanfor planområdet skal det leggjast til rette for nedgravne fellesløysingar for nye bustadar. Renovasjonsteknisk plan skal utarbeidast iht. BIR sine krav og ha vore på uttale før 1. gangs handsaming ved krav om detaljregulering/felles planlegging.

3.1.6 Bustad frittliggjande småhus – BF01- BF17

Fellesføresegn bustad- frittliggjande småhus

Områda BF01 til BF17 er sett av til frittliggjande småhus (eine- og tomannsbustader). Maksimal utnyttingsgrad og byggehøgde går fram av tabell under § 3.1.2 og-/eller er vist i plankart. Byggegrenser er vist i plankartet.

Nye bustadar innanfor områda skal i hovudsak førast opp med saltak. Bygninga si møneline skal leggjast langs med, eller på tvers av, terrengkotene. Punkt 2.7 gjeld for handsaming av terreng og vegetasjon.

Ved fortetting skal det leggjast vekt på tilpassing til eksisterande miljø og bygde omgjevnader. Tap av utsikt m.v. for eksisterande bygningar skal avgrensast.

Føresegner til arealformål

BF01- BF06

Området BF01 regulerer eksisterande bustad.

Områda BF02- BF06 regulerer eksisterande, regulerte bustadar.

Tillate utnyttingsgrad sett for tomtearealet er 30 %. Einebustadane kan førast opp i ei høgd med kjellar. Loft kan ha inntil 1/3 bustadareal.

Det skal vere sett av plass til ein til to oppstillingsplassar for bil.

BF07

Området regulerer eksisterande bustadar.

BF08

Området regulerer eksisterande bustadar.

BF11- BF12

Området BF12 regulerer eksisterande bustadar. Området BF11 viser regulerte bustader. Utnyttingsgrad er sett til 40 % BYA for begge områda og maksimal tillate byggehøgde er vist i plankartet for BF11.

Det skal nyttast naturstein ved oppføring av terrengmurar.

LEK3 og LEK4 skal opparbeidast samtidig med ferdigstilling av bustader innanfor områda. Mot vest og sørvest skal planområdet markerast med sperreband i anleggsperioda for å sikre utilsikta skade på kulturminne.

BF09, BF10 og BF13

Området regulerer eksisterande, regulerte bustadar. Tillate utnyttingsgrad er sett til 25 % BYA pr. bustadeining.

Einebustadane skal vere frittliggjande og førast opp i maks 1 etasje og evt. loft eller underetasje. Underetasje er tillate for alle bustader utanom hus nr. 7. Regulert golvhøgde i 1. etasje (hovudetasje) er sett til:

Hus nr.	Golvhøgde 1. etg.	Andre vilkår	Hus nr.	Golvhøgde 1. etg.	Andre vilkår
1	+ 42,2	Høve til u.etg.	7	+ 29,3	
2	+ 43,0	———— " ———	8	+ 24,0	Høve til u.etg.
3	+ 43,0	———— " ———	9	+ 27,7	———— " ———
4	+ 44,2	———— " ———	10	+ 18,7	———— " ———
5	+ 34,7	———— " ———	11	+ 18,7	———— " ———
6	+ 37,7	———— " ———			

Ved handsaming av byggemelding vert det lagt vekt på at nye hus skal oppførast i ein byggeskikk som harmonerer med eksisterande busetnad. Situasjonsplanen skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelt naudsynte fjellskjeringar og murar.

Einebustader skal ha møneretning som vist i illustrasjonsplanen for områdeplanen evt. vinkelrett på denne.

Det skal leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande kulturmiljø i området.

Tilkomstveg og parkeringsplassar skal vera opparbeidd før innflytting. Det skal setjast av minimum 1 garasje plass og 1 parkeringsplass på eigen grunn. Der det er gitt høve til kjellarhusvære skal det setjast av 1 parkeringsplass i tillegg.

Plassering av garasje og tilkomst med stigning skal vera vist på situasjonsplan som følgjer byggemelding for bustad, sjølv om garasjen skal byggjast seinare.

LEK5 og LEK6 skal opparbeidast samtidig med ferdigstilling av bustader innanfor områda

BF14

Området regulerer eksisterande fritidsbustad til bustadformål. Tillat utnyttingsgrad er sett til 25 % BYA.

Bygning vist med juridisk linje, 1210, i plankartet har verneverdi og skal takast vare på.

BF15

Området regulerer eksisterande, regulerte einebustadar. Tillat utnyttingsgrad er sett til 25 % BYA. Einebustader kan førast opp i 1 etasje og evt. underetasje/ loft. Utleigeeining i underetasje kan godkjennast.

BF16

Området regulerer eksisterande, regulert bustad. Tillat utnyttingsgrad er sett til 25 %BYA.

Bygning vist med juridisk linje, 1210, i plankartet har verneverdi og skal takast vare på.

BF17

Området regulerer eksisterande, regulerte bustadtomter. Tillat utnyttingsgrad er sett til 25 %BYA.

3.1.7 Bustad – B1- B8

Fellesføresegner bustad

Områda sett av til bustad, B1-B7, har krav om felles planlegging innanfor området markert med H810-1 - 7 i plankartet. For området B8 er det krav om detaljregulering. Type bygningar, utnyttingsgrad og byggehøgde går fram av tabell under § 3.1.2, men endeleg fastsetjing av utnyttingsgrad, byggehøgder og utforming skal avklarast i detaljreguleringsplan for området.

Føresegner til arealformål

B1

Området kan byggast ut med konsentrerte bustader i form av rekkehus eller låge blokker. Tillate utnytting er sett til min. 35 % BYA og maks 60 % BYA. Byggehøgde er maks 9 m (to etasjar med evt. loft eller tilbaketrekt 3. etasje)

Bygning vist med juridisk linje, 1210 har verneverdi og skal takast vare på og integrerast på ein god måte i omgjevnadane ved detaljregulering for området.

B2

Området kan byggast ut med konsentrerte bustader i form av rekkehus eller låge blokker. Tillate utnytting er sett til min. 35 % BYA og maks 70 % BYA. Byggehøgde er maks 12 m (tre etasjar med evt. loft eller tilbaketrekt 4. etasje)

Bygning vist med juridisk linje, 1210 har verneverdi og skal takast vare på og integrerast på ein god måte i omgjevnadane ved detaljregulering for området.

Ved eventuell framtidig bygging i framkant kulturminne H730_03 frå søraust til sørvest, skal Vestland fylkeskommune rådførast.

B3

Området kan byggast ut med konsentrerte bustader i form av rekkehus. Tillate utnytting er sett til min. 35 % BYA og maks 50 % BYA. Byggehøgde er maks 9 m (to etasjar med evt. loft eller tilbaketrekt 3. etasje)

B4

Området kan byggast ut med konsentrerte bustader i form av rekkehus eller lågblokker. Tillate utnytting er sett til min. 35 % BYA og maks 50 % BYA. Byggehøgde er maks 9 m (to etasjar med evt. loft eller tilbaketrekt 3. etasje).

B5 – B6

Områda kan byggast ut med konsentrerte bustader i form av rekkehus, mindre frittliggjande leilegheitsbygg/lågblokk. Tillate utnytting er sett til min. 35 % BYA og maks 60 % BYA. Byggehøgde er maks 9 m (to etasjar med evt. loft eller tilbaketrekt 3. etasje).

Områda B5 og B6 kan detaljregulerast samla eller kvar for seg.

Gangforbindelse mellom Haugsbrotet og Solstrandsvegen skal avklarast og opparbeidast som del av detaljreguleringsplan for området. Illustrasjonsplan er retningsgjevande for utforming.

B7

Området kan byggast ut med blokker. Tillate utnytting er sett til min. 35 % BYA og maks 80 % BYA. Byggehøgde er maks 12 m (tre etasjar med evt. loft eller tilbaketrekt 4. etasje).

Bygningar vist med juridisk linje, 1210 har verneverdi og skal takast vare på og integrerast på ein god måte i omgjevnadane ved detaljregulering for området.

B8

Det er krav om detaljreguleringsplan for nye tiltak innanfor området.

Området kan byggast ut med konsentrerte bustader i form av rekkehus. Tillate utnytting er sett til min. 35 % BYA og maks 50 % BYA. Byggehøgde er maks 9 m (to etasjar med evt. loft eller tilbaketrekt 3. etasje). Det skal leggast særleg vekt på tilpassing til landskap, kulturminne og omkringliggjande bygningar. Endeleg utforming må fastsetjast i detaljreguleringsplanen.

Før det vert godkjend sett i gong tiltak i medhald av detaljreguleringsplanen innanfor omsynssone H730_10 skal det gjerast arkeologisk utgraving av automatisk freda kulturminne med id. 215886-1. Det kan ikkje gjennomførast tiltak innanfor B8 før automatisk freda kulturminne med id 215886-1 er frigjevne.

3.1.8 Bustadar blokk (BB)

Felles føresegner- bustader i blokk BB1- BB5

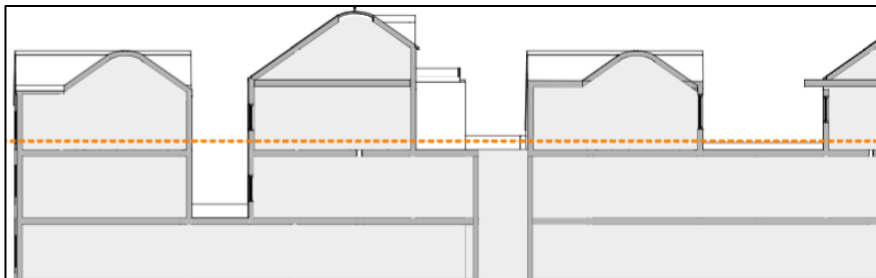
- Innanfor formåla BB1 – BB5 er det tillate å bygge ut bustader i blokk. Nye bygningar skal plasserast innanfor viste byggegrenser i plankartet.
- Mindre takoppstikk som piper, tekniske installasjonar som ventilasjonsanlegg, rekkverk, solcelle og liknande kan tillatast opp til 1,2 m over regulert byggehøgde.
- Illustrasjonsplan datert 11.12.2023 er retningsgjevande for detaljprosjektering.
- VA-rammeplan med vedlegg datert 12.02.2024 er retningsgjevande for vidare detaljprosjektering.

Føresegner til arealformål

BB1

- Parkering skal ikkje reknast med i % BRA.
- Maks mønehøgde innanfor området er +81 m.
- Bygninga skal ha vertikalvariasjon i etasjetal slik at volumet vert oppdelt med ulike byggehøgder.

Rettleiande prinsippsnitt for utforming:



BB2- BB5

- Nye bygg innanfor området skal ha ei avtrapping i høve kvarande og tilpassast terrenget rundt. Bygningsmassen innanfor området skal ha variasjon i utforming, takform og farge/materialbruk slik at volumet vert opplevd oppdelt og mindre i volum.

- Maks tillate mønehøgde i området innanfor byggegrensene er vist med byggehøgdeliner i plankartet

3.1.8.1 Arkitektur og estetikk

- Takform skal i hovudsak vere saltak. Møne-/bygningretning skal i hovudsak følgje terrenget. For å hindre innsyn mellom bygningar og nye bustadar kan bygning vere vridd i høve terreng.
- Fasadane skal ha variasjon i materialbruk og det skal nyttast dempa farger.
- Bygningar skal plasserast innanfor viste byggegrenser i plankartet. Mindre murar og terrasser er tillate utanfor viste byggegrenser innanfor områda, men ikkje nærare enn ein meter frå føremålsgrensa/eigedomsgrensa og inntil 1 m høg. Inntilfylling/jordpåslag er tillate utanfor byggegrense innanfor områda.
- Området skal opparbeidast med grønt/naturleg dekke/vegetasjon der det er mogleg. For flater med nødvendig køyreareal skal det òg nyttast grønne element, t.d. armert grasdekke.

3.1.8.2 Parkering

- Det skal setjast av 1 parkeringsplass pr. bustadeining for nye bustader innanfor BB1 – BB5, jf. § 3.1.3. Parkeringsplassar pr. bustadeining inkluderer gjesteparkering og plassar for rørslehemma.
- Parkeringsplassar for alle bustadeiningar innanfor BB1 – BB5 er tillate etablert innanfor området BB1.

3.1.8.3 Leik- og uteopphaldsaral

- For nye bustader skal det setjast av og sikrast min. 40 m² felles uteopphaldsareal og min. 8 m² privat uteopphaldsareal pr. bueining. Uteopphaldsareal med tilfredsstillande støyntivå kan vere på opparbeida dekke.
- Areal sett av til UTE1 – UTE4 skal nyttast til felles uteopphaldsareal for nye bustader innanfor områda BB1 – BB5.
- Areal sett av til LEK1 er felles leikeareal for nye bustadar innanfor områda BB1 – BB5.
- For krav til utforming av leik- og uteopphaldsareal vert det vist til § 3.1.4

3.1.8.4 Kulturminne

- For bygning innanfor området, UTE1, vist med juridisk linje, 1210 bygg, kan det utførast tiltak på bygning under føresetnad om at opphavelege lemstover og kvelving i målestokk, takform og fasadar vert bevart eller tilbakeført. Lemstova kan flyttast innanfor føresegsområdet #02. Mindre tilbygg er tillate oppført. Elles er nødvendig vedlikehald tillate. Kommunen må godkjenne endringar av markert bygg før tiltak kan setjast i gong.
- Før det vert godkjend løyve til tiltak i medhald av detaljreguleringsplanen innanfor områda BB3, BB5 og UTE4 skal det gjerast arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna id. 289066-1, 289066-2, 289066-3 og 289066-4 innanfor området markert med føresegsområde #03 i plankartet. Det kan ikkje gjennomførast tiltak innanfor BB3 og BB5 før automatisk freda kulturminne med id 289066-1, 289066-2, 289066-3 og 289066-4 er frigjevne.
- Før det vert godkjend løyve til tiltak i medhald av detaljreguleringsplanen innanfor område BB4 og LEK1 skal det gjerast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet id. 289135 innanfor området markert med føresegsområde #04 i plankartet. Det kan ikkje gjennomførast tiltak innanfor BB4 og LEK1 før automatisk freda kulturminne med id 289135 er frigjeve.

3.1.8.5 Berekraft og energi

Energiløysingar skal vere framtidsretta, basert på fornybar energi til dømes via solenergi på tak og/eller jordvarme, solfangarar og elles planleggjast og utformast med sikte på lågast mogleg energibruk. I detaljprosjekteringa skal prosjektet vurderast sertifisert under BREEM NOR sitt klassifikasjonssystem.

BB6

Formålet regulerer eksisterende blokkbusetnad innanfor området.
Maks tillate utnytting for området er sett til 65 % BYA.

3.1.9 Offentleg eller privat tenesteyting (T1 og T2)

Innanfor områda T1 og T2 kan det tillatast offentleg eller privat tenesteyting. Del av tomt som det ikkje vert bygd på skal opparbeidast parkmessig.

Føresegner til arealformål

T1

For området er det krav om detaljregulering før utbygging kan godkjennast.
Maksimal utnytting for området er 45 % BYA, og maks byggehøgde er 2 etasjar.

Omsyn for eksisterande bunkersanlegg innanfor omsynssone H570_2 skal vurderast som del av detaljreguleringa.

T2

For området er det krav om detaljregulering før utbygging kan godkjennast.
Maksimal utnytting for området er 60 % BYA, og maks byggehøgde er 2 etasjar.

3.1.10 Helse-/omsorgsinstitusjon (o_HOM1)

Området regulerer eksisterande helseinstitusjon med tilhøyrande anlegg, parkering, parkanlegg m.m.

3.1.11 Energianlegg (EA)

EA1 og EA2 regulerer eksisterande nettstasjonar/energianlegg i området.

3.1.12 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1)

SMB1

Området skal nyttast til privat småbåthamn for bustadar innanfor gnr./bnr. 63/14. Grunneigarar som kan dokumentere båtfesteretter i området kan ha faste fortøyingar så lenge det ikkje er til hinder for allmenn ferdsel på land/sjø.

3.1.13 Uthus/naust/badehus (UNB)

Naust er bygningar i strandsona som skal nyttast til oppbevaring av reiskap, utstyr, båtar og anna.

UNB1- UNB2

Området skal nyttast til naust med tilhøyrande anlegg. Fortetting med naust innanfor UNB1 er tillate innanfor byggegrense for området vist i plankartet.

Nye naust skal oppførast i ein byggeskikk som harmonerer med eksisterande naust på staden.

3.1.14 Leikeplass (LEK1-LEK6)

Fellesføresegn

Leikeområda skal utformast og opparbeidast med leikeapparat og sitjeplass(ar). Underlaget skal i hovudsak vere grasdekt, men med høve for etablering av platting, fast underlag på interne gangveggar og fallunderlag tilknytt leikeapparat

Føresegner til arealformål

LEK1

LEK1 er felles leikeområde for bustader innanfor områda BB1 – BB5. Leikearealet vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend utomhusplan, før det vert gjeve bruksløyve for bustader, jf § 3.1.4 innanfor områda BB2-BB5.

LEK 2

LEK 2 er felles leikeplass for eksisterande bustadar innanfor områda BF01 – BF06.

LEK3 og LEK4

LEK3 og LEK4 er regulerte leikeområde felles for områda BF11 og BF12. Saman med utbygging innanfor desse områda skal områda vere ferdig opparbeida.

Leikeareala skal ha universell tilkomst og vere sikra med gjerde mot køyrevegar og skal plasserast og utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, og nyttast av ulike aldersgrupper.

Leikeplassar skal opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima og skal som minstekrav opparbeidast med sandleikeplass, huske og leikeapparat/møblement eigna for aktivitet.

Det skal innanfor leikeplassane etablerast sitjegruppe for minst 8 personar. Underlaget på leikeplass skal i hovudsak vere grasdekt, men med høve for etablering av platting, fast underlag på interne gangvegar og fallunderlag tilknytt leikeapparat.

LEK5 og LEK6

LEK5 og LEK6 er regulerte felles nærleikeplassar for områda BF09, BF10 og BF13. Leikeområda skal vere ferdig opparbeida saman med utbygging innanfor desse områda.

3.1.15 Renovasjonsanlegg (RA)

Område for renovasjonsanlegg (RA) skal opparbeidast til formålet. Det skal vere avsett nok areal slik at lastebil (L) kan stoppe langs vegskulder til Solstrandvegen for å hente hushaldningsavfall.

Arealet skal etablerast med felles oppstillingsplass for avfallsdunkar.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, GS, GG, AVG, KAI, P, SK etc.)

Handbøkene N100 «Veg - og gateutforming» og N101 «Rekkverk og vegens sideområde», eventuelt handbøker som erstattar desse, skal leggast til grunn for utforming av samferdselsanlegg eigd av fylkeskommunen. For kommunale vegar skal kommunen sin gjeldande vegnorm nyttast.

Ved utarbeiding av nye VA-anlegg eller opprusting av eksisterande VA-anlegg skal VA-norm for kommunen leggast til grunn, eventuelt VA-norm som erstattar denne.

Føresegner til arealformål

3.2.2 Veg (V)

Vegar merka o_V skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. punkt 3.2.1.

Vegar merka V er felles for tilstøytane eigedommar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet.

3.2.3 Køyreveg (KV)

Vegar som er merka o_KV er offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. punkt 3.2.1

3.2.4 Fortau (FO)

Område som er merka o_FO skal vere offentlege fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. punkt 3.2.1

3.2.5 Gangveg, gangareal, gågate (GG)

Områda som er regulert til gangveg, GG, skal nyttast til opparbeiding av gangforbindelsar med tilhøyrande opphaldssonar og møteplassar.

Regulerte gangvegar GG01, GG02 GG03 og GG04 er tillate etablert med mindre justering i høve regulert areal, dersom det er meir formålstenleg i høve terrengtilpassing.

3.2.6 Annan veggrunn grøntareal (AVG)

Område sett av til «anna veggrunn – grøntareal» skal nyttast som sideareal til veg til dømes skjeringar, fyllingar, murar, grøfter, sideareal til veganlegget. Arealet skal ha grønt preg ved ferdig anleggsarbeid. Teknisk infrastruktur som rør, kablar, sluk, veglys, rekkverk, støyskjermingstiltak, skilt/skiltportalar og andre installasjonar/infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget kan plasserast innanfor arealet. Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilhøyrande veg.

3.2.7 Kai (KAI1 og KAI2)

O_KAI1 er offentleg kai med mogleg utviding. Nye tiltak skal avklarast med kommunen.

KAI2 skal nyttast til privat brygge/flytebrygge/molo.

3.2.8 Parkering (o_P)

Område merka o_P skal vere offentlege parkeringsplassar og skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm. 5% av plassane skal vere tilpassa rørslehemma. Behov for etablering av lademoglegheiter skal vurderast. Tilgrensande område med anna trafikkareal, gang - /sykkelveg og fortau skal opparbeidast samtidig med parkeringsplassane.

3.2.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SK)

Områda for kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur regulerer areal til blanda trafikk og skal utformast slik at kryssande fortau vert gjennomgåande.

Område som er merka o_SK skal vere offentlege.

3.2.10 Gang og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelvegar skal opparbeidast med utforming og vegbreidder som vist på plankartet.

3.3 Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesføresegner for grøntstruktur (felt BG01- BG8 og o_PA01- o_PA09)

Innanfor områda kan det etter søknad tillatast bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning til rekreasjon, friluftsliv, leik og idrett. Før det vert gitt løyve skal det vere vurdert om tiltaket kan vere til hinder for generell bruk av områda.

Overgang mellom land og sjø, møblering, vegetasjonsbruk, belysning og materialbruk skal vere i samsvar med kommunale føringar for utforming og estetikk.

Føresegn til arealformål

3.3.1 Blågrøntstruktur- BG01- BG08

Blågrønnstruktur skal sikre grønne drag, gangsamband og overvasshandtering med naturlege løysingar. Evt. tiltak innanfor området skal godkjennast av Bjørnafjorden kommune før etablering. o_BG06 og o_BG08 skal vere offentlege.

Føresegner til arealformål

BG01

BG01 skal nyttast til blågrøntstruktur og er område med vegetasjonspreg. Kulturminne innanfor H730_1 og H730_2 skal takast vare på. Det må ikkje gjerast noko form for fysisk inngrep, tildekking eller evt. andre tiltak som øydelegg terrengform eller vegetasjon innafor området utan at dette er avklara med det regionale kulturminnemynde.

BG02-BG06

BG02 - BG06 er område med vegetasjonspreg. Vanleg vedlikehald av vegetasjon og gangstiar er tillate.

BG07

BG04 er område med vegetasjonspreg. Forutan vanleg vedlikehald av skog, vegetasjon og gangstiar, er tiltak som kan endre terrengformer og vegetasjon ikkje tillate.

Kulturminne innanfor H730_07 i området skal takast vare på. Det må ikkje gjerast noko form for fysisk inngrep, tildekking eller evt. andre tiltak innafor området utan at dette er avklara med det regionale kulturminnemynde

BG08

Område BG10 skal nyttast til blågrøntstruktur og er område med vegetasjonspreg i bratt terreng. Naturleg vegetasjon skal oppretthaldast i størst mogleg grad, men vanleg vedlikehald av vegetasjon er tillate. Det kan ikkje førast opp bygg av noko slag i området. Innanfor formålet er det tillate å etablere tekniske anlegg for vatn og avlaup og evt. overvasshandtering.

3.3.2 Park- (o_PA1- o_PA9)

I områda regulert til PA kan det etablerast parkar. Desse skal vere offentlege og tilgjengelege for rekreasjon, opphald og leik. Areal skal opparbeidast tilpassa parken sin funksjon.

Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar, er tiltak som kan endre parkområda sin karakter ikkje tillate.

Føresegner til arealformål

o_PA1

Eksisterande bunkersanlegg innanfor H570_5 skal bevarast.

I området er det mellom anna gravhaugar og gravfelt frå jernalder som er automatisk freda og bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna med mindre det er gjeve løyve til dette av kulturminnemynde.

Etablering av gangstiar og detaljregulering av eventuell kulturminnepark skal gjerast i tett samarbeid med kulturminnemynde i Vestland fylkeskommune.

o_PA2- o_PA9

Områda regulerer eksisterande parkareal på Lyngheim.

Områda skal sikre eksisterande parkanlegg, gangstiar, terrengformer og vegetasjon som er viktig for området sin karakter, og i høve til landskap og kulturmiljøet som området er ein del av.

I område o_PA7, o_PA8 og o_o_PA1PA9 er tiltak som er ei naturleg utvikling av parkanlegget tillate. Tiltaka skal avklarast med kommunen.

Etablering av gangveg/sti innanfor føresegnsområda, #08 og #09, i området o_PA7 er tillate.

Innanfor #06 i området o_PA9 er det tillate å etablere eldre/historiske bygningar i tun tilsvarande allereie oppførte bygningar i området. Ved sida av dei vanlege vilkåra til innhald i rammesøknad/søknad om tiltak, skal det av søknaden gå fram kva bygningane skal nyttast til.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)

Fellesføresegner for landbruks-, natur- og friluftsområde (felt LNFR1, LNFR2)

Områda LNFR1 og LNFR2 er landbruksareal. Forutan vanleg vedlikehald av landbruksareal og evt. gangveggar/ sti, er tiltak som kan endre terrengformer og vegetasjon ikkje tillate. Evt. landbruksjord frå

areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast innanfor arealformåla. Dette må avklarast med rett mynde.

Mindre gangvegar/sti er tillate etablert innanfor landbruksføremål LNFR1. Før etablering må tiltaket godkjennast av Bjørnafjorden kommune eller gjennom detaljregulering av området B4.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

For tiltak som krev løyve etter hamne - og farvasslova skal dette ligge føre frå rett mynde før kommunen godkjenner tiltaket.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone- BSV1 og BSV2

Arealet regulerer areal til ferdsel og rekreasjon. Arealet skal haldast opent for ferdsel og friluftsliv.

Badeområde- VBAD

VBAD regulerer areal til offentleg badeområde i sjø.

Småbåthamn (SH)

Området SH regulerer offentleg hamneområde og skal nyttast til offentleg småbåtanlegg/hamn. Det er høve til å etablere anlegg/tiltak som naturleg høyrer til slik aktivitet/bruk. Nye tiltak skal avklarast med kommunen.

4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H190, H370, H210 og H220)

4.1.1 Frisikt H140

I frisiktsoner skal det være fritt for sikthindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytane nivå på vegar/avkøyrslar. Forutsett at krav til sikringssone er ivaretatt kan enkeltstående tre, stolpar og liknande stå i frisiktsonene.

4.1.2 Sikringssone fjellhall H190

Innanfor sikringssona er det ikkje tillate med borehol eller liknande tiltak som kan skade fjellhallen.

4.1.3 Støysone H210 og H220

Sona viser støypåverka areal. I alle plan- og byggesaker innanfor støysona må fagkyndige dokumentere at løysingar i samsvar med føresegna om støy kan gjennomførast.

H210- raud støysone vegtrafikkstøy.

Støyfølsame tiltak innanfor sona er ikkje tillate.

H220- gul støysone vegtrafikkstøy.

Støyfølsame tiltak innanfor støysona kan godkjennast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. Dette må dokumenterast ved søknad om byggeløyve.

4.1.4 Høgspenningsanlegg H370

Det er ikkje tillate å føre opp nye bygningar for varig opphald innanfor faresona utan at dette er avklara med netteigar.

4.2 Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H550, H560, H570)

4.2.1 H550 Omsynssone landskap

H550: Omsynssone for landskap som skal takast vare på.

4.2.2 H560 Omsynssone naturmiljø

H560_1 Hol eik skal takast vare på. Evt. tiltak i nærleiken av treet eller i rotsona må utførast av fagkompetent personell som til dømes trepleiar for at røtene og treet ikkje skal verte kritisk skada.

H560_2 Hol eik skal takast vare på. Evt. tiltak i nærleiken av treet eller i rotsona må utførast av fagkompetent personell som til dømes trepleiar for at røtene og treet ikkje skal verte kritisk skada.

H560_3 Stort tre skal takast vare på.

H560_4 Hol eik skal takast vare på. Evt. tiltak i nærleiken av treet eller i rotsona må utførast av fagkompetent personell, som til dømes trepleiar, for at røtene og treet ikkje skal verte kritisk skada.

H560_5 Hol eik skal takast vare på. Evt. tiltak i nærleiken av treet eller i rotsona må utførast av fagkompetent personell, som til dømes trepleiar, for at røtene og treet ikkje skal verte kritisk skada.

H560_6 Hol eik skal takast vare på. Evt. tiltak i nærleiken av treet eller i rotsona må utførast av fagkompetent personell, som til dømes trepleiar, for at røtene og treet ikkje skal verte kritisk skada.

H560_7 Hol eik skal takast vare på. Evt. tiltak i nærleiken av treet eller i rotsona må utførast av fagkompetent personell som til dømes trepleiar, for at røtene og treet ikkje skal verte kritisk skada.

4.2.3 H570 Omsynssone kulturmiljø

Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap).

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innafor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne/kulturmiljø/kulturlandskap i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssona som kan råka kulturminne av regional og nasjonal interesse skal sendast regional kulturminnemynde for vurdering.

H570_1: Omsynssone historisk vegfar/postveg. Nye tiltak som ligg innanfor omsynssona for postvegen skal avklarast med rett mynde før godkjenning

H570_2 Bunkers (Askeladden id 221411)

Området inneheld eit krigsminne i form av ein bunkers/ammunisjonslager frå andre verdskrig (Askeladden id 221411). Krigsminne står til forfall. Bunkersen ligg i sin heilskap innanfor område T1 og skal bevarast. Det er ynskjeleg at bunkersen vert restaurert tilbakeført til opphavleg stand. Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og skal utførast i samråd med regional kulturminnemynde.

H570_3 Hauge/Lurane

Kulturminneverdiane innanfor området (ulike røyser og gravfelt) skal vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Føreslått tiltak bør fremje vern av kulturminne og kulturmiljøet. Tiltak skal lokalisrast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap i sin heilskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi utan at dette er avklara med rette mynde.

H570_4 (Lyngheim/Døsvikhagen/Lurane)

Området inneheld Lyngheimtunet, eldre feriebustadar med parkanlegg, strandvegen, krigsminne frå andre verdskrig og kulturminne. Innanfor omsynsona kan ein ikkje gjere terrengingrep eller tiltak som kan øydelegge/forringe kulturmiljøet. Tiltak skal lokalisrast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap i sin heilskap. Nybygg skal tilpassast eksisterande omgjevnadar. Terrengingrep eller tiltak må avklarast med rett kulturminnemynde.

H570_5 Området inneheld eit krigsminne med kulturminneID 221411-6 i form av ein bunkers/ammunisjonslager frå andre verdskrig. Bunkersen ligg i sin heilskap innanfor område o_PA1 og skal bevarast.

H570_6. Området inneheld krigsminne med kulturminneID 221411_11- kampbunker og skal bevarast

H570_7 Området inneheld krigsminne med kulturminneID 221411_10- bombekasterstilling og skal bevarast

4.3 Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730)

Omsynssone bandlegging etter lov om kulturminne (H730_01- H730_8)

Innanfor sona H730 ligg det automatisk freda kulturminne, og arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. kulturminnelova § 3. Området innanfor sona vert forvalta av regional kulturminnemynde etter kulturminnelova.

H730_01- H730_02: Områda inneheld gravminne med gravhaug (kongshaug) og ein bautastein. Kulturminna skal bevarast.

Når asfaltert område og andre tiltak innanfor sikringssona H730_2 skal fjernast/rivast skal det setjast opp sperreband. Vestland fylkeskommune skal varslast i god tid før start av arbeid ved gravhaug, slik at arkeolog får høve til å vere til stades og overvake arbeidet.

H730_03_ Området inneheld gravminne med gravrøys. Kulturminnet skal bevarast. Ved eventuell framtidig bygging i framkant frå søraust til sørvest, skal Vestland fylkeskommune rådførast.

H730_04: Området inneheld eit gravfelt m.a. og er del av ei større omsynssone med fleire kulturminne. Kulturminna skal bevarast.

H730_05: Området inneheld ei jordblanda røys frå jernalder. Kulturminnet skal bevarast.

H730_06: Området inneheld kokegroper og eldstader. Innanfor sikringssona til Askeladden id. 289045 kan det gjevast løyve til inngrep mellom sjølve kulturminnet og Hatvikvegen då arealbruken er eit samfunnsnyttig tiltak som omfattar gang- og sykkelsti og anna vegareal.

H730_07: Området inneheld bautastein frå jernalder. Kulturminnet skal bevarast.

H730_08: Området inneheld tre samanhengande kokegroper. Kulturminna skal bevarast.

H730_10: Området inneheld to funnførande sjakter med fleire stolpehol og kokegrop frå eldre busettingsområde.

4.4 Krav om felles planlegging og detaljregulering (§ 11-8 e) (sone H810)

4.4.1 Plankrav

I omsynssone H810 er det krav om felles planlegging der det skal sikrast eit heilskapleg plangrep, uavhengig av eigedomsgrenser. Ved oppstart av detaljplanlegging skal kommunen ta stilling til kva eigedomar/område som vert omfatta av kravet om felles planlegging. Det er sentralt at detaljplanen sikrar utbygging av gode koplingar til fellesfunksjonar, gangveggar i og utanfor området, fellesareal og annan infrastruktur. Kommunen vil i kvart enkelt høve vurdere omfanget av infrastruktur og nødvendig tilleggsareal som skal inngå i planområdet.

Soner med krav om felles planlegging er vist i plankartet og gjeld områda H810_1 – H810_7. BB1-BB5 er detaljregulert som del av områdeplanen.

4.4.2 Unntak frå plankrav

Kommunen kan vedta unntak frå krav om felles planlegging eller krav om detaljregulering for mindre anlegg og konstruksjonar, som til dømes gangveggar/stiar, mindre tilbygg eller påbygg, fasadeendringar, intern ombygging av eksisterande bustad, reversible tiltak og mindre grensejusteringar, jf. pbl. §§ 20-5 og 20-4, jf. § 20-1. Det kan berre gjerast unntak der tiltaket er i tråd med føresegnene i planen, dei ikkje påverkar trafikale tilhøve vesentleg, ikkje gjer anna/framtidig arealbruk vanskeleg eller det er nødvendig å vurdere behov for rekkeføljetiltak.

5 Føresegner til føresegningsområde

5.1 Føresegner til føresegningsområde (område #01- #09)

Føresegningsområde #01 - #09 er vist i plankartet. Følgande gjeld for dei ulike føresegningsområda:

#01: Anlegg- og riggområde: Areal avsett til anlegg- og riggområde kan nyttast til midlertidig område for rigg/anlegg. Områda skal nyttast til anlegg- og riggområde ved bygging av veg og tilhøyrande anlegg. Når vegen med tilliggjande areal er ferdigstilt skal areal tilbakeførast til regulerte formål og seinast innan eit år etter at vegtiltaket er fullført.

#02: Innanfor føresegningsområde er det tillate å plassere/sette opp igjen bygning som skal bevarast med eldre stover og med eit lite tilbygg.

#03: Før det vert gjeve løyve til tiltak i medhald av detaljreguleringsplanen innanfor føresegningsområde #03 skal det gjerast arkeologisk utgraving av automatisk freda kulturminna med id. 289066-1, 289066-2, 289066-3 og 289066-4. Det kan ikkje gjennomførast tiltak innanfor området før automatisk freda kulturminne med id 289066-1, 289066-2, 289066-3 og 289066-4. frigjevne

#04: Før det vert gjeve løyve til tiltak i medhald av detaljreguleringsplanen skal det gjerast arkeologisk utgraving av automatisk freda kulturminne med id. 289135-0. Det kan ikkje gjennomførast tiltak innanfor området før automatisk freda kulturminne med id 289135-0 er frigjeve.

#05: Innanfor føresegningsområde #05 er det tillate med plassering av pumpestasjon for avlaup med tilhøyrande avlaupsnett og oppstillingsplass til driftskøyretøy.

#06: Innanfor #06 er det tillate å etablere eldre/historiske bygningar i tun tilsvarende allereie oppførte bygningar i området. Ved sida av dei vanlege vilkåra til innhald i rammesøknad/søknad om tiltak, skal det av søknaden gå fram kva bygningane skal nyttast til.

#08 og #09: Innanfor føresegningsområdet er det tillate og opparbeide gangforbindelse mellom Strandvegen, o_GG04, og badeplass og molo. Gangforbindelse skal seinast etablerast innanfor føresegningsområda ved etablering av offentleg badeområde, kai og småbåthamn (o_VBAD, o_SH, o_KAI1). Ved etablering av gangveg innanfor #9 må det takast særleg omsyn til landskap og tiltaket skal avklarast med kommunen.

6 Rekkjefølgjeføresegner

Områdeplanen fastset rekkjefølgjekrav for tiltak som pr. i dag er avklart som føresetnader for utbygging i dei ulike delområda eller som er felles for fleire delområde.

Det vil vere behov for meir detaljerte rekkjefølgjekrav for kvart delområdet og eventuelt felles for fleire delområde, og dette skal fastsettast nærmare for delområde med krav om detaljreguleringsplan eller felles planlegging.

6.1 Før oppretting av eigedommar

Ved evt. oppretting av nye eigedommar innanfor BF13- BF15 skal dette avklarast gjennom detaljregulering for området.

6.2 Før rammeløyve

Det skal utarbeidast tekniske planar for offentleg veggrunn som skal vere godkjent av rett vegmynde før godkjenning av rammeløyve.

6.3 Før bygning eller tiltak blir teken i bruk

Leikeareal og uteopphaldsareal tilhøyrande nye bustadområde skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend plan før det vert gjeve bruksløyve for bustader, eller at avtale om anleggsbidrag er signert og godkjend.

Offentlege eller felles kryss og vegar tilhøyrande nye utbyggingsområde skal vere ferdig opparbeidd før nye bygningar eller tiltak kan takast i bruk. Etter nærare avtale med kommunen kan det tillatast midlertidig opparbeidd dekke dersom utbygging av området vert utført i ulike byggetrinn.

Gang og sykkelveg, fortau, gangveg/forbindelsar eller andre regulerte gangareal tilhøyrande utbyggingsområda skal vere ferdig opparbeidd eller sikra opparbeidd før nye bygningar eller tiltak i nærleiken kan takast i bruk.

Gang og sykkelveg langs Hatvikvegen skal vere sikra opparbeidd før midlertidig bruksløyve vert gjeve for nye utbyggingsområde. Omfanget av avtala skal endeleg avklarast som del av detaljregulering for områda.

Areal for renovasjon skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan. Dersom det er føremålstenleg, og i påvente av ferdig utbygd område, kan midlertidig anlegg for renovasjon godkjennast inntil siste byggetrinn er bygd ut.

Før nye bygningar vert teke i bruk innanfor felt BB1- BB5 skal eksisterande avkøyring stengast, nytt kryss og tilkomst med tilhøyrande funksjonar etablerast gjennom o_KV1, V01, V02 og o_GS1 samt GG01-GG04 etablerast i samsvar med plankart.

Før utbygging og ferdigstilling av nye bygningar innanfor felt BF09, BF10 og BF13 skal eksisterande veg stengast for køyretøy, og ny tilkomst gjennom KV7 og fortau FO10 etablerast.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Plankart

Dokument som er retningsgjevande i føresegnene

Illustrasjonsplan gjestetunet

Illustrasjonsplan områdeplan

VA-rammeplan