



REGULERINGSFØRESEGNER

Detaljregulering Hamn, del av gnr. 65, 67 og 68 Fitjar kommune

Plan ID: 201102

§1 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innafor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

Område for bygningar og anlegg pbl § 12-5.1

- Bustadar – frittliggjande småhus (1111)
- Bustadar – konsentrert småhus (1112)
- Bustadar – blokkbebyggelse (1113)
- Anna offentleg eller privat tenesteyting (1169)
- Idrettsanlegg (1400)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- Uthus/naust/badehus (1589)
- Forretning/kontor/industri (1811)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5.2

- Veg (2010)
- Gang-/ sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Anna veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Haldeplass/plattform (2025)
- Leshus/plattformtak (2026)
- Parkeringsplassar (2082)

Område for grøntstruktur pbl § 12-5.3

- Grøntstruktur (3001)

Område for landbruks-, natur og friluftsmål og reindrift pbl § 12-5.5

- Landbruksformål (5110)
- Friluftsmål (5130)

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone pbl § 12—5.6

- Kaste- og låssettingplassar (6320)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6720)

Omsynssoner pbl § 12-6

- Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Bestemmelseområder pbl § 12-7

- Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg #2
- Anlegg- og riggområde #91

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Krav til søknad

Ved søknad om løyve til tiltak skal det i situasjonsplan med høveleg målestokk, på ein eintydig måte, visa tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgde for opparbeidd terreng. Flater skal vere målsett. Søknaden skal elles vise:

- a) Tiltaket si plassering, utforming og tilpassing
- b) Opplysning om byggehøgder og m² BRA.
- c) Tilkomst og parkering
- d) Anlegg for renovasjon, belysning og tilkoplingspunkt til tekniske anlegg/leidningsnett, kablar.

2.2 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn ved opparbeiding av bygg, utomhusanlegg, tilkomst til husvære og parkering innanfor planområdet.

2.3 Terreng og vegetasjon

Ved tilplanting av utbyggingsområde skal det ikkje nyttast giftige planter, og heller ikkje framande artar som finnes på den norske svartelista.

Vegetasjonssonene i friluftsområda og i ubebygde område skal i størst mogeleg grad bli verande. Normal hogst av hogstmoden skog og skjøtsel med nyplanting og rydding kan utførast. Steingjerde skal takast vare på og ikkje flyttast med mindre dette er naudsynt på grunn av utbygging av felles tekniske anlegg. Sjølv om det meste av dei nye opparbeidde stiane gjennom området ligg i felles grøntområde, skal desse vere opne for almen ferdsle.

- 2.3.1 Permanent endring av terreng kan utførast når dette er vurdert som ei naturleg tilpassing til vegar og tekniske anlegg, og eller til omliggjande terreng og bygningar. Slike endringar skal grunnjevast ut frå landskapsmessige omsyn og visast i situasjonsplan vedlagt byggemeldinga eller fremjast som eigen plan. Terrengendringane skal synast ved nye terrengkoter og snitt.

2.4 Andre anlegg

Innafor planområdet er det høve til å etablere kommunaltekniske anlegg så som trafo el- og vassførande leidningar i grøft, pumpestasjonar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift. Anlegg i bakken skal dekkast til og overflate plantast til. Det er ikkje høve til framføring av noko form for leidningsnett i fri luft.

- 2.5 Skjering og fylling i samband med veganlegg kan leggast i tilliggjande reguleringsformål med unntak av i landbruks- og friluftsområda.

2.6 Fellesanlegg

Bruk, utrustning, opparbeiding og vedlikehald av anlegg i fellesområda er felles plikt og felles rett som kviler på eigarar av bustadeigedommane i området.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Felles for bustadområda

- 3.1.1 Ein har som målsetting for utbygginga, god og variert arkitektur utan monoton gjentaking og med god tilpassing til i kringliggande byggemåte og terreng.

- 3.1.2 For områda A-2, F-1, F-2, BBB_B og BBB_C skal det utførast avbøtande tiltak med vegetasjonsmessig vern eller skjerm. Dette skal setjast i verk i samband med realisering av det enkelte felt. Bygningar i, eller inn mot slike område skal særskilt skjønsmessig vurderast i høve til høgder. Verknader skal dokumenterast i samband med melding om tiltak.

Innafor område M kan det mellom kote 0 og byggjelinje ikkje settast i verk byggjetiltak av noko slag eller utførast inngrep i natur/landskap.

- 3.1.3 Områda E, F-1, F-2 er i følge støyrapport datert 12.06.09 utsett for periodisk industristøy. I samband med byggemelding kan det settast krav om støymåling utandørs ved den enkelte bustad. Støy over tillaten verdi kan utløyse særlege krav om støyisolering av bygning samt utandørs skjerming mot opphaldssoner.

- 3.1.4 Bygningar på tomt i skrånande terreng, med større naturleg fall langs veggliv enn 1:4 skal byggjast med nedfelt underetasje i terreng. Bakvegg og dels sideveggar liggande mot terrenget skal vere fylt inntil.

3.2 Parkering

- 3.2.1 I område for frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse skal det etablerast min. 2 oppstillingsplassar per bueining, herav min 1 oppstillingsplass utanom garasje.

- 5.2.2 I område for blokkbebyggelse skal det etablerast 1,5 oppstillingsplassar/bueining + 0,25 gjesteplass/bueining. Dette kravet kan oppfyllast enten på den enkelt tomt eller i fellesanlegg/garasjar.

3.3 Definisjonar

- 3.3.1 Maks byggehøgde for alle bygningar skal målast frå gjennomsnittleg terreng ved veggliv og til møne eller til gesims.

- 3.3.2 Følgjande areal skal reknast med som grunnlag for m² BYA:
Grunnflate for bustad med overbygd uteareal, garasje, utebod og parkeringsplass; utrekning i samsvar med Tek 10 kap.5 .

Felles garasjeanlegg i kjellar eller nedgravde med tilhøyrande anlegg for bodar skal ikkje reknast med i grunnlag for utnyttingsgrad.

- 3.3.3 Leikeplassar skal dimensjonerast etter følgjande :
- a) Det skal etablerast leikeareal tilsvarande 50 m²/seksjon for områda med småhusbebyggelse. Av dette skal 15m²/seksjon vere planert og tilrettelagt for leikeutrusting. Resten kan vere godt eigna utmarksareal. Plassering av leikeplassane er synt i plankartet med omsynssone #2, jf. § 9.1

b) Det skal etablerast leikeareal tilsvarande 20 m²/bueining for område med blokkbebyggelse. Leikeområda skal ligge i eller i nærleiken bustadområdet, og kan inngå som del av leikeområda synt i plankartet, jf. områda i §9.1.1 . Leikeområda skal vere planert og tilrettelagt for leikeutrusting. Leikeplassen skal ha tilkomst frå nærområde. Leikeareala skal tilretteleggast i takt med utbygginga.

- 3.4 Område for frittliggende småhusbebyggelse
For områda BFS kan det førast opp spreidd busetnad/einebustader, samt tomannshusvære på særskild angjevne tomter, jf. § 3.6.1. Før tiltak i desse område skal det med unntak av

områda merka BFS_T utarbeidast og godkjennast situasjonsplan for den enkelte tomt. Situasjonsplanen skal med turvande detaljering vise plassering av bygningar, tilkomst, parkering. Vidare skal den vise terrassar og anna terrengtilpassing på tomte.

- 3.5 Område for konsentrerte småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, allmennyttig og område for forretning/kontor
 For områda BBB_B, O og P, BK_C og H, BAT og FKI skal det, før rammeløyve vert gitt, utarbeidast byggeplan/tomteplan. Planen skal godkjennast av kommunen so med naudsynt detaljeringsnivå vise:
- Byggeområde med tilkomstveg og parkering.
 - Tomtegrense og interne byggegrenser.
 - Arkitektonisk utforming av bygningar/bygningsdelar synt med bl.a. skisse og profil.
 - Terrengutforming av ubebygde område med interne vegar, parkering, murar, trapper og grønne soner.
 - Område for leikeplassar/aktivitet (unnateke område F/K/I)
 - Syne bygning/bueining med nærområde, tilrettelagt for universell utforming (unnateke for område FKI)
 - Miljøstasjonar, eller oppstillingsstader for avfallsdunkar (unnateke område BAT)
 - Fare for silhuettverknader, jf. 3.1.2
 - Universell utforming, jf. Tek10 § 8.23.6 Område for frittliggjande småhusbebyggelse

- 3.6.1 Det kan førast opp frittliggjande einebustader med utebod og garasje/carport etter nærare fastsette føresetnader som nemnt nedanfor, jf. § 3.3. Innafor følgjande område kan det førast opp husvære med to bueiningar på inntil 20 valfrie parsellar inni planområdet.

Område	Tomt nr
A-2	4, 5, 6, 7, 8
A-6	1, 2
D-4	1, 2, 3, 4, 5, 6
D-5	1, 2, 3, 4
I-1	1, 2, 3
I-2	1, 2, 3, 4, 5
F-1	6
G	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
L-2	3

- 3.6.2 Utnyttingsgrad er maks 35 % BYA. 50% ved bygging av to manns bustad. J.fr 3.6.1
- 3.6.3 Garasje/carport og utebod kan førast opp inntil 2 m frå veg og samla utgjere maks 60m² BRA. Byggehøgde er sett til maks 5 m målt frå ferdig golv til møne. Der det vert bygd to bueiningar kan kvar eining ha eit garasjeareal på maks 35 m² BRA, inkl. bod.
- 3.6.4 For område A-2 er maks byggehøgde sett til 6,5 m. For andre område kan bygningar med flate tak ha maks byggehøgde på 9 m. Bygningar med skråtak kan ha maks byggehøgde til gesims på 7,0 m.
- 3.6.6 Områda merkt T skal administrerast i følge føresegner i tilliggjande vedtekne reguleringsplanar

3.7 Område for konsentrert småhusvære

I områda for konsentrerte småhusvære (BK) kan det først opp bueining lettare konsentrert som rekkehus eller klyngetun med tilhøyrande anlegg. BYA for kvart av områda er sett til maks 60 %. Maks takhøgd er sett til 9 m. Maks takhøgd for utebod og garasjar/carport er sett til 5 m målt frå ferdig golv.

3.7.1 I områda for konsentrert småhusbebyggelse er det sett krav til tiltaksklasse 2 for all arkitektonisk utforming.

3.8 Område for blokkbebyggelse

3.8.2 I område for blokkbebyggelse (BBB) kan det først opp bueining konsentrert som rekkehus, klyngetun eller som blokk. Bygningane skal vere etasjevis terrassert og følgje terrengfallet. BYA for kvart av områda er sett til maks 60 %. Maks høgd til gesims er sett til 14 m.

3.8.3 I områda for konsentrert småhusbebyggelse er det sett krav til tiltaksklasse 2 for all arkitektonisk utforming.

3.9 Anna offentleg eller privat tenesteyting

I området kan det først opp bygningar til felles nytte i feltet, som grendehus, barnehage el.l.

3.9.1 BYA er sett til 40 %. Maks takhøgd er sett til 9 m. Maks takhøgd for frittstående boder o.l er sett til 5 m målt frå ferdig golv. Det skal leggjast parkeringsplassar etter behov.

3.9.2 Det er sett krav til tiltaksklasse 2 for all arkitektonisk utforming.

3.10 Område idrettsanlegg

3.10.1 Området BIA_1 skal nyttast til idrett. Det skal administrerast under eitt med eksisterande idrettsanlegg og følgje tidlegare vedtekne føresegner.

3.10.2 Område BIA_2 er kvartalsleikeplass. Her kan det først opp anlegg og banar for leik og idrett.

3.11 Andre kommunaltekniske anlegg

Innan område BKT kan det byggjast anlegg for kommunalteknisk drift, her under arrangement knytt til vatn og avlaup, straumforsyning og energianlegg, varmepumpe etc. Det kan først opp bygning til formålet med grunnflate storleik inntil 20 m². Byggehøgd til gesims er sett til maks 5 m målt frå ferdig golv til møne.

3.12 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Innafor området kan det etablerast anlegg for småbåt. Båtplassane er i hovudsak tiltenkt eigarane i planområdet. Oppankring kan ligge innafor tilliggjande føremål, jf. § 7.1, men må etablerast slik at dei ikkje er til hinder for ferdsel.

3.13 Naust

Framre bryggekant skal ikkje leggjast høgare enn kote 1,2 og skal trappast opp mot bakanfor liggande del av naustområda til ca. kote 2,0. Bryggekant kan vere trekledt. Området skal gje plass til tilkomst til BKT område for teknisk anlegg og vere tilrettelagd med parkeringsplassar, min 0,75p /naust i tillegg til 1 plass for område for tekniske anlegg (SAI).

3.13.1 I området kan det først opp naust. Maks storleik er 40m². Takform med møne. Takhøgd kan vere inntil maks 8,5 m for halvdelen av nausta, og inntil 6,5 meter for resterande naust.

3.13.2 Det er ikkje høve til å innreie nausta med rom tiltenkt varig opphald.

3.13.3 Nausta skal ha eit samordna innbyrdes arkitektonisk uttrykk.

3.14 Forretning/kontor/industri - FKI

I området kan det førast opp bygningar og anlegg for næring og kontor. Det skal avsetjast parkeringsplass til min. 0,02/m². Maks byggehøgnd er sett til 12 m målt frå gesims.

§ 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Avkøyrslene Veg-09, 12, 2a, 20a, 21a, 22a, 22b og 22c er felles for eigarar av bustadtomt tilknytt området. Innanfor vegformålet kan det byggast vegar og fortau. Alle trafikklflater skal ha fast vegdekke og elles følgjande standard:

4.2 Køyrevegar og fortau/ GS og GV skal ha fast vegdekke og elles ha standard som vist i tabell nedanfor:

Veg	Vegklasse	Reg.br	Ant felt	Max stign.	V.dim	Br. Felt	Skulder	Midt-rabatt	Fortau-GS-GV
FV545	S1 - Ådt<1500	Jf. Reg.plan	2	6%	60	3,25	1	-	3
01 pel 0-1800	Sa2 - Ådt<1500	Jf. Reg.plan	2	8%	40	2,5	0,5	1,5	3-3,5
01 frå pel 1800	A1	Jf. Reg.plan	1	11,5%	40	2,5	0,5	-	-
02	Sa2 - Ådt<1500	Jf. Reg.plan	2	8%	40	2,5	0,5	-	3
03	Sa1- Ådt<1500	Jf. Reg.plan	2	8%	40	2,5	0,5	-	3
04 -21	A1	Jf. Reg.plan	1	10%	40	4	0,5	-	-
22	Sa2 - Ådt<1500	Jf. Reg.plan	2	10,5%	40	2,5	0,5	-	3
23	A1	Jf. Reg.plan	1	10%	30	4	0,5	-	-
GV-1		Jf. Reg.plan	-		-	-	-	-	2,5
GV-2,3		Jf. Reg.plan	-	14%	-	-	-	-	2,0
GV-4		Jf. Reg.plan	-		-	-	-	-	3,0

- 4.3 Resultierende fall skal ikkje vera < 2% eller > 10% . Skjering og fylling kan leggjast i tilgrensande reguleringsformål med unntak av friluftsområde og landbruksområde. Til konstruksjonar over veg skal det vere fri høgd over vegbane i min 4,6 m.
- 4.4 Gv 4 skal vere køyrbar for utrykkingskøyretøy og i samband med kommunal drift. Vegen kan stengast med bom for køyretøy.
- 4.5 Innan det regulerte område blir det felles fartssone med øvre fart sett til 40 km/t eller mindre. I dette høve skal det langs hovudveggar i området etablerast opphøgde gangfelt, ruglefelt, og andre fartsdempande tiltak for å ivareta trafikktryggleiken. Byggeplan for vegar i området skal vise plassering av fartssoneskilt og dei fartsdempande tiltaka.
- 4.6 Anna trafikkareal
Terrenginngrep som følgje av veganlegg skal utførast skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalende måte. Rabattar i trafikkarealet skal gjevast ei tiltalende utforming. Det er høve til mindre justering av veglinje innanfor det samla vegformålet.
- 4.7 Busshaldeplass
Skal anleggast som vist i plankart. I samband med busshaldeplass skal det etablerast busskur.

§5 GRØNTSTRUKTUR

5.1 Grøntstruktur

Område for grønntstruktur er felles grøntområde for alle eigedomane i delområda. Her kan det byggast stiar etter krav i § 6.2, til turløyper og fram til leikeområda. Stiar i områda sjåast i samanheng med friluftsområda, jf. §6.2 og bestemmelsesområde § 9.2. Vegetasjonen i sona skal i størst mogeleg grad takast vare på haldast vedlike. Det kan opparbeidast plassar for opphald, grillplass m.v. tilrettelagd for ålmenta.

Gangsti langs svaberget skal vere open for ålmenta. Planeigaren skal ha ansvaret for bygginga og vedlikehaldet fram til evt. anna vert avtala.

§6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

6.1 Landbruk

I området avsett til landbruksformål kan det drivast jord- og skogbruk. Landbruksveg vist frå veg-01 skal byggjast samtidig med veg- 01.

6.2 Friluftsområde

6.2.1 Det kan byggast og vedlikehaldast grusa stiar i friluftsområda. Breidd overflate 1,0–1,5 m -berelagsbreidde 2,2 m, tilpassa krava i § 2.4. Stiane skal korrespondere med tilsvarande stiar i byggeområde og i område for grønntstruktur, jf. § 5.1. Innan formålet kan det i tilknytning til stiane leggast nærleikeplassar, jf. § 9.1.

6.2.2 I friluftsområda kan det opparbeidast plassar for opphald, grillplass m.v. tilrettelagd for ålmenta.

6.2.3 Innan formålet er det og høve til etablere anlegg for gassforsyning med nedgraven tank. Tanken skal drenerast mot det fri. Byggeplan for området skal vise plassering av slikt anlegg med tilkomst. Tekniske anlegg kan etter behov innpassast i terrenget i øvrige delar av

planområdet. Dette må utførast på ein skånsam måte. Steingard skal setjast i stand og ikkje kryssast unødige med vegar og stiar eller andre tekniske anlegg. Der stiar og tekniske innretningar likevel må til å kryssa steingarden, skal ein utføre dette på ein skånsam måte. For permanente opningar i samband med stiar må ein sikre at steinane rundt opninga ligg trygt/ stabilt og ikkje utgjer fare. Opning kan forsynast med port.

§7 OMRÅDE FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

7.1 Friluftsområde i sjø

I området kan det ikkje ankrast opp konstruksjonar eller fartøy eller førast opp større brygger ol utan heimel i reguleringsplan, med unntak av oppankring av småbåtanlegg jf. § 3.12. Innan sjøområdet fram til området BKT kan det leggest sjøleidning med tanke på sjøvatn som medium for felles varmpumpe.

7.2 Kaste- og låssetting

I området kan det ankrast opp anlegg til fortøying av lås eller notsteng. Området skal kunne ankrast i land. Ankerstreng skal vere nedsøkt slik at den ikkje hindrar fri ferdsle i sjø.

§8 OMSYNSSONER

8.1 Frisiktsone

Sona for fri sikt skal vere fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5m over tilstøytande vegars plan.

8.2 Område for bevaring av kulturminne

I sona kan det ikkje plasserast bygningar og anlegg eller gjennomførast inngrep i natur og vegetasjon som skadar fornminne. Det kan likevel førast fram sti til kulturminne i medhald av § 6.2 utanfor fredingssona som er sett til 15 m frå ytre lesbar kant for kulturminne. Vegetasjonen sitt noverande omfang og preg skal oppretthaldast. Alle tiltak i sona skal godkjennast ev kulturminneavdelinga i Hordaland fylkeskommune.

§9 BESTEMMELSEOMRÅDER #

9.1 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg #2- Leikeplassar

Gjeld bestemmelsesområda #2_1 - #2_14 samt #2_LA.

Område for nærleikeplass skal opparbeidast i samsvar med godkjent plan. jfr § 3.3.3 pkt 1. Leikeområdet skal vere bilfritt, ligge variert i terrenget og vere tilrettelagd for møblering med leikeapparat, benkar m.v, jf krav i § 10.1.

9.1.1 Felles leikeplassar for spreidd busetnad fordeler seg slik i høve til tilhøyre, rettar og plikter:

Leikeplass	Felt/ tomt.
#2_1	A
#2_2, 3, 4, 13 og 14	D, E, F
#2_5	G
#2_6	J
#2_7	I
#2_8 og 9	J
#2_10	L
#2_11 og 12	K og M

9.2 Villkår for bruk av areal, bygningar og anlegg #2- Sti

9.2.1 Innafor bestemmelsesområda #2_Ta, #2_Tb og #2_Tc skal det opparbeidast sti i samsvar med krav til sti i § 6.2.1.

Den delen av stien som er merka #2_Tb kan nyttast som skogsveg/traktorveg med forsterka berelag. Berelag er sett til 3,0 m.

9.2.2 Innafor bestemmelsesområde #2_Td kan det etablerast sti/ gangveg bolta fast i fjellet. Sti/gangveg skal følgje terrengformane og ha breidd tilsvarande krava i § 6.2.1.

9.3 Anlegg og riggområde

9.3.1 Del av landbruksområde langs Veg 01 kan nyttast som anleggs- og riggområde inntil vegen er ferdig opparbeid. Når vegen er ferdig opparbeidd skal området tilbakeførast til landbruksføremål. Det kan likevel ikkje setjast i verk grave- eller byggetiltak innafor området som endrar vegen si fundamentering eller terrengform.

9.3.2 I anleggsperioden for bygging av tilliggande veg - Fv545, kan område avmerkt som anlegg og riggområde nyttast etter avtale med grunneigar. Før ferdig veg blir sett under bruk, skal området vere sett i tilsvarande stand som før inngrepet.

§10 REKKEFØLGJEKRAV

10.1 Før bygningar i området kan takast i bruk til varig opphald, skal naudsynte kommunalteknisk anlegg, vegtilkomst, busslommer og kryss mellom Fv.545 og veg 01 vere opparbeidde og godkjende for bruk. Likeeins skal tilhøyrande nærleikeplassar vere opparbeidde.

10.2 Regulert gangbru over Fv. 545 med tilhøyrande tilførselsvegar og arrangement ved kryssområdet er unnateke kravet etter § 10.1 sidan behovet er retta mot andre områder som generer gangtrafikk mot fylkesvegen.

10.3 Byggeplan for kryss mellom Veg-1 og Fv545 skal utarbeidast i høve til Statens vegvesen sine handbøker 017 og 139 og skal omfatte all infrastruktur som reguleringsplanen viser, med heile den viste veglengda av Fv. med kryssløysingar, busshaldeplassar og kanalisering. Byggeplanen skal godkjennast av Statens Vegvesen før kryssområdet vert utbygd.

Fitjar. 02.05.2014