

Endring av plan for Håheimsvika - Bestemmelser

Bestemmelsene er vedtatt:

Bestemmelsene er sist revidert: 27.06.18

PLANENS FORMÅL

Hovedformålet med reguleringen er å klargjøre lokaliseringen av 2 nye hyttetomter ved Håheimsvika og innenfor gjeldende reguleringsplan for området. Samtidig tas 2 av de eksisterende tomtene ut av planen, og et eksisterende bygg - som står innenfor regulert LNF-område i gjeldende plan, sikres som boligformål i ny plan, Planbestemmelsene skal gjelde for hele planområde.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 22.06.18.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende fritidsbebyggelse
- Renovasjonsområde
- Småbåtanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg – offentlig
- Kjøreveg - felles privat
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel – offentlig
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel – felles privat
- Parkeringsplasser på grunnen

Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 12-5, nr. 5):

- Landbruksformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr. 6):

- Småbåthavn
- Friluftsområde

Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

Sikringssoner:

- Krav vedr. infrastruktur – Tekniske anlegg

Faresoner:

- Ras- og skredfare

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 3.1 Rekkefølgebestemmelser – område BFF1-4

a) Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Krav til trafikkområder, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep til-
sås/tilplantes.

Areal som inngår i frisiktsona er vist i plankartet.

Sikthindringar skal ikkje vera høgare enn 0,5 meter i frisiktsona.

Tekniske planar for avkøyrsla og anna fylkesvegareal må godkjennast av Statens vegvesen. Fer-
dig opparbeida vegareal skal godkjennast.

c) Eksisterende atkomstvei

Samtidig med opparbeidelsen av de nye trafikkområdene innenfor planen – SKV3, skal det vurde-
res om eksisterende atkomstvei – SKV2 som går gjennom hyttefeltet, trengs å utbedres til å tåle
anleggstrafikken som utbyggingen av nye hytter vil medføre.

d) Krav til etablering av vegar og plasser

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor område BFF1-4, skal vegen SKV3 være ferdig
opparbeidet og gitt tilfredsstillende standard i henhold til godkjent teknisk plan – se § 4.2. Videre
skal parkeringsområdene SPP1-2 være ferdig opparbeidet.

e) Krav til etablering renovasjonsområde

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor område BFF1-4, skal renovasjonsområde for søp-
pelholdere ved avkjørselen fra Osavegen – område BRE1, være ferdig etablert.

f) Krav vedr. sikringstiltak mot ras- og skredfare

Innenfor Ras- og skredfaresonene H310_1-3, skal det gjennomføres sikringstiltak slik dette fore-
slås av COWI AS i rapport datert 26.01.2018.

§ 3.2 Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn situasjonsplan for hver enkelt tomt. Planen
skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse
- Nødvendige terrengsnitt
- Nytt og gammelt terreng vist med nye og eksisterende terrengkoter
- Vegetasjon, og vegar og plasser.
- Tomtegrenser
- Byggegrenser

Teknisk plan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres egen plan for tekniske anlegg som skal vi-
se:

- Lokalisering av bebyggelse
- Avkjørsler/ vegar og plasser
- Vann og avløpsledninger
- Lavspentnett og kabelgrøfter
- Renovasjonsløsning
- Håndtering av overvann – takvann, overflatevann og drens vann

§ 3.3 Vegetasjon – i tre og busksjiktet.

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse
og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

§ 3.4 Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon, o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 3.5 Utforming av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

§ 3.6 Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen.

§ 3.7 Tiltak mot radon

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under maksimumsverdi på 100 Bq/kbm som årsmiddel for inne-luft, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under maksimumsverdien.

§ 3.8 Avkjørsler

Avkjørsler skal anlegges der det er mest hensiktsmessig for den enkelte tomt og i forhold til byggets inngangsparti. Avkjørselen skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til byggeområdene er 4 m.

§ 3.9 Støy i anleggsperioden

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*»

§ 3.10 Kulturminner.

Varsling

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

§ 3.11 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede, og miljøhemmede. Bygninger og anlegg til allmenn bruk skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

§ 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 4.1 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse - område BFS1-2

a) Arealbruk

Område BFS1-2 gjelder eksisterende bolighus nord i planområdet.

b) Byggetiltak

Nye byggetiltak innenfor områdene BFS1-2 skal underlegges ordinær byggesaksbehandling.

§ 4.2 Frittliggende fritidsbebyggelse - område BFF1-4

a) Arealbruk

I områdene BFF1-4 er det tillatt å oppføre fritidsbebyggelse i 1 etasje med hems.

b) Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bebygd areal for fritidsbolig BYA = 120 kvm. I tillegg kan det oppføres sidebygning/uthus/anneks med et areal inntil 20 kvm.

c) Byggehøyder

Maksimal høyder:

Gesimshøyde uten hems: 3, 5 m

Gesimshøyde med hems: 6, 0 m

Høydene måles fra topp grunnmur.

Maksimal synlig grunnmurshøyde kan være max 0, 8 m, målt fra ferdig terreng.

d) Plassering av bygg

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal plasseres minst 4 m fra vist formålsgrense – mot vegformål skal avstanden være minst 4 m.

e) Utforming

Utforming og lokalisering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal i hovedsak legges parallelt med høydekotene og hyttas lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv.

Bygningene skal ha takvinkel mellom 20 og 35 grader. Mindre tak over inngangspartier kan ha annen takvinkel. Alle bygninger skal oppføres på ringmur, stripefundament eller plate på mark. De enkelte bygninger kan avtrappes i forhold til terrenget. Vann rundt hyttene må føres til åpen bekk. Byggene skal ha materialbruk og fargebruk som harmonerer innenfor planområdet.

f) Terrasser.

Terrasser skal tilpasses bygning og terreng. Terrasser på søyler tillates ikke.

§ 4.3 Renovasjonsområde - område BRE1

Arealbruk

I området kan oppføres plass for avfallsbeholdere. Etableringen sikres ved rekkefølgekrav til planen. Se under pkt. 3.1 e). Avfallsbeholdere må plasseres slik at ikke renovasjonsbiler parkerer i siktsone.

§ 4.4 Privat småbåtanlegg / naustområde på land - område BSB1

Arealbruk

I området kan oppføres felles naust på eksisterende mur. Bygging her skal tilpasses eksisterende naustmiljø og ta omsyn til kulturlandskapet. Området kan også benyttes til båtopptrekk.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 5.1 Kjøreveg – område SKV1-3

a) Formål

SKV1 – Osavegen – fv. 300, er offentlig veg og samleveg for planområdet.

SKV2-3 er atkomstveger til nye og eksisterende hytteområder – BFF1-4, regulerte boligtomter – BFS1-2, regulert småbåtanlegg BSB1, og parkeringsplasser – SPP1-2, innenfor planområdet.

b) Vegbredde

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. Byggegrenser er for nye byggeområder vist på plankartet.

c) Trafikksikkerhet og tilgjengelighet

Kjørevegene skal gis en utforming som hindrer at det kjøres fortere enn dimensjonerende hastighet.

§ 5.2 Annen veggrunn – grøft/ avkjørsel - område SVT1

a) Arealbruk

Område SVT1 er Annen veggrunn og offentlig område som er sideareal til kjøreområde SKV1 – Osavegen – fv. 300. Dette arealet skal nyttes til grøfter, snøopplag, frisiktsoner og avkjørsler.

§ 5.3 Annen veggrunn – grøft/ avkjørsel - område SVT

a) Arealbruk

Annen veggrunn ligger som sideareal til felles private kjøreområder – SKV2-3. Arealet skal nyttes til grøfter, snøopplag, frisiktsoner og avkjørsler.

b) Tilsåing

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/ grøft skal tilsåes med gras inntil 0,5 m fra skulderkant.

§ 5.4 Parkeringsplasser på grunnen – område SPP1-2

a) Arealbruk

Område SPP1 er felles parkeringsplass for område BFF3.

Område SPP2 er felles parkeringsplass for felles strandområde BSB1.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Landbruksformål – område LL

a) Arealbruk

Områder merket LL er landbruksområder innenfor planområdet. Vegetasjonen i områdene skal skjøttes på en skånsom måte, og fine trær av bjørk og furu bør av visuelle og estetiske grunner bevares.

Områdene kan benyttes til fremføring av kabler og ledninger innenfor planområdet.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Småbåthavn – område VS1

a) Arealbruk

I området kan utlegges flytebrygge for inntil 10 båter. Planlagt tiltak ligg i kommunen sitt sjøområde og det er kommunen som skal handsama tiltaket etter § 27, 1 ledd i hamne- og farvasslova.

§ 7.2 Friluftsområde i sjø – område VFR1

a) Arealbruk

Innenfor området kan det ikke utføres tiltak som vanskeliggjør bruken av området i henhold til formålet.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssoner

Krav vedr. infrastruktur - område H410_1

a) Arealbruk

Område H410_1 utgjør hensynssone som sikrer eksisterende teknisk infrastruktur som går gjennom planområdet.

§ 8.2 Faresoner

Ras- og skredfare - område H310_1-3

a) Arealbruk

Område H310_1-3 utgjør faresone for ras- og skredfare innenfor planområdet. Bergveggen ovenfor kai/marina må renskes og sikres mot steinsprang slik dette foreslås som tiltak i rapport fra COWI AS datert 26.01.18.