



ULVIK HERAD

Skeiesvegen 5
5730 ULVIK

Dykkar ref.:

Vår ref.:

05/33-29/K2-L12, K3-&30/TAU

Direkte innval:

56 52 70 33

Stad/Dato:

18.04.2005

REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR DELER AV OSA – ULVIK HERAD. Vedteke i Ulvik heradstyre 13.4.2005, sak 21/05

Vedtektene er knytt til plankart i målestokk 1:4000 datert 13.04.2005 (vedlegg 1) og gjeld for område som er vist med plangrense.

I samsvar med § 25 i plan- og bygningslova er arealet regulert til følgjande formål

1. BYGGJEOMRÅDE

- Bustadføremål B1
- Næringsføremål N1, N2 og N4
- Bustad/ naust/ kaianlegg B2
- Tomt for Statkraft SF sin aktivitet B3
- Grendahus B4
- Bustader/fritidshus B5

2. LANDBRUKSOMRÅDE

- Jordbruk L1

3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- Køyreveg T1
- Trafikføremål hamn (område i sjøen) TS1

4. FRIOMRÅDE

- Friområde F1
- Leik og sport F2
- Bading (friområde på land) F3
- Bading (friområde i sjø) FS1

5. SPESIALOMRÅDE

- Våtmark S1
- Camping og bubiloppstilling S2
- Vatn/avløp S4
- Kulturminne S5
- Sikringssoner grunnvassbrønner S6

6. FELLESOMRÅDE

- Interne vegar, gang-/sykkelvegar og parkering

REGULERINGSVEDTEKTER

Utarbeidd med heimel i Plan-og bygningsloven §26

1. BYGGJEOMRÅDE (PBL §25.1)

1.1 BYGGJEOMRÅDE B1

Området femner om eksisterande hus.

Tillete bebygd areal, BYA =20%

Bygning kan oppførast i 2 etg.

Maks gesimshøgde 6m, maks mønehøgde 8,0m.

Bebyggelsesplan for området skal godkjennast i heradet før evt. utbygging.

1.2 BYGGJEOMRÅDE B2

Området femner om eksisterande naust og bustadhus med eksisterande uthus samt kaianlegg.

Tillete bebygd areal, BYA =20%

Enkle bygg som naust og uthus kan oppførast i 1 etg.

Maks gesimshøgde 3m, maks mønehøgde 5,0m.

Bebyggelsesplan for området skal godkjennast i heradet før evt. utbygging.

1.3 BYGGJEOMRÅDE B3

Området femner om eksisterande næringsbygg for Statkraft SF, bustadhus/kontor med plass til mellomlagring av utstyr og materiell på tomte.

Tillete bebygd areal, BYA = 20%

Bygning kan oppførast i 1 etg, for mindre deler kan godkjennast 2 etg.

Maks gesimshøgde 5,0m, maks mønehøgde 7,0m.

Bebyggelsesplan for området skal godkjennast i heradet før evt. utbygging.

1.4 BYGGJEOMRÅDE B4

Området femner om eksisterande offentlege grendahus med tilhøyrande uthus.

Tillete bebygd areal, BYA =25%

Bygning kan oppførast i 2 etg.

Maks gesimshøgde og mønehøgde skal tilpassast eksisterande grendahus.

Bebyggelsesplan for området skal godkjennast i heradet før evt. utbygging.

1.5 BYGGJEOMRÅDE B5

Området femner om eksisterande hus.

Tillete bebygd areal, BYA =20%

Bygning kan oppførast i 2 etg.

Maks gesimshøgd 6,0m og maks mønehøgd 8,0m.

Bebyggelsesplan for området skal godkjennast i heradet før evt. utbygging

1.6 BYGGJEOMRÅDE N1 og N2

Området skal nyttast til oppføring av utleiehytter.

Alle terrenginngrep i samband med bygging, skal utførast mest mogleg skånsamt og med omtanke for terrenget og vegetasjonen.

Tillete bebygd areal, BYA=10%.

Bygning kan oppførast i 1,5 etg.

Maks gesimshøgd 5m, maks mønehøgd 6,5m.

Bebyggelsesplan for området skal godkjennast av heradet før evt. bygging tek til.

1.7 BYGGJEOMRÅDE N4

Området skal nyttast til oppføring av servicebygg kiosk/toalett mm.

Tillete bebygd areal, BYA=70%.

Bygning kan oppførast i 1 etg.

Maks gesimshøgd 4,0m, maks mønehøgd 6,0m.

Bebyggelsesplan for området skal liggja føre og godkjennast av heradet før bygging tek til.

Området må sjåast i samanheng med S5 og H.

2. LANDBRUKSOMRÅDE (PBL §25.2)

Landbruksområdet femner om området LI og skal nyttast til jordbruk.

I området kan det berre førast opp bygg som er knytt til landbruksdrifta.

3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25.3)

Femner om områda T1 og TS1.

3.1 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE T1

I området skal det opparbeidast køyreveg med breidde 6.0m og skulderbreidde på 0,5m.

Det er mogleg å utvida p-arealet syd for grendahuset som vist på plankartet som P-område F.

3.2 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE TS1

Området skal nyttast til hamneområde.

I området kan det førast opp kaier og flytebrygger. Desse skal godkjennast av heradet.

Tiltak i sjø, som flytebrygger, kai, utfyllingar, avløpsleidningar, mm krev løyve med heimel i Hamne og farvannsloven. Søknad skal sendast Kystverket Vest for handsaming i god tid før tiltaket skal iverksetjast.

4. FRIOMRÅDE (PBL §25.4)

Friområde femner om F1, F2, F3, FS1 og FS2

Bygningar og anlegg vert ikkje tillete oppførte i friområde. Det kan gjerast unnatak for mindre bygg/anlegg som høyrer naturleg med til, og samstundes ikkje er til hinder for bruken av friområda. Faste utval for plansaker i Ulvik herad kan gjera slike unnatak.

4.1 FRIOMRÅDE F1

Området skal nyttast som naturleg tilgrodd parkområde.

4.2 FRIOMRÅDE F2

Området kan opparbeidast som grasslette og skal nyttast til leik og sport som vist på plankartet.

4.3 FRIOMRÅDE F3

Området skal nyttast til strandaktivitetar som soling, bading og leik. Det kan gjerast inngrep i strandlina i vest for å opparbeida ei mindre sandstrand mot sjøen ved arrondering av massar. Plan for tiltak i F3 skal føreleggjast Ulvik herad for godkjenning. Inngrep i strandlina på gnr 37, bnr 51 må føreleggjast og godkjennast av Statkraft. Grunneigar skal ha lov til å setja ut fritidsbåt frå eigeidomen sin. Statkraft skal kunna setja i land utstyr over F3 når dette er naudsynt.

4.4 FRIOMRÅDE FS1 og FS2

Område i sjøen som kan nyttast til bading.

5. SPESIALOMRÅDE (PBL §25.6)

Spesialområde femner om områda S1, S2, S4, S5 og S6.

Det vert ikkje tillete å føra opp bygningar i spesialområde med unnatak av evt. restaurering/oppattbygging av bygningane på S4 samt naudsynte anlegg for drift av grunnvassbrønnane.

5.1 SPESIALOMRÅDE VÅTMARK S1

Området kan nyttast til beiteområde og turbruk. Heradet skal godkjenne plan for stiar i området.

5.2 SPESIALOMRÅDE CAMPING S2

Området skal nyttast til teltplassar. Det kan leggjast fram ferskvatn og straum til strategiske punkt på plassen.

5.3 SPESIALOMRÅDE VATN OG AVLØP S4

Området skal nyttast til plassering av vass- og avløpsanlegg under bakken samt tømmestasjon for dette med opparbeidd tilkomst for tømebil. Området vert å sjå saman med N4.

S4 skal vera godkjent for full utbygging, men kan byggjast etappevis i høve til utbygging av utleigeiningar (N1, N2)/ servicebygg (N3).

5.4 SPESIALOMRÅDE BEVARING S5

Området femner om ruinane etter plassen der kunstmålar Lars Osa er oppvaksen, far til felespelaren Sigbjørn B.Osa.

Det er ikkje høve til bygging, anna enn evt restaurering/oppattbygging av husa utifrå antikvariske verdiar.

5.5 SPESIALOMRÅDE SIKRINGSSONER FOR GRUNNVASSBRØNNAR S6

Området skal nyttast til grunnvassbrønnar med naudsynte installasjonar og tilkomst. For vassuttak gjeld løyve med vilkår etter vassressurslova tildelt 22.10.2004.

For området gjeld klausuleringsvilkår for sikring av brønnane og grunnvasskjeldene. Vedtekter for dei ulike sikringssonene (0, 1 og 2) samt kart med innteikna gjeldande sikringssoner, ligg som vedlegg 2.

6. FELLESOMRÅDE (PBL §25.7)

Fellesområde omfattar regulerte felles avkøyrslar, parkeringsplassar, køyreveggar mm. Der ikkje anna er bestemt skal all biloppstilling skje på felles parkeringsplass. Kvar utleigeering på N1 og N2 kan i tillegg ha tilhøyrande biloppstillingsplass.

Dei regulerte fellesareala skal vera opparbeidd før byggjeområda vert tekne i bruk.

Køyreveg er vist inn til reguleringsføremåla, men det må utarbeidast detaljplanar for vegar inne i dei ulike områda i samband med at det vert utarbeidd detaljplanar/byggjeplanar for dei einskilde reguleringsføremåla.

6.1 FELLES KØYREVEG A og C

Regulert køyreveg A skal vera felles for reguleringsformåla B1, S2, S6 og N3 og regulert køyreveg C. Køyreveg C førar fram til vasshandsamingsanlegget og ved kryssing av gamalt elvefar skal vegen steinsetjast over tidlegare elveløp. Plan for kryssing av elveløp skal godkjennast av NVE før bygging.

6.2 FELLES KØYREVEG B

Regulert felles køyreveg B fram til reguleringsføremål B3, N1, N2.

Under detaljutforming skal det takast naudsynte omsyn til brønn, om naudsynt erstatte med anna vassforsyning.

6.3 FELLES PARKERINGSAREAL G OG H

Arealet G skal nyttast som P-plass for grendahuset og evt. for dagsbesøkjande til friområda i planen.

Arealet H skal nyttast til felles P-areal for reguleringsområde N1, N2, N4 og F3.

7 UTBYGGINGSREKKJEFØLGJE

Plan for vass- og avløpsanlegga må vera godkjent før noko form for utbygging tek til, men kan godkjennast utbygt etappevis i høve til behovet ved etappevis gjennomføring av planen.

Utbygging av området vil skje etappevis, men det skal utarbeidast bebyggelsesplan som skal godkjennast av det faste utval for plansaker før oppstart på dei einskilde byggjeområda.

Ved legging av vassleidning frå grunnvassbrønnane ned til utskipingskai, skal det også leggjast avløpsleidning. Avløpssanering skal gjerast etappevis etter kvart som ein tek i bruk brønnar i dei ulike områda. Kart med avløpssoner og retningsliner for kva restriksjonar som gjeld i dei ulike sonene, er lagt ved som vedlegg 3.