

REGULERINGSFØRESEGNER R173 REGULERINGSPLAN FOR HELGØY I RYFYLKE.

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 13.12.18 sak 72/18

§1 Reguleringsføresegnene gjeld for området avgrensa på plankartet.

§2 Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgjande formål, PBL §12.5:

§12.5 nr. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

• 1111	Bustader, frittliggande	BFS
• 1120	Fritidsbustader	BFR
• 1170	Fritids- og turistanlegg	BFT
• 1300	Næringsområde	BN
• 1510	Energianlegg	BE
• 1541	Vassforsyningsanlegg	BVF
• 1542	Avløpsanlegg	BAV
• 1588	Småbåtanlegg med tilhøyrande strandsone	BBS
• 1900	Fritids- og turistformål / Næring (1170/1300)	BAA

§12.5 nr. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

• 2010	Veg	SV
• 2011	Køyreveg	SKV
• 2041	Kai	SK
• 2082	Parkeringsplasser	SPP

§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

• 3031	Turveg	GT
--------	--------	----

§12.5 nr. 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

• 5110	Landbruksformål	LL
• 5130	Friluftformål	LF

§12.5 nr. 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

• 6220	Hamneområde i sjø	VHS
• 6230	Småbåthamn	VS
• 6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV
• 6770	Badeområde	VB

§3 Felles føresegner.

3.1 Estetikk

Det må leggjast vekt på at bustadhus, fritidshus, utleigebygg, servicebygg, naust og bygg i næringssamanheng får eit tiltalande ytre. Bygga bør vera tilpassa terrenget og får ei form og fasade som harmonerer med omkringliggjande bygningar samt naturen. Det same gjeld for val av materiale,

farge og murar/pilararTaktekking skal vera i ein mørk og matt farge. Dette gjeld også for påbygg og fasadeendring for eksisterande bygg.

3.2. Fasadeteikningar.

Ved forslag om endring av eksisterande bygg og ved nybygg, skal byggesøknad illustrerast med fasadeteikningar av bygget samt snitteikning. Eksisterande terreng og planlagt terreng skal også visast på teikningane.

3.3. Rekkefølgjekrav:

For bustadtomtene skal det utarbeidast plan for felles avløpsanlegg for området. Når offentleg vann-/avløpssystem vert realisert i området, skal nye bygg koplust til desse anlegga, jf. §65 og 66 i plan- og bygningslova.

Før utbygging av reiselivsområdet BFT1 skal det utarbeidast detaljplan for heile anlegget (anlegg på land og i sjø). Detaljplanen skal omfatte turistanlegget, bryggeanlegget og grøntområde/tursti, samt vegtilkomst via hyttefelt 3. Detaljplanen skal vere målsett, og estetiske omsyn skal tilleggjast særleg vekt.

§4 §12.5 nr. 1 Bygningar og anlegg

4.1 BFS Bustader:

- 4.1.1 Alle byggetiltak skal søkjast om i samsvar med plan- og bygningslova. Vedlegg til søknaden skal innehalde situasjonsplan som viser, plassering av bygget, arrondering av terreng, evt. murar og skråningar, tilkomst etc.

Garasje skal visast på søknaden sjølv om det ikkje er planar om å oppføre denne samstundes med bustaden. Garasje kan oppførast i nabogrense utan brannmur, men innafor lovverket, (PBL). På kvar tomt skal det opparbeidast parkeringsplass for 1 bil utanom garasjetomt/garasje ~~og snuplass~~ samstundes med bustaden.

- 4.1.2 I område avsett til bustadføremål kan det oppførast bygg på inntil 2 etasjar (eks. underetasje). Gesimshøgde målt frå ferdig planert terreng på høgaste vegg skal ikkje overstige 5,5 m. Gjennomsnittsmønehøgde målt frå ferdig planert terreng skal ikkje overstige 8m. Hovudmateriale for bygning er tre.

4.1.3

Bustad og garasje kan til saman vere inntil 250m² BYA

- 4.1.4 Bygning skal plasserast min 4 m. frå regulert vegkant. Garasje kan plasserast parallelt med og inntil 1 m. frå regulert vegkant jf elles byggegrense i reguleringskart.

4.2 BFR Fritidsbustader:

4.2.1 Byggjesøknad. Alle byggetiltak skal søkjast om i samsvar med plan- og bygningslova. Vedlegg til søknaden skal innehalde situasjonsplan som viser plassering av bygget, arrondering av terreng, evt. murar og skråningar, tilkomst etc.

4.2.2 Alle bygg skal plasserast innanfor ei byggegrense. Hyttetomtene er fastsett med grenser i plankartet.

4.2.3 I byggeområde fritidsbustad kan det oppførast bygg med maksimal storleik hytter :

- Hyttene 10,16,17,18,26,27,52: maks 80m² og maks 4,5 m mønehøgd
- Hyttene 1, 38, 39 : maks 100 m² BYA og maks 5,5 m mønehøgd
- Hyttene 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 + ny hytte på 84/6: maks 110m² BYA og maks 5,5 m mønehøgd
- Hyttene 4,30, 33,34 : maks 120 m² og 5,5 m mønehøgd

4.2.4 Terrassar/utegolv/plattingar:

For hyttetomtene 10, 16, 17, 18, 26, 27 og 52 skal uteopphaldsareal utformast som planert utegolv/platting utført i tre/stein/betong/mur, og slik at det blir god kontakt mellom bygg og terreng: maks storleik 40 m². Opphengde/understøtta balkongar og terrassar høgare enn 0,5 m er ikkje tillate.

For dei resterande hyttetomtene: Terrasse høgare enn 0,5 m over terreng og utan takoverbygg, kan vere maks 20 m²

4.2.5 Inngjerding og andre faste innretningar på tomte:

Gjerde i tilknytning til fritidsbustader, både punkt feste og sjølveigartomter, er generelt ikkje tillete. Ved særskilde høve kan det setjast opp gjerde etter løyve og godkjenning av grunneigar.

4.2.6 Eksisterande naust og brygger i område BFR11 kan oppretthaldast, oppgraderast og vedlikehaldast, men det tillatast ikkje vesentleg utviding. Nausta kan ikkje ominnreist til opphald.

4.2.7 Overskotsmasse etter graving og sprenging skal deponerast på stader der det ikkje verkar skjemmande. Område der ein må sprengje, skal dekkjast til med jord og sås/plantast i med stadeigne planteartar etter at anlegget er ferdig. Det er ikkje tillete med planering i større utstrekking.

4.3 BFT Fritids- og turistformål - Reiselivsbygg.

4.3.1 Innafor området BFT1 kan det oppførast utleigebygg/servicebygg. Det kan byggjast ut inntil 800 m², fordelt på inntil fem bygg. Utleigebygg kan vera hytter for utleige evt. leilegheiter for utleige. Desse skal helst ligge samla i eit

område. Servicebygg kan innehalde fasilitetar som dusjanlegg, vaskerom (med tanke på klesvask), lagerfunksjon motorar, seglbrett, kajakk , vaskerom (med tanke på sløying av fisk) etc.

Maksimal mønehøgde på bygg er 6,5 meter frå gjennomsnitt planert terreng. Bygningane kan ha ulik utforming, men slik at dei i form og farge harmonerer med kvarandre. Det skal leggjast vekt på at bygningane òg harmonerer best mogleg med eksisterande terreng/omgjevnader. Materialval og fargar skal underordne seg området sitt naturpreg. Terrenginngrep skal begrense seg til det absolutt nødvendige for bygningsmessig tilfredsstillande løysingar.

- 4.3.2 Båtplasser skal opparbeidast som bryggekant med flytande utliggjarar. Molo er ikkje tillatt. Bryggene skal utførast i naturstein eller tre eller ein kombinasjon av desse. Båtanlegget kan òg opparbeidast ved å grave ut i terrenget for å få det mest mogleg skjerma.
- 4.3.3 Innafor området må det også leggjast til rette for lek og rekreasjon på land.
- 4.3.4 Vegen ned til BFT1 skal opparbeidast gjennom hyttefelt 3.

4.4 BN Næringsområde

- 4.4.1 Bygg skal søkjast om i samsvar med plan- og bygningslova. Vedlegg til søknaden skal innehalde situasjonsplan som viser bruk av heile tomte, plassering av bygg, arrondering av terreng, evt. murar og skråningar, tilkomst etc. Vidare skal situasjonsplanen også innehalde plassering av garasje.
- 4.4.2 Bygg kan oppførast i to etasjar. Gesimshøgde målt frå ferdig planert terreng på høgaste vegg skal ikkje overstige 6 m. ~~Bygga skal byggast med saltak.~~ Bygg skal ha ei harmonisk utforming og tilpassast dei andre bygga i området (naustmiljø), både når det gjeld utforming, materiell og farge. Bygg kan utnyttast til bustadføre mål/besetningsovernatting.

4.5 BE Energianlegg

Omfattar to kommunale/offentlege trafostasjonar

4.6 BVF Vassforsyningsanlegg.

Omfattar bygg for kopling av kommunal vassforsyning (BVF1) og tomt sett av for nytt høgdebasseng (BVF2)

4.7 BAV Avløpsanlegg.

Omfattar privat anlegg for avløp.

4.8. BBS Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- 4.8.1. Det kan oppførast eitt nytt naust innafor naustområdet i aust- og vest (BBS2). Naustet skal oppførast i 1 etasje og skal ikkje nyttast til **overnatting**. Bygget skal ha ein harmonisk utforming og tilpassast andre naust i området, dette gjeld både utforming, materiale og farge. Maks bebygd areal BYA på naustet er 30 m², maks mønehøgde 5 meter.

Det kan også oppførast brygge i tilknytning til naustet. Brygga skal vera av naturstein eller tre. Tiltak i sjø skal òg godkjennast av kommunen.

- 4.8.2 I naustområdet i nord (BBS3) kan eksisterande naust og brygger i området oppretthaldast, oppgraderast og vedlikehaldast, men det tillatast ikkje vesentleg utviding. Naust kan ikkje ominnreist til opphald.

4.9 **BAA Turisme/næring - kombinert formål**

I området BAA kan det oppførast bygg inntil 100m² BYA maks 2 et. Bygget kan nyttast til forretning/overnatting.

§5 **§12.5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

5.1 **SV Veg**

Kommunal veg og offentlig kai skal ha den standard og utforming som vegstyresmaktene krev. For alle trafikkområde kan vegfyllingar og vegskjeringar gå utover det område som er regulert til trafikkføremål.

5.2 **SKV Køyreveg**

Private vegar. For alle trafikkområde kan vegfyllingar og vegskjeringar gå utover det område som er regulert til trafikkføremål.

5.3 **SK Kai**

Naudhamn for skyssbåtane. Dette skal opparbeidast på enkel måte. Det tillatast ikkje fylling i sjø eller sprenging i fjell i tilknytning til naudhamna. Området har godkjent landbruksveg i dag.

5.4 **SPP Felles Parkeringsplass**

Felles parkeringsplass er for hytter og er avsett med tanke på framtidig fastlandssamband.

§6 **§12.5 nr. 3 Grøntstruktur**

6.1 **GT Turveg:**

Merka, og delvis tilrettelagt tursti rundt heile øya.

Mindre endringar i turvegen kan aksepterast i landbruksområde
Sjå òg § 7.2 Friluftsområde

§7 **§12.5 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål**

7.1 **LL Landbruksområde:**

Område som er regulert til landbruksformål skal grunn nyttast til tradisjonell landbruksdrift, (jordbruk, skogbruk, fruktdyrking og foredling, gartneri etc). Vidare kan det oppførast driftsbygningar som er knytt til denne stadbundne næringa. Det er ikkje tillatt med oppføring av landbruksbygg i den delen av 100 meterssona frå sjø som blir regulert til landbruk.

7.2 LF Friluftsområde.

- 7.2.1 Det er ikkje tillate å oppføre bygningar i friluftsområdet med mindre dei er meint til å fremja friluftslivet. Det kan også opparbeidast leikeapparat, benker etc. Ved område merka VB (bading) kan det leggjast til rette enkle innretingar (stigar, brett etc.)

Innanfor friluftsområdet kan det på eigna plasser for bading gjerast enkel tilrettelegging med td badrampe, brett, stigar

- 7.2.2 Det kan opparbeidast stiar innafor området. Turstien rundt øya skal ha enkel standard, maks 1,5 m breidde og kan grusast. Stien på sørsida skal opparbeidast samstundes med utbygging av felt 2 og 3.
- 7.2.3 Det kan førast fram leidningsnett over friluftsområdet, (vatn, kloakk og tele/el-kablar). Vidare skal skogshogst og beiting vere tillatt.
- 7.2.4 Det tillatast ikkje veg ned til småbåthamna BBS2 i vest

§8 §12.5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 VHS Hamneområde i sjø

8.1.1 Område VHS1

- 8.1.2 I området VHS2 kan det anleggjast brygger/flytebrygger i tilknytning til eksisterande kaianlegg.

8.2 VS Småbåthamn

- 8.2.1 I småbåthamna kan det vera faste plassar for hytteeigarane på Helgøy, samt gjesteplassar. Det kan i området drivast småbåthamn og marina. Det kan i området gjennomførast tiltak som tek i vare området sitt bruk til småbåthamn, slik som kaiar, moloar, leggjast ut flytebrygger m.m.
- 8.2.2 Bygg som kan oppførast kan/skal nyttast til lagring knytt til verksemd i sjø. Bygga skal ikkje innreiast til overnatting. Bygga skal vera i 1 etasje, og plasserast tilnærma vinkelrett på strandlina. Kommunen skal godkjenne utforming, storleik og plassering av bygg og anlegg.
- 8.2.3 Området kan også nyttast som opplag for båtar. Arealet kan opparbeidast som grøntanlegg med tilplanting slik at området vert gitt ein tiltalande opparbeiding.
- 8.2.4 Utfylling i sjø, kaiar/moloar og utlegging av flytebrygger skal godkjennast av kommunen før arbeidet vert sett verk .

- 8.2.5 Småbåthamna skal ha innretningar for oppsamling/handtering av avløps- og overvatn for å redusere forureining til sjø. Bryggeanlegg/bølgjebrytarar skal utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god sjøkvalitet.

8.3 VFV Friluftsområde i sjø og vassdrag.

8.4 VB Badeområde.

Område sett av til bading.

Ved området merka VB (bading) kan det leggjast til rette enkle innretningar (stigar, brett etc.)

§9 §12.6 nr. 6 Omsynssoner

9.1 Frisiktsoner

Innafor frisiktsone skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt plan.

9.2 Innanfor omsynssone H570 kan det ikkje gjennomførast tiltak som kan fremkalle skade eller virke utilbørlig skjemmande på steinalderlokaliteten. Eventuelle tiltak innanfor området må på førehand avklarast med kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelov § 8.

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 13.12.2018, sak 72/18