

REGULERINGSFØRESEGNER DETALJPLAN

DEL AV GNR 72 BNR 1

BUHAMMAR, DØVIKNESET, HJELMELAND KOMMUNE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område som ligg innanfor planen si avgrensingsline.

Forslag til endringar jf AFU-vedtak 78/19 er markert i rødt eller overstryke

§1. GENERELT

§1.1 Området skal regulerast for følgjande formål (jf. plan- og bygningslova §12-5):

Bustad, fritidsbustad, naust, kombinert bustad/kontor, lager, leikeplass, køyreveg, gangveg, parkeringsplassar, landbruk, friluftsmål, småbåthamn

§1.2 Formål med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av 14 fritidsbustadar, 2 nye bustadhus og småbåthamn med tilhøyrande funksjonar, samt ivareta eksisterande bygningar og funksjonar.

§2. FELLESFØRESEGNER

§2.1 Rekkjefølgjekrav

- Utbygging av hytteområdet kan skje parallelt med opparbeiding av infrastruktur, men bruksløyve kan ikkje gjevast før tekniske anlegg for veg, elektrisitet, parkering, vatn og avløp er tilfredsstillande etablert. Det er og høve til å setje opp ei syningshytte parallelt med opparbeiding av infrastrukturen. Dette for å få erfaring med byggeskikk, materialval og fargebruk før utbygging av resten av feltet.
- Flyteanlegg skal etablerast med eit minimum båtplassar tilsvarande tal hytter før hyttene vert tekne i bruk. Flyteanlegg kan etter dette byggjast ut etter behov.
- Før utbygging av infrastruktur skal det utarbeidast godkjent teknisk plan for området.
- Tekniske planar som vedkjem fv. 4678 skal visast og godkjennast av Statens vegvesen før byggjeløyve kan gis.
- BSB1 skal byggjast ut før BSB2.

§2.2 Krav om ytterlegare dokumentasjon

Område skal forsynast med kommunalt vatn. All framføring av lågspent straum innan hytteområdet skal skje via jordkabel. Hytter og hus skal ha radonsperre.

3. REGULERINGSFORMÅL

§3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.2 Fritidsbustader

På området kan det førast opp inntil 14 nye hytter. Bygningane kan ha ulik utforming, men slik at dei i form og farge i størst mogleg grad harmonerer med kvarandre.

Storleik på hyttene er max 132 m2 BYA under tak. Alle tomtene kan ha planert biloppstillingsplass på 18 m2.

Maks bygningshøgde på alle tomtene er 5,5 m målt frå gjennomsnitt planert terreng. I tillegg skal bygga på følgjande tomter ha følgjande avgrensing målt i maks høgde på kote: T15: 59 moh, T16: 56 moh.

Takform: Hyttene kan ha takvinkel med inntil 40 grader. For andre takformer enn saltak blir høgaste gesims rekna som mønehøgde.

Hyttene T15 og T16 kan ikkje ha vindu mot nordvest (mot friområde)

~~Maks. mønehøgde for tomtene T1-T5 + T7, T8, T10 og T11 skal vere maks 5,5 m, for dei andre 6m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng. Hytter skal ha saltak eller pulttak med takvinkel inntil 40 grader. Saltak kan høgdeforskyvast, men møneretning skal vera langsmed koter. BYA maks er 150 m². Gavl skal ikkje vende mot sjø.~~

Alle bygningselement inkludert tak skal ha naturtilpassa jordfargar. Det tillatast ikkje oppført opphengde/understøtta balkongar/terrasser på fritidsbustadane. Uteopphaldsareal skal utførast som planert utegolv eller terrasse med god tilknytning til bygg og terreng, maks storleik terrasse 20 m.

§3.3 Naust/Boder Område N1 i BSB1

I område N1 kan det oppførast 2 bygningskroppar à 1 naust + 1 naustbod max BYA 40 m² og 2 naust + 5 naustboder max BYA 110 m². Max mønehøgde 4 m over gjennomsnitt planert terreng, takvinkel 35-45 grader jf. AFU-vedtak 54/19

§3.4 Båtnaust/Båtgarasjar Område N2 i BSB2

Bygga skal vere fellesanlegg for hytter og hus i området. Det kan setjast opp ei rekkje med 9 stk båtnaust på kvar 4x10m³ og 3 satt saman med 2m opning mellom kvar felles kropp, på 3 einingar. Gesimshøgde maks 3m. Takvinklar frå 35 til 42 grader. Ingen av bygga i naustområda kan nyttast/innreiast til opphald/overnatting. Alle naustbygga inkludert bygga i N2 kan innreiast med felles boder til lagring og oppbevaring av reiskap og utstyr.

§3.5 Bustader B1, B2, B4

Bygningane kan ha ulik utforming, men slik at dei i form og farge i størst mogleg grad harmonerer med kvarandre. Maks. mønehøgde skal vere 9m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng. Bustadane skal ha saltak eller pulttak med takvinkel inntil 40 grader. Saltak kan høgdeforskyvast. BYA maks er 268 m², inkludert 18m² til parkering. B1 er eksisterande bustad.

3.5. Kombinert kontor/bustad BK

Eksisterande bygg B7 kan nyttast til bustad, kontor og lager tilknytt oppdrettsnæringa, og eksisterande arealbruk av uteområdet tilknytt same næringa kan halde fram.

3.6. Lagerområde BL

Eksisterande arealbruk i sjø tilknytt oppdrettsnæringa kan halde fram. Det er ikkje tillate å etablere permanente anlegg i sjø; området skal brukast til vedlikehald og reperasjon av oppdrettsbaserte anlegg.

§3.7 Leikeplass BLK

Felles leikeområde for hytter og bustadhus. Det kan etablerast konstruksjonar som gagnar formålet.

§4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Køyreveg SKV

Vegen SKV innafor området skal vere tilkomst til fritidsbustadane 1 til 14 og til bustadane. Eksisterande hus skal ha avkøyrsløse som i dag. Vegen skal være 4 m brei, eksklusive grøfter/skulder. Det er satt av 0,5m til grøfter/skulder på kvar side av vegen. Om skjeringar eller fyllingar går ut over 0.5m avsett kan det takast av sideformålet. Vegen bør ikkje være brattare enn 1:12. Mindre og korte avvik til stigning kan måtta førekomma, òg for å redusera behovet for skjeringar og fyllingar.

§4.2 Annan veggrunn SVG

Vegetasjon må ikkje være til hinder for fri sikt ved avkøyrsla til området. Maks 0.5m høg.

§4.3 Gangveg/Gangareal SGG

Arealet SGG1 og SGG2 kan opparbeidast og leggjast til rette for turgåing. SGG/Landbruksveg er etablert skogsveg, og skal også nyttast som landbruksveg.

§4.4 Tekniske bygningar/konstruksjonar

Tekniske anlegg for vatn, avløp, renovasjon, pumper, skal utførast etter ein samla plan for byggjeområde. Den tekniske planen skal godkjennast av kommunen. Det må etablerast snuplass og tilkomst for slamtømming. Dette er etablert i forbindelse med eksisterande skogsveg, og snuplass til denne. Område SPP3 skal innehalde plass for tørrboss. Det kan plantast vegetasjon for skjerming av tørrbossanlegg. Teknisk plan må godkjennast før byggjeløyve vert gitt.

§4.5 Parkeringsplassar SPP

SPP1 er felles parkeringsplass for hyttene. Elles er det parkering for ein bil på eiga tomt der ikkje anna er bestemt. SPP3 er felles parkering for småbåthamna, og skal òg fungere som vinteropplagsplass for båtar.

§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§5.1 Landbruksføremål LL

Område for jord- og skogbruk. I områda kan det drivast jord- og skogbruksverksemd. Det kan ikkje oppførast bygg innafor området. Området kan nyttast til beite.

§5.2 Friluftsføremål LF

Områda skal nyttast til rekreasjon/opphald/leik, og landskapet sin karakter og vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast. Det er ikkje tillate med bygg/anlegg/verksemd som hemmar området sin bruk som friluftsområde. Det kan drivast plukkhogst i området. I område LF2 og LF3 kan det etablerast enkle innretningar som gapahuk ol. som fremjar felles sosiale kvalitetar for området.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§6.1 Småbåthamn BSB1 og BSB2

Innafor BSB1 og BSB2 kan det byggjast flyteanlegg for småbåtar slik vist i plankartet. Det tillatast ikkje fyllingsmolo. Det er krav om 12m seglingsbreidde. Småbåthamnene BSB1 og BSB2 skal byggjemeldast samla for kvart delfelt, land og sjø: flyteanlegg, forankring, brygger og naustanlegg. I byggjemeldinga skal ein gjere greie for materialval og viktige utformingsprinsipp for brygger og organisering av båtplassane. Eventuell køyrerampe skal gå fram av søknad, samt teknisk løysing anlegget. Det skal leggjast vekt på å skape eit triveleg anlegg òg for opphald, og bryggekantane skal vere opne for fri ferdsel og opphald. Det skal leggst

til rette for kjeldesortering av avfall, og miljøfarleg avfall skal tas hand om på forsvarleg måte. Anlegget skal utformast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg gjennomstrøyming for å oppretthalde god sjøkvalitet, og skal ikkje vere til hinder/ulempe for næringsdrifta i området. Båthamna BSB1 med tilhøyrande landanlegg skal vere felles for hyttefeltet, og skal byggjast før BSB2.

§7 SIKRINGSONER

§7.1 Frisikt

Området mellom frisiktlinjer og vegkantar (sikttrekanten) skal ha fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilstøytane veg sitt plan. Frisiktlinjer på 6 x 69 m.

Føresegnene er som vedtatt i gjeldande plan 2014 – *inkludert forslag til endringar i rødt og overstryke*