

REGULERINGSFØRESEGNER

R176 - ÅRDAL BRYGGE BUSTADFELT

gnr/bnr 100/3,6,9, 101/6 HJELMELAND KOMMUNE

Godkjent av Hjelmeland kommunestyre 24.02.2022, sak 09/22

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å leggje til rette for nye bustader, småbåthamn og naust med tilhøyrande infrastruktur og grøntareal.

§ 2 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

2.1 Estetikk og miljø

Nybygg og uterom skal ha ei utforming av høg arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Ved utforming, utbygging og bruk av områda skal det leggjast vekt på miljø- og ressursvennlege løysningar.

2.2 Universell utforming

Felles uteareal skal vere tilpassa rørsle- og orienteringshemma, samt ha material med god kvalitet.

2.3 Høgder

Nivå for topp grunnmur viser på plankartet. Minimum kotehøgde topp grunnmur for alle bustader er +2,3 m. Møne og gesimshøgde blir målt frå topp grunnmur. Det tillatast avvik på +/- 50 cm i forhold til nivå vist på plankart.

2.4 Parkering

Bustad over 70m² BRA skal ha to parkeringsplasser. For bueining under 70 m² BRA skal det være ein parkeringsplass.

2.5 Utnyttingsgrad målt i % BYA

I bebygd areal reknast med:

- Det arealet som bygningane opptar av terrenget
- Ope overbygd areal
- Konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over terrenget sitt gjennomsnittsnivå rundt konstruksjon/ bygningsdel
- Garasjar og carportar (her gjeld ikkje eventuelle biloppstillingsplassar).

2.6 Teknisk plan

Det skal utarbeidast ein samla teknisk plan for området. Denne planen skal vise løysing for veg/parkering, vatn (herunder brannvatn), avløp, jordkablar og renovasjon. Teknisk plan skal godkjennast av Hjelmeland kommune før byggeløyve innanfor planområdet kan bli gitt.

2.7 Utomhusplan:

Ved søknad om byggjeløyve skal det utarbeidast utomhusplan for heile planområdet. Utomhusplanen skal vise terrengarbeid, kotehøgder, avrenning/overvannshandtering, materialbruk, beplanting og belysning, samt andre faste elementer.

Utomhusplanen skal vere basert på prinsippet om universell utforming. Utomhusplanen skal utarbeidast av fagkyndig, og vere godkjent av kommunen før igangsettingsløyve blir gitt.

2.8 Tiltak i sjø og strandsone

Tiltak som fell inn under hamne- og farvannslova skal godkjennast av havnemyndigheit. Det er ikkje tillate med båtpuss eller anna forureinande aktivitet innanfor planområdet. Tiltak i sjø skal foregå i perioden november til januar på grunn av gyteperioden til torsk.

§3 FØRESEGNAR TIL AREALFORMÅL

3.1. BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

3.1.1. *Byggjeområde B1 Einebustader, evt tomannsbustader på tomt 4 og 5*

- Maks tillate % BYA pr tomt: 25%
- Bygningar skal byggjast med hovudmøneretning som vist på plankart.
- Maks mønehøgde = 9 meter. For pulttak eller flatt tak er høgste gesims mønehøgda
- Takform skal vere einsarta innanfor delfeltet.
- Garasjar/carportar, boder, skjermvegger, gjerde og terrassar med rekkverk skal samsvare med bustad med omsyn til material, farge og form.
- Takformen på garasje skal vere lik som bustaden.
- Maks byggehøgde garasje: 4,5m, målt frå topp grunnmur.
- Det skal vere 2 parkeringsplasser på eiga tomt.
- Garasje skal plasserast nord for bustad

3.1.2. *Byggjeområde B2 -bustad*

- Antall bueiningar: 3 bygg med 1 eller 2 bueiningar i kvart bygg.
- Maks BYA pr tomt: 25%
- Maks mønehøgde: 9m. For pulttak eller flatt tak er høgste gesims mønehøgda.
- Parkering: Kvar bustad skal ha to parkeringsplassar. Minimum ein parkeringsplass skal vere på eiga tomt pr bueining. Resterande parkeringsbehov dekkast i felles parkering, f_P.
- Takform skal vere einsarta innanfor delfeltet. Bygningar skal byggjast med møneretning som vist på plankart.
- Boder, skjermvegger, gjerder og terrassar med rekkverk skal samsvare med bustad med omsyn til materialer, farge og form.

3.1.3 *Byggjeområde B3, småhus i kjede kopla med garasje/carport*

- Maks tillate % BYA pr tomt: 50%.
- Takform skal vere pulttak eller flatt tak. Takform skal vere einsarta innanfor delfeltet.
- Maks mønehøgde = 4,5m
- Garasjar/carportar, boder, skjermvegger, gjerde og terrassar med rekkverk skal samsvare med bustad med omsyn til material, farge og form.
- Takformen på garasje skal vere lik bustaden.
- Maks byggehøgde garasje: 3,0 m, målt fra topp grunnmur.
- Det skal vere 2 parkeringsplassar på eiga tomt.

3.1.4 *Byggjeområde B4 - bustad*

Innanfor området er det ein eksisterande bustad og garasje. Påbygg kan godkjennast innanfor byggegrensene inntil 200m² BRA. I tillegg til bustad kjem maks bebygd areal for garasje 50 m². Mønehøgde skal ikkje overstige kotehøgde + 9,0m og takvinkel skal vere 30 – 45 grader.

Det skal vere to parkeringsplassar på eiga tomt.

3.1.5 Byggeområde f_B5- bustad

- Antall bustader: 5
- Maks mønehøgd + 9,5m.
- Maks tillate %BYA=35%.
- 2 p-plasser pr bueining for leilegheiter over 70m².
- 1 p-plass for leilegheiter under 70m²
- For garasje skal mønehøgd vere maks 3,5 m målt frå topp grunnmur

3.16 Privat småbåtanlegg, land, f_BSB

Det kan i området gjennomførast tiltak som ivaretar området sitt bruk til småbåthamn. Området kan ikkje nyttast som opplag for båtar. Arealet skal opparbeidast slik at området blir eit positivt bidrag, både ut frå funksjonelle og estetiske omsyn.

Det skal etablerast gangareal, kombinert med bryggekant, som vist på plankartet, for å sikre allmenn ferdsel i strandsona. Minimum opparbeidingsbreidde er 1,5 meter, og gangarealet skal tilretteleggjast jf prinsippet for universell utforming. Bryggekannten skal opparbeides i tre.

3.1.7 Naust f_BAB1 og fellesbod f_BAB2

Alle naust og bodbygg skal byggemeldes samtidig, og etablerast innanfor regulerte byggegrenser.

-4 naust for båtar: maks mønehøyde: 4,5m. Takform skal være mønet tak, takvinkel mellom 30 -40 grader

-1 bygg for boder, maks BYA 150 m², maks mønehøgd 3,5 m, møna tak, takvinkel 30-44 grader.

3.1.8 Leikeplass, f_Leik

Leikeplassen er felles for alle bustadane innanfor planområdet.

Leikeplassen opparbeidast som ein nærleikeplass, jf. kommuneplanens føresegner. Nærleikeplassen skal minimum ha benk, sandkasse og noko fast dekke. Leikeplassen skal ha universell utforming og vere tilpassa variert leik og opphold for ulike aldersgrupper. Leikeplassen skal inngå i utomhusplanen, jfr §2.7.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

3.2.1 Køyreveggar og fortau, o_KV, SF1-5 og fKV1-4

o_KV (Sjøvegen) og o_SF 1-5 (Fortau) skal utformast etter teknisk plan godkjent av Hjelmeland kommune.

Felles køyreveggar f_KV1-4 er felles for bustadane som knytter seg til dei enkelte køyrevegane med avkøyrslar (vist med pil på plankartet). Formålet inkluderer grøfter

3.2.2 Felles parkeringsplass, f_P

F_P skal vere felles for bustadane innanfor felt B2, nausta og de som har båtplass i småbåthavna.

3.3 Kommunaltekniske anlegg

3.3.1 Vannforsyningsanlegg, f_STB

Nyttast til pumpestasjon for avløp- og overflatevatn. Bygningen oppførast på inntil 25m², og i ei høgde på 3 m.

3.4 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

3.4.1 Felles grøntareal, f_GF

Friområdet skal opparbeidast som ein samlingsplass for bebruarane innanfor planområdet. Innanfor området skal det setjast opp bord og benker, og opparbeidast med busker og trær, slik at området fremstår som innbydande. Arealet framfor nausta kan disponerast som badeplass.

Lagring av båtar, vârpuss, parkering av biler eller oppføring av konstruksjoner tillatast ikkje innanfor friområdet.

Eksisterende brygge og uthus på 100/6 i f_GF1 vest kan oppretthaldast, men kan ikkje utvidast eller bruksendrast, dvs bruken skal ikkje vere til hinder for området sitt hovedformål som rekreasjonsområde. Ved eventuelle ombyggingar skal bygget og brygga utformast i samme stil som øvrige bygg og brygger i området.

3.4.2 Vegetasjonsskjerm, F_GV1 og f_GV2

Områda beplantes slik at det dannast skjerm mellom parkeringsplass og utbygging.

3.4.3 Vegetasjonsskjerm, f_GV3

Kantvegetasjonen langs bekken skal bevarast. I området tillates etablert nødvendig støttekonstruksjon langs vassdrag for sikring mot flom. Det tillatast ikkje oppført andre konstruksjoner og anlegg innanfor denne sona. Det tillatast ikkje lagra lausmassar innfor området.

3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

3.5.1 Småbåtanlegg, sjø, f_VS

Det kan innanfor området etablerast småbåthamn. Innanfor regulert areal kan det plasserast bølgebrytarar/ brygger som flyteelement i betong/stål med utliggjarar innanfor. Bryggekantane langs land skal kles med tre

I tillegg til faste båtplassar skal det vere to gjesteplassar. Ved byggjemelding av småbåthamn skal det leverast med ankringsplan som dokumenterer tilstrekkeleg dimensjonering av flyteanlegget, og tilstrekkeleg avstand frå eksisterande leidningsnett i sjø. Landdel f_BAB, f_BSB og sjødel f_VS skal byggjemeldast samstundes

3.6 FØRESEGNER FOR OMSYNSSONER (pbl § 25, 1. ledd nr 6)

3.6.1 Frisikt, H140

I område regulert som frisiktsone ved veg skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilstøytande vegar nivå. Høgdeavgrensing gjeld òg for eventuelle støttemurar, gjerde og vegetasjon.

3.6.2 Flaumfare, H320

Eksisterande kantvegetasjon og trær langs bekken bidrar til erosjonssikring, og skal bevarast. Der det ikkje er mogleg å ivarta kantvegetasjonen må kantsonen sikrast med plastring eller lignande tiltak for å sikre mot erosjon.

Bygging innanfor omsynssone flaum utførast slik at det ikkje oppstår skade ved erosjon, og slik at bygg tåler vanninntrenging. Tryggleiken mot flaum i samsvar med TEK 17 må vere dokumentert i byggesaka før kommunen kan gje byggeløyve

3.6.3 Skred- og rasfare, H310

Før det gis byggeløyve til nybygg innanfor faresone skred, må det iverksetjast tiltak jf skredrapport Prosjektil, datert 19.01.2021. Tiltaka skal detaljprosjekterast av [fagkyndig som erklærer ansvarsrett](#), og tiltaka er m.a:

- fjerne lause steinar og blokker fra bergveggen
- sikre ustabile blokker (f.eks. stake fjellbolter)
- sikre bergveggen som ligger nærast planlagt bygg med nett ettersom utbygginga er planlagt ved foten av bergveggen.

4. Rekkefølgebestemmelser

Før det blir gitt bruksløyve innanfor felt B1, B2, B3 og B5 skal følgjande vere ferdig opparbeidd:

- f_Leik
- f_SGS1, (gangveg ved leikeplass)
- f_GF felles grøntareal og gangveg/bryggekant langs sjøen
- oSF 1-5 (fortau langs Sjøvegen)

Før det blir gitt bruksløyve for bustader i B3, naustene og småbåthavna skal f_P felles p-plass vere opparbeidd og vegetasjonsskjerpane f_GV1 og GV2 etablert.

Før det blir gitt bruksløyve for B2 og B3 skal f_KV3 vere opparbeidd.

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 24.02.2022, sak 09/22