

REGULERINGSFØRESEGNER
R 163 - DETALJREGULERING
SIGMUNDSTAD OG LYSÅSEN HYTTEFELT
GNR 86 BNR 2, 33 M.FL.

§1 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innafor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

Område for bygningar og anlegg PBL § 12-5, nr. 1

- Bustadar – frittliggjande småhus
- Fritidsbusetnad – frittliggjande
- Uthus/naust/badehus

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

- Veg
- Gangveg/gangareal
- Anna veggrunn – grøntanlegg
- Parkeringsplassar

Grøntstruktur PBL § 12-5, nr. 3

- Naturområde – grøntstruktur/turveg

Landbruks-, natur- og friluftsmål PBL § 12-5, nr. 5

- Landbruksformål
- Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone PBL § 12-5 nr. 6

- Småbåthamn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 2 GENERELT

2.1 Krav til søknad

Ved søknad om tiltak skal det så langt det passar søknadstypen leverast:

- Situasjonsplan i målestokk 1:200 eller 1:500 med nøyaktig plassering og storleik for bygningar, samt estetiske forhold til omkringliggjande bygningar.
- Dokumentasjon av terrengtilpassing. Terrengsnitt i same målestokk som situasjonsplan som syner eksisterande og planlagd terreng og forhold til tilstøytande tomter/friareal/vegar.

Kommunen kan krevje supplerande dokumentasjon som fargelagde perspektivteikningar, fotomontasjar og liknande dersom det er naudsynt for vurdering av dei estetiske verknadane av tiltaket.

2.2 Teknisk plan

Før byggeløyve til nye fritidsbustader i BFF_20 blir gitt skal teknisk plan for veg, vann og avløp korrigerast og supplerast slik at ein viser kopling, leidningsnett og kapasitet mm for nye einingar. På grunnlag av korrigert teknisk plan kan det deretter søkjast nytt utsleppsløyve som omfattar alle einingar i planområdet. Før nye byggeløyve for dei nemde tomtene kan bli gitt skal det òg ligge føre akseptert søknad om sanitærabonnement til kommunalt vann. Ferdigattest/midlertidig bruksløyve til nye einingar kan ikkje bli gitt før ferdigmelding for VA-anlegget ligg føre.

2.3 Vegetasjon

Ved tilplanting av utbyggingsareal skal det ikkje nyttast giftige planter og heller ikkje framande artar som finnes på den norske svartelista.

2.4 Kulturminne

Dersom det i samband med graverarbeid kjem fram funn eller konstruksjonar som kan ha kulturhistorisk verdi må arbeidet straks stansast og fylkeskonservator få melding for nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8.2, 2. ledd.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Felles for bygningar og anlegg

3.1.1 Bygningane skal plasserast skånsamt i terrenget. Utgraving, sprenging og planering skal avgrensast til det absolutt naudsynte for bygningsmessig tilfredsstillande løysingar. På fasade og snitteikningar skal bygget si plassering i høve til eksisterande og nytt terreng, samt ev forhold til sjø, synast.

3.1.2 Det skal dokumenterast tilkomst, tilkopling til VA anlegg og tilfredsstillande renovasjonsløysing i samband med byggesøknad.

3.2 Bustadar

Område BFS1, BFS_3, BFS_4 og BFS_5 kan nyttast til frittliggande bustadar. Maks BYA er 168m² per tomt. Maks mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng er 6,5 meter. Det kan i tillegg oppførast garasjar på inntil 30 m² med maks mønehøgde på 4 meter.

For eigedommane i **BFS3** kan garasje byggast som samanhengande bygg (dobbeltgarasje) mellom tomtene, eller som integrert del av bustaden.

Innafor områda **BFS5** kan det byggast inntil to bustadar og:

- Maks kotehøgde møne for saltak er for 86/101= 60.3 moh, og for 86/102 =67 moh.
- Maks kotehøgde møne for pulttak er for 86/101=58.1 moh, og for 86/102 =65 moh.

3.3 Fritidsbustadar

- 3.3.1 Maks mønehøgd 5,5 m for tomter i område BFF1-BFF11 + bnr 85 i BFF_15 og bnr 86 og 88 i BFF_16 og bnr 92 i BFF_18. Maks mønehøgd 6,5 m for øvrige tomter. Høgde målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

Der terrenghøva ligg til rette for det kan det byggast hytte med underetasje innfor same høgder. Ved pulttak reknast uansett høgste del av taket som mønehøgd. Maks takvinkel er 30 grader.

Hyttene skal byggast i tre, stein eller gråputsa murverk. Treverk skal vere ubehandla eller i mørke farger. Lister skal ikkje vere i kontrastfargar, og takteking skal skje ved torv, bordtak eller tegl utan reflekterande flater. Solceller er tillate på takflatene i delfelt BFF20, jf § 3.3.4. Det skal leggast vekt på landskapstilpassing ved plassering av hytter, og dei skal harmonere best mogeleg med eksisterande terreng og nabofelt.

Hageplanering skal avgrensast til eit minimum, og det skal nyttast stadeigne materiale og vegetasjon. Eksisterande trevegetasjon skal i størst mogeleg grad bevarast. Den enkelte utbyggar er ansvarleg for å reparere og revegetere sår i terrenget som følgje av transport, byggjearbeid, lagring m.a.

- 3.3.2 **BFF1-BFF11:** Maks BYA 110 m² inkludert bod/uthus

BFF20: Maks 120 m² BYA inkludert bod/uthus. *I tillegg kjem to biloppstillingsplassar/ ikkje-takoverbygd parkeringsareal som kan plasserast utanfor byggegrensene.*

BFF14– BFF19: Maks BYA 150 m² inkl bod/uthus dvs pr tomt 168 m², derav 18 m² til p/biloppstilling

Generelt: Arealet kan delast opp i mindre bygningskroppar tilpassa terrenget. Det er ikkje tillate med opphengte/understøtta balkongar.

- 3.3.4 I **BFF20** kan det førast opp inntil 6 fritidsbustadar. Det skal ligge føre situasjonsplan/ tomtedelingsplan for heile delområdet ved første søknad om tiltak i området. *Innanfor delfeltet tillatast det oppført solcellepanel på takflatene.*

- 3.3.5 Mellom byggeområde for fritidsbustadar og beiteområde skal det oppførast gjerder. Andre gjerder er ikkje tillatt i området.

3.4 Uthus/badephus/naust

Innafor område BUN kan det førast opp felles bygg for sjøboder ev. naust i grupper, med samla maks BYA 350 m². Utbygginga skal vere samanhengande eller i grupper, med saltak på tvers av strandlinja. Takvinkel skal vere mellom 27 og 40 grader. Maks mønehøgd er 9 m målt som høgste avstand til terreng.

I bygget/bygga kan det etablerast innvendige boder for bruk av den enkelte fritidseining til lagring av utstyr, motorar, reiskap o.a. Det er ikkje tillate å innreie sjøbodene for varig opphald.

I småbåthamna skal det òg aktivt leggjast til rette for uformelle møteplassar som td bord/benkar, grillplass o.a.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

4.1.1 Vegar er synt i plankartet. Interne vegar skal ha breidde på minst 4 meter + 0,5 m grøft på kvar side. Areal langs veg synt som anna veggrunn kan nyttast som del av vegarealet der dette er naudsynt. Grøfter kan leggst i tilgrensande friareal eller friluftsområde.

Framkomst med liten lastebil skal vera dimensjonerande for vegens geometri. Stigning skal ikkje vere meir enn 20%. Fyllingar og skjæringar kan leggst på tilgrensande areal langs vegen.

Den utvida delen av f_SV1 tillatast etablert med langsgåande parkeringsplassar felles for tomtene T1-T6. Gjesteparkeringsplassane må ikkje kome i konflikt med tilkomst til T02-T04, og dette skal sikrast med skilting

4.1.2 Veg SV_2 frå SPP1 skal berre vera open for naudsynt trafikk til båthamna. Vegen kan stengast med bom.

4.1.3 Før igangsetjing av tiltak på/mot fylkesveg skal det utarbeidast teknisk plan i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. Planane skal godkjennast av Statens vegvesen.

4.1.4 Avkøyrslar vist med pil i plankartet syner ikkje eksakt plassering av avkøyrslar, men antydgar denne og angjev frå kva veg eigedommen skal ha tilkomst.

4.2 Gangveg/gangareal

Områda avsett til gangveg/gangareal skal nyttast til interne stiar innan feltet og til sjøen. Maks breidde er 1,5 m. Stiane kan opparbeidast med grus eller asfaltdekke.

SGG_3 kan nyttast som køyreveg fram til tomtene i BFF_7

SGG_5 kan nyttast som køyreveg fram til eigedommane 86/61, 62, 63 og 65 i BFF_10.

4.3 Anna veggrunn – grøntareal

Arealet kan nyttast som del av vegarealet. Eigarform for anna veggrunn følgjer eigarform for tilgrensande veg.

4.4 Parkeringsplassar

På areal avsett til parkeringsplassar kan det etablerast gjesteparkeringsplassar for fritidsbustadane og parkering for båthamna.

SPP1: Felles for gnr 86 bnr 97, 98, 99 og 100 samt båthamn.

SPP2: Felles for båthamn.

SPP3: Felles for gnr 86 bnr 70, 71 og 72 i BFF7.

SPP4: Felles for gnr 86 bnr 55, 56, 57, 58, 59, 60 og 86

SPP5: Felles for gnr 86 bnr 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69.

SPP6: Felles for gnr 86 bnr 82, 83, 84 og 87

SPP7: Felles for gnr 86 bnr 85, 90, 91, 94, 95 og 96

SPP8: Felles for gnr 86 bnr 88, 89, 91, 92 og 93

§ 5 GRØNTSTRUKTUR

5.1 Naturområde - grøntstruktur

Innafor areal avsett til naturområde kan det opparbeidast leikeplass. Det kan setjast opp leikeareal og sitjegrupper. Det kan nyttast inntil 300 m². Tiltak må ikkje stengje for ålmenta si ferdsel gjennom området.

Øvrige delar av føremålet skal vere fritt for tiltak. Områda kan likevel skjøttast og hoggast for å hindre attgroing.

- 5.2 *Turveg f_TV skal nyttast til turveg. Turvegen tillatast etablert med grus, og skal koplatt til eksisterande landbruksveg. Asfalt og liknande fast dekke tillatast ikkje. Turvegen skal vere fysisk stengd for all køyring.*

§6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

6.1 Landbruksformål

I området kan det drivast jord- og skogbruksverksemd, men ikkje førast opp landbruksbygningar nærare byggeområda enn 50 meter.

- 6.2 *Eksisterande landbruksveg tillatast oppretthalden. Det tillatast kun landbruksretta køyring på eksisterande landbruksveg.*

6.2 Friluftformål

Områda skal nyttast til og aktivt tilretteleggjast for rekreasjon/opphald/leik/bading, og er felles for alle hytteeigarar i felta og for allmenta. Opparbeiding av tiltak som styrkar området sin felles rekreasjonsfunksjon er i tråd med formålet som td leikeplass, badestrand/anlegg, felles gapahuk, bord/benker og turstiar

R163

Det er òg eit mål at desse områda skal framstå som grøn buffersoner og korridorar som dempar utbyggingsprega mellom dei tette felta. Områda skal ikkje snauhogkast, men kratt/undervegetasjon kan skjøttast slik at den naturlege trevegetasjonen blir ivaretatt. Beiting og enkel skoging/veding kan tillatast for å skjøtte området til fritidsformål. Det er ikkje tillate med bygg/anlegg/verksemd som hemmar området sin bruk som friluftsområde (dvs. private brygger, moloar, naust, landbruksbygg, fortøyingar, lagring av båtar mm)

Eksisterande landbruksveg oppretthaldast, men kun landbruksretta køyring er tillate

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

7.1 Småbåthamn

Kvar hyttetomt innafor planområdet skal ha tilbod om småbåt plass ved første gangs omsetjing av tomta.

7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det kan ikkje setjast i verk tiltak innafor føremålet som hindrar ålmenta sin frie ferdsel.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE

Område #1 skal nyttast til plassering av containere for hytterrenovasjon. Innafor område #2 kan naudsynt areal nyttast til avløpsanlegg, medan resterande areal er parkeringsplass.

§ 9 FARE- OG SIKRINGSSONER

9.1 Frisiktsoner

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

§ 10 REKKEFØLGJEKRAV

Avløpsanlegg

Eksisterande utsleppsløyve er godkjend for 43 einingar, medan anlegget er dimensjonert for 250 PE. Før utbygging av ytterlegare einingar enn anlegget er godkjend for må det søkjast nytt utsleppsløyve. Før tilkopling av fleire einingar enn anlegget er dimensjonert for må kapasitet ved anlegget aukast.

Det kan søkjast utsleppsløyve for inntil 50 einingar med eksisterande anlegg. Som ei eining reknast eit bustadhus eller ein fritidsbustad.

Teknisk plan

Krav om korrigert teknisk plan for BFF_20 før byggeløyve til nye hytter kan gis, jf § 2.2

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 03.05.17, sak 23/17

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 03.05.17, sak 23/17

inkl mindre endringar ,delegert vedtak 85/23 , 17.04.23