





## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN ETTER PBL 2008 REGULERINGSENDRING DELER AV PLAN 274 GBNR 4/1, 14 1094 M. FL.

jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

**Nasjonal arealplan-ID:** 124700415  
**Datert:** 13.10.2016  
**Revidert:** 08.12.2016, 21.09.17  
**Kommunestyrets vedtak:** 02.11.17, sak 111/17

### § 1

#### PLANENS GRENSER OG REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Det regulerte arealet er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealet benyttes som vist.
- 1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg pbl § 12-5. 1.**

Boligbebyggelse - frittliggende	BFS1 – BFS2
Vann- og avløpsanlegg	o_BVA
Uthus/ naust/ badehus	BUN

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5. 2**

Kjøreveg	SKV, o_SKV1 – o_SKV2
Gang-/sykkelveg	o_SGS1 – o_SGS3
Gangveg/gangareal/gågate	f_SGG1, SGG2
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG1 – o_SVG6, SVG1 – SVG5
Parkeringsplasser (på grunnen)	f_SPP

##### **Grønnstruktur § 12-5. 3**

Turveg	GT1 – GT2
--------	-----------

##### **Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (Pbl § 12-5. 5)**

Friluftsmål	LF1
-------------	-----

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5. 6)**

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	o_V
---	-----

##### **Hensynssoner § 12-6**

Sikringssoner - Frisikt	H140_1 – H140_7
-------------------------	-----------------

##### **Bestemmelse områder**

Bestemmelse område	BO1_1-BO1_2
--------------------	-------------

Midlertidig bygge- og anleggsområde	BO91_1 – BO91_4
-------------------------------------	-----------------

## § 2 FELLESBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

- 2.1 Landskap og tilpasning til terreng**
- 2.1.1 Terrenginngrep i sammenheng med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Fjellskjæringer og fyllinger skal avrundes og tilpasses tilgrensende terreng. Fyllinger, grøfter og skråninger skal tilsåes og beplantes med stedegen vegetasjon. Det kan oppføres støttemurer. Støttemurene skal i størst mulig grad oppføres som natursteinsmurer. Ved søknad om opparbeiding av bryggeanlegg på området BUN skal det følge teknisk plan som viser plan for bearbeiding av terrenginngrep med tilplanting og/eller natursteinsmur. Nåværende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig utstrekning. Terrengbehandling skal gjøres ferdig på samme tid som resten av veganlegget.
- 2.1.2 Mindre avvik innenfor områder Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2), vil kunne skje som følge av uventede forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som går frem av formålsgrensene i planen. Areal som ikke blir disponert til vegformål er forutsett brukt som tilstøtende areal.
- 2.2 Universell utforming og tilgjengelighet**  
Gang- og sykkelveger (o\_SGS1 – o\_SGS3) og gangveger/gåareal (f\_SGG1 og SGG2) skal være universelt utformet ihht Statens vegvesens håndbøker.
- 2.3 Kulturminner**  
Dersom det i sammenheng med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidene straks stanses og fylkeskonservatoren få melding for nærmere undersøkelser på stedet.
- 2.4 Forurensing**
- 2.4.1 Ved utfylling av masser i sjøen må det søkes til Bergen og omland Havnevesen og Fylkesmannens miljøvernavdeling.
- 2.4.2 Ved utarbeidelse av tekniske planer skal foretas geotekniske- og miljøtekniske undersøkelser i sedimenter i Olavvika.
- 2.5 Sikring av skrenter og stup**  
Høye vegskjæringer og murer skal være sikret med gjerder under anleggsperioden og når anleggsperioden er over.

## § 3 REKKEFØLGEKRAV

- 3.1 Før anleggsstart skal håndtering av svartelistede arter fremlegges for kommunens byggesaksavdeling som en del av prosjektets YM-plan (Ytre Miljø). Den skal inneholde rutiner for å unngå spredning av svartelistede arter ved flytting av masser og deponering i anleggsfasen og tre års bekjempelse etter at anlegget er gjennomført. Dersom det fortsatt er spredning etter tre år, må perioden med bekjempelse utvides.
- 3.2 Terrengbehandling av områder avsatt til annen veigrunn skal ferdigstilles samtidig med resten av anlegget. Beplantning skal opparbeides samtidig med veianlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veianlegget er åpnet.
- 3.3 Midlertidig rigg- og anleggsområder skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan innen ett år etter at anlegget er tatt i bruk.
- 3.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse for etablering av uthus/naust/badehus og bryggeanlegg på området BUN skal FV 563 med tilhørende infrastruktur, fyllinger, grøfter og skjæringer (SVT, SVG, SGS, SGG) være ferdig opparbeidet og klar til bruk.
- 3.5 BUN og o\_SVG1-o\_SVG6, SVG1-SVG5 må jordslås og tilsåes innen to år etter at fylling er etablert.

## **§ 4**

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

- 4.1 Boligbebyggelse – frittliggende, BFS1 – BFS2**  
Områdene er regulert for eksisterende frittliggende boligbebyggelse.
- 4.2 Vann- og avløpsanlegg, o\_BVA**
- 4.2.1 Innenfor området tillates det etablering av vann- og avløpsanlegg med tilhørende bygg og infrastruktur.
- 4.2.2 Tillatt bebygd areal er satt til maksimum % -BYA = 50 %.
- 4.2.3 Nye bygninger skal ha saltak. Maksimal mønehøyde på nye bygninger er 4.5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.3 Uthus/ naust/ badehus, BUN**
- 4.3.1 Innenfor området tillattes det etablering av uthus/naust med tilhørende bryggeanlegg.
- 4.3.2 Tillatt bebygd areal for nye bygninger er satt til maksimum % -BYA = 20 %. Bryggeanlegg er ikke inkludert i utnyttelsesgraden.
- 4.3.3 Toppgrunnmur for bygninger skal ikke ha lavere kotehøyde enn k +3.0 m.
- 4.3.4 Maksimal mønehøyde på nye bygninger er 5.5 m målt fra topp grunnmur. Bygningen skal være i én etasje. Bryggeanlegg skal opparbeides som vist på plankart med tilhørende kotehøyder for toppdekke.
- 4.3.5 Naust skal ha saltak med en takvinkel på mellom 35 og 45 grader. Takutstikk skal ikke overstige 0,5 meter. Altan / utkraging er ikke tillatt. Møneretning skal være i østvestlig retning.
- 4.3.6 Naust skal kun nyttes til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke omdisponeres eller nyttes som fritidshus eller bolig.
- 4.3.7 Områdene skal være åpent for allmennhetens tilgang til tilstøtende friområder, og kan benyttes som fiskeplass.
- 4.3.8 Det skal være mulig for allmennheten å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler/innretninger som hindrer fri ferdsel gjennom området.
- 4.3.9 Vindusarealet sin dagslysflata skal ikke overstige 3 % av hovedplanet sitt bruksareal. (T-BRA)
- 4.3.10 Nye bygninger på området skal ha et helhetlig og gjennomgående arkitektonisk fasadetrykk vedrørende utforming, størrelse, material- og fargevalg. Kledning skal være av kanta bord, liggende eller stående. Farger skal være umalt, rødt, brunt eller grått.
- 4.3.11 De deler av planområdet som blir brukt til båttopplag, rengjøring og båtpuss skal ha fast dekke med avrenning til sandfangskum (evt. annen oppsamling/rensing).

**§ 5**  
**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**  
 (pbl § 12-5 nr. 2)

- 5.1 Gang- og sykkelveg, o\_SGS1 – o\_SGS3**  
 Følgende eiendommer har adkomst via del av gang- og sykkelveg til fylkesvegen:

Gang- og sykkelveg	Gnr.	Bnr.
o SGS1	4	457
o SGS2	4	1, 457
o SGS3	4	14, 718

- 5.2 Gangveg/gangareal/gågate, f\_SGG1 og SGG2**  
 Følgende eiendommer har adkomst via del av gang- og sykkelveg til fylkesvegen:

Gangveg	Gnr.	Bnr.
f SGG1	4	718, 1094
SGG2	4	1

- 5.3 Annen veggrunn – grøntareal, o\_SVG1 – o\_SVG6, SVG1 – SVG6**

- 5.3.1 Innenfor formålet tillates etablering av nødvendige skjæringer, fyllinger, murer og nødvendige tekniske installasjoner knyttet til vegen.
- 5.3.2 Arealene kan benyttes som riggområde og midlertidig deponi i anleggsfasen.
- 5.3.3 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.
- 5.3.4 Arealene skal dekket med jord og tilsåes.

- 5.4 Parkeringsplasser (på grunnen), f\_SPP**

- 5.4.1 Innenfor området kan det etableres parkeringsplass for personbiler.
- 5.4.2 Parkeringsplassen skal etableres som anvist på plankartet (totalt 13 stk. parkeringsplasser).

## **§ 6**

### **GRØNNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

#### **6.1 Turveg, GT1 – GT2**

- 6.1.1 Turveg skal etableres som angitt på plankartet, og tillates etablert med grusdekke.
- 6.1.2 Ledningstraseer (jordkabler) for VA, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur kan etableres under terrengnivå på delområdene.

## **§ 7**

### **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

(pbl § 12-5 nr. 5)

#### **7.1 Friluftsmål, LF1**

- 7.1.1 Innenfor LF1 er det ikke tillatt med noen form for tiltak eller inngrep
- 7.1.2 Området er regulert for friluftsmål.
- 7.1.3 Friluftsområdet er område for allmenn ferdsel.

## **§ 8**

### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

(pbl § 12-5 nr. 6)

- 8.1 **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o\_V**  
Området skal være åpent for allmenn ferdsel. I område kan det etableres fylling i sjøen under kote +0.0 m

## **§ 9**

### **HENSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

- 9.1 **Sikringssone, frisikt, H140\_1 – H140\_7**  
I områder med frisiktsone skal avkjørslar ha fri sikt på 0,5 meter over tilgrensende vegers plan
- 9.2. **Støysone, H210\_1 og H220\_1**  
Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal benyttes. Det gjelder også for anleggsfasen.

## **§ 10 BESTEMMELSEOMRÅDE**

### **10.1 Bestemmelsesområder, BO1\_1 og BO1\_2**

- 10.1.1 Innenfor BO1\_1 kan det anlegges flytebrygger. Flytebryggene skal forankres på sjøbunnen innenfor regulert planområde.
- 10.1.2 Innenfor BO1\_2 kan det anlegges molo. Utfylling til molo skal skje innenfor planområdet.
- 10.1.3 Områdene BO1\_1 og BO1\_2 skal være åpent for allmennhetens tilgang til tilstøtende friområder og flytebrygge/flytemolo kan benyttes som fiskeplass.

### **10.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde, BO91\_1– BO91\_4**

Midlertidige rigg- og anleggsområder kan i anleggsperioden benyttes som riggplass og område for mellomlagring av alle typer masser, lagring av materialer, utstyr og anleggsveger og lignende. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. Etter avsluttet anleggsperiode skal områdene istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig formål.