

REGULERINGSFØRESEGNEN

ØYGARDEN KOMMUNE HELLESØY HAMN

1. GENERELT (PBL 12-1)

- 1.1. Planen skal sikra areal til bygging av hamn, lokalt kollektivknutepunkt med tilhøyrande parkering, samt areal for bustadar, næring, hotell, fritidsbusetnad, naust, friområde og friluftsområde m.m. Målet med reguleringa er mellom anna å sikra at Nothengjo med nærområde vert bevart samt å sikra tilkomst. I områda for friluftsliv, på land og i sjø skal ein ta særleg omsyn til bevaring av natur- og kulturmiljøet.
- 1.2. Dei regulerte områda med tilhøyrande byggjegranser er vist på kart i målestokk 1:1000, datert 11.07.2011.
- 1.3. I planområdet skal *Hellesøy - Øygarden Kommune – Designhandbok* vedteken dd. 09.11.2011 leggast til grunn for alle tiltak. Boka inneheld føringar for berekraftig utvikling, turisme, fiske- og friluftsliv, barn sine interesser og universell utforming.

2. FELLES FØRESEGNEN

- 2.1. Bygningar og anlegg kan berre godkjennast dersom vegrett(ar) for ny bruk, og avtale om naudsynt parkering og sykkelparkering er dokumentert.
- 2.2. Alle bygningar skal ha god estetisk utforming og materialbruk. Bygga skal tilpassast omkringliggende terreng. Fjernverknad skal undersøkjast.
- 2.3. Leik- og opphaldsareal skal vere på min. 100 m² per bustad. Areal skal ha egna soltilhøve og skjerming for vind. Hage medrekast dersom uteareal/ hage er > 50 m².
- 2.4. Støykrav til dette leik- og utopphaldsareal er max. 55 dBA, gjeldande for min. 50 m² per bustad.
- 2.5. Utomhusmiljø skal utførast jf retningslinjer gjeve i Designhandboka. Rigg og drift i anleggsperioden skal skje på eigen tomt. N3 skal anleggast frå sjøen.
- 2.6. Plankrav og/ eller krav til innlevering av materiale til byggjesøknadar:
Det skal lagast illustrasjonsplan i målestokk 1:500 for alle tomter tiltaket gjeld. Illustrasjonsplanen skal omfatta: Bygningar, parkering, opparbeiding av uteområde inkludert tilkomstveggar og tilgjenge til sjø for ålmenta jf Designhandboka. Det skal lagast terrengsnitt der det går fram korleis føresegnene vert oppfylt.
- 2.7. Før det vert gjennomført inngrep i sjøbotnen, skal plan eller tiltak leggast fram for samt for hamnemynde v/ Bergen og Omland Havnevesen. Evt. antikvariske funn må meldast til Bergens Sjøfartsmuseum.
- 2.8. VA-rammeplan: I planområdet kan tiltak jf PBL § 20-1, ikkje godkjennast før det føreligg ein godkjend

rammeplan for vassforsyning/ overvatn-, og spillvatnsystem, samt uttak for brannsløkking.

- 2.9. For bygg som inneheld 10 bustadar eller meir, skal ein utreda mogeleg sjøvarme-/ jordvarmeutnytting (i kWh) via eit nærvarmeanlegg med vassbore varme, jf energiutgreinga til kommunen.
- 2.10. Gjerde, hekk eller liknande skal ikkje setjast opp nærare enn 1,0 m frå regulert vegkant.

3. REKKJEFØLGE

Før utbygging av dei ulike føremåla skal avkøyring frå fylkesvegen etablerast etter planen.

I samband med utbygging av parkeringsplassen o_P3 skal o_K2 inkl. fortau, og o_GS2 etablerast.

Ballbane, f_AU, skal opparbeidast i samband med byggjesøknad for parkering, a_P1 eller a_P2. Ballbana skal ha egna tilkomst etablert frå nord og sør, jf Designhandboka.

Det skal ikkje gjevast brukstillating til busetnadar i B4 før felles leikeplass, f_L, og felles ballbane, a_AU, er ferdig til bruk. Ein skal og ha sikra Omsynsone O390_2 med gjerde.

4. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL 12-5 3.ledd, nr.1)

BUSETNAD, B1-B8

- 4.1. Området skal nyttast til bustadar med tilhøyrande anlegg.
 - 4.2. Parkering skal skje innanfor føremålet.
 - 4.3. Max. mønehøgde skal vera max. 8,5 m over opphavleg terreng.
 - 4.4. Ein skal leggje tilrette for framtidig vassbore energiforsyning i kvar enkelt bustad.
 - 4.5. Max. utbygd areal i prosent av tomtearealet: BYA 30 %.
 - 4.6. Sti i terreng jf plankart, skal opparbeidast med finmala hogstavfall/ bark, minimalt 1 meters breidde, og med kantstein mot veg.
- ##### FRITIDSBUSETNAD, frittliggjande, FB
- 4.7. Området skal nyttast til fritidsbustader.
 - 4.8. Max. utbygd areal i prosent av tomtearealet: BYA 10 %.
 - 4.9. Parkering skal skje på eiga tomt.
 - 4.10. Max. mønehøgde skal vera max. 7,5 m over opphavleg terreng.
 - 4.11. Gjerder innanfor føremålet skal i størst mogeleg grad utførast som steingjerde.

TENESTEYTING, a_T

- 4.12. Området skal nyttast til servering og tenesteyting. Kommunen kan gje løyve til bruk som forsamlingslokale og til etablering av ein bustad. Hovudbygget skal inkludera minst eit offentleg WC.
- 4.13. Max. utbygd areal i prosent av tomtearealet er BYA 45%.
- 4.14. Bil- og sykkelparkering skal skje på eiga tomt.
- 4.15. Mønehøgde skal vera max. 9m over opphavleg terreng.
- 4.16. Bygningane skal tilpassast lokal kystbyggjeskikk, og ha høg kvalitet i arkitektur, materialval og utføring. Ubygde område skal ha ei tiltalende utforming, og skal ikkje nyttast til lager. Lagring skal skjermast mot innsyn frå sjøen og offentleg veg.
- 4.17. Området skal ha ein egna oppstillingsplass for varelevering på min. 12x3 m, samt god plassering og organisering av returgods.
- 4.18. Stiar i terreng og friluftsopphaldsareal skal opparbeidast, jf omfang vist i Designhandboka.

RELIGIONSUTØVING, BEDEHUS, a_R

- 4.19. Området skal nyttast til forsamlingslokale/ bedehus.
- 4.20. Max byggjehøgde skal vera max. 12m over opphavleg terreng.
- 4.21. Uteområda skal ha ei tiltalende utforming.

OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK VERKSEMD, o_AK1-AK3

- 4.22. Området skal nyttast for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd.
- 4.23. o_AK1 skal nyttast til miljøstasjon m.m.
- 4.24. o_AK2 skal nyttast til trafokiosk.
- 4.25. o_AK3 skal nyttast til pumpestasjon og miljøstasjon.
- 4.26. Anleggstiltak skal ha ei tiltalende utforming jfr Designhandboka, og skal skjermast med vegetasjon, gjerde eller liknande.

ANDRE SÆRSKILTE BYGNINGAR - NOTHENG, NH

- 4.27. Området skal bevarast. Det er ikkje tillete å riva eksisterande Notheng. Ved byggjesøknad skal det hentast inn uttale frå antikvarisk mynde.
- 4.28. Notheng kan setjast i stand, under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, materialval og utforming av vindaug vert oppretthalde, eller så langt som råd er, tilbakeført til opphavleg utsjånad. Lyfteinnretning er tillete innanfor føremålet.

LEIKEPlass, f_L

- 4.29. Leikeplass skal vere felles for B4.

BALLBANE, f_AU

- 4.30. Ballbana skal vere felles for B4 samt busetnad innanfor Hellesøy Nord, Reguleringsplan nr.: 19950002.
- 4.31. Tregjerde eller tette veggjar rundt ballbana er ikkje tillete, grunna risiko for ballstøy.

OMRÅDE FOR NÆRING/ TENESTEYTING, N/T

- 4.32. Området skal nyttast til næring og /eller tenesteyting.
- 4.33. Max. utbygd areal i prosent av tomtearealet skal vera BYA 45%.
- 4.34. Brann- og eksplosjonsfarleg industri er ikkje tillete.
- 4.35. Det kan ikkje etablerast verksemdar som vil vere til ulempe med lukt, røyk, støy, forureina utslepp eller småbiltrafikk.
- 4.36. Parkering og sykkelparkering skal skje på eige tomt.
- 4.37. Byggehøgde skal vera max. 9m over opphavleg terreng.
- 4.38. Bygningar for tenesteyting skal tilpassast lokal kystbyggjeskikk og ha høg kvalitet i arkitektur, materialval og utføring. Uteområda skal ha ei tiltalende utforming jfr Designhandboka.
- 4.39. Området skal ivareta tilgjenge for ålmenta.

KOMBINERT FØREMÅL, KBA

- 4.40. Området skal nyttast til, fritidsbustader, forretning, hotell, bevertning, lager.
- 4.41. Max. ein bustad er tillete.
- 4.42. Max. utbygd areal i prosent av tomtearealet skal vera BYA 35 %.
- 4.43. Kommunen skal setje krav til arealfordelinga, då ei auke i småbiltrafikken vil utløyse krav til fortau samt høgare vegstandard på den kommunale vegen. Kommunen kan tillete utleige av leilegheiter eller konferanse-verksemd. Ein kan ikkje etablere verksemdar som vil vere til vesentleg ulempe med lukt, røyk, støy, forureina utslepp eller småbiltrafikk.
- 4.44. Parkering skal skje innanfor føremålet.
- 4.45. Mønehøgda skal vera max. 10,5m (3.etg). Inntil 30% av BYA kan byggast i høgde 11,5m.
- 4.46. Brann- og eksplosjonsfarleg lagring er ikkje tillete. Lagring skal skje under tak og skjermast mot innsyn frå sjøen og offentleg veg.
- 4.47. Ved ombygging/ nybygg skal bygningane tilpassast lokal kystbyggjeskikk og ha høg kvalitet i arkitektur, materialval og utføring.

KOMBINERT FØREMÅL, B/FB/T

- 4.48. Området skal nyttast til bustad, fritidsbustader og/ eller tenesteyting.
- 4.49. Max. utbygd areal i prosent av tomtearealet: BYA 30%.

- 4.50. Kommunen kan setje krav til arealfordelinga. Kommunen kan tillete utleige av leilegheiter. Ein kan ikkje etablere verksemdar som vil vere til vesentleg ulempe med lukt, røyk, støy, forureina utslipp eller trafikk.
- 4.51. Parkering skal skje innanfor føremålet.
- 4.52. Mønehøgda skal vera max. 9m. Inntil 30% av BYA kan byggast i høgde 11,5m.
- 4.53. Brann- og eksplosjonsfarleg lagring er ikkje tillete. Lagring skal skje under tak og skjermast mot innsyn frå sjøen og offentleg veg.
- 4.54. Ved ombygging/ nybygg skal bygningane tilpassast lokal kystbyggeskikk og ha høg kvalitet i arkitektur, materialval og utsjånad.

**OMRÅDE FOR FORRETNING/
TENESTEYTING, F/T**

- 4.55. Området skal nyttast til forretning/ tenesteyting med tilhøyrande anlegg. Trygg tilkomst med båt skal ivaretakast, jfr Designhandboka.
- 4.56. Max. utbygd areal i prosent av tomtearealet: BYA 40 %.
- 4.57. Ein skal ved ombygging /omgjering av eksisterande bygg, samt ved omgjering av uteareala, søke å styrke historiske kvalitetar og identitet.
- 4.58. Max. mønehøgde skal vera max. 9m over opphavg tereng.
- 4.59. Området skal ha ein eiga oppstillingsplass til varelevering på 12x3 m. Plassen kan overlappa fortau dersom fortau har minimal kanthøgde.
- 4.60. Ein skal organisere plassering av returgods slik at ålmenta har trygg ferdsle, jf Designhandboka.
- 4.61. Max. ein bustad er tillete.

**5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR (PBL 12-5 3.ledd, nr.2)**

- 5.1. I områda skal det etablerast køyreveggar, gangveggar, parkeringsplassar, rasteplass, fortau og hamneområde som vist på plankartet. Terrenginngrep skal skje skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til, eller handsamast på annan taltalende måte.
- 5.2. Planlegging, utforming og lyssetjing jf Designhandboka.

OFFENTLEG VEGANLEGG, o_K1-K3

- 5.3. Føremålet skal nyttast til offentleg veganlegg.

OFFENTLEG VEGANLEGG, o_K3

- 5.4. Langs sundet: Vegen skal ha 2 fartshumper. Vegen skal ha 1 møteplass, sentralt plassert, og 30-sone.

FORTAU

- 5.5. Områda skal vere sett av til offentleg fortau.

FELLES VEGANLEGG, f_K4, f_K7-K9

- 5.6. Veganlegga er felles for dei eigedommane som har tilkomst fra vegen.

FELLES VEGANLEGG, f_K6

- 5.7. Regulert avkøyring er felles gnr. 9, bnr. 26 og 84.

PRIVAT VEGANLEGG, a_K5

- 5.8. Føremålet skal nyttast til privat veganlegg.

GANG-/SYKKELVEG, o_GS

- 5.9. Gang-/sykkelveg skal opparbeidast med fast dekke, og med naturlege eller lagde ledelinjer. Belegg må ikkje gje for stor friksjon for rullestolbrukarar.

GANGVEG, o_GV

- 5.10. Gangveggar skal opparbeidast med fast dekke, og med naturlege eller lagde ledelinjer. Belegg må ikkje gje stor friksjon for rullestolbrukarar.

ANNAN VEGGRUNN

- 5.11. Områda skal vere sett av til veggrunn.

HAMNEOMRÅDE, o_H

- 5.12. Innanfor føremålet kan ein opparbeide anlegg for oppdrag av båt. Tiltak skal omsøkes til hamnemynde.
- 5.13. Drivstoff tankanlegg for småbåtar er tillete.

KOLLEKTIVKNUTEPUNKT, o_KK

- 5.14. Området skal nyttast til kollektivknutepunkt for rutebåt, i hovudsak passasjerferjer, samt for rutebuss og turistbuss.
- 5.15. Kollektivanlegget må ha ei klar og enkel organisering slik at den kan brukast av alle. Ruteinformasjon må vere godt merka og ha ein tydelig skrift, og plasserast utan hindringar framføre.
- 5.16. Haldeplass for buss og kai skal ha overdekkta ventearreal med døgnbelysning og møblering for sitte- og ståkvile. Haldeplassar skal ha naudsynt breidde for rullestolar. I området kan det førast opp bygningar som er naudsynte for hamne- og bussverksemda, så som toalett for båtførar/ buss-sjåførar.
- 5.17. Max. utbygd areal i prosent av tomtearealet: BYA 10 %.
- 5.18. Depot for drivstoff til båt er tillete bygd på eller under kaifronten.

RASTEPLASS, o_R

- 5.19. Området skal nyttast til rasteplass. Plassen skal ha ei taltalende utforming. Sona for opphald skal skiljast frå parkeringsplassane med kantstein, mur, gjerde eller liknande.

PARKERING, off. & privat, P1-P7

- 5.20. Områda skal nyttast til offentleg eller privat parkeringsplass (o_P= offentleg, a_P= privat).
- 5.21. Føremålet P3 skal ha sambruk for o_KK og a_R, då desse plassane skal vere offentleg parkering knytt til hamna. Ant. p-plassar per føremål skal vere: 34/P1, 22/P2, 34/P3, 4/P4, 2/P5, 9/P6.
- 5.22. Gangstiar og tilgrensande Grøntstruktur, jf plankartet, skal opparbeidast og lyssettas jf Designhandboka.

6. GRØNTSTRUKTUR
(PBL 12-5, 3.ledd, nr.3)**GRØNTSTRUKTUR, o_G**

- 6.1. Området skal opparbeidast med vegetasjon som grøn buffersone mot veg.
- 6.2. Sti i terreng jf plankart, skal opparbeidast med finmala hogstavfall/ bark, i min. 1 meters breidde.

FRIOMRÅDE, o_F

- 6.3. Stiar i terreng og friluftsoffhaldsareal er tillete, jf Designhandboka.
- 6.4. Terrengingrep skal vera minimale. Ubygde areal kan ikkje nyttast til lager eller parkeringsplassar.

7. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTS-FØREMÅL OG REINDRIFT

(PBL 12-5, 3.ledd, nr 5)

FRILUFTSFØREMÅL, off. & privat, FF 1- FF 5

- 7.1. Stiar i terreng og friluftsoffhaldsareal er tillete opparbeida, jf Designhandboka. Sti i terreng, jf plankart, skal opparbeidast med finmala hogstavfall/ bark, minimalt 1 meters breidde, og med kantstein mot veg.
- 7.2. Langs yttergrensene til FF 2 er etablering av tilkomst med trappar i terreng tillete, jf pkt. 8.6.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(PBL 12-5, 3.ledd, nr.6)

HAMNEOMRÅDE, o_HS

Området skal nyttast til hamneaktivitetar.

SMÅBÅTHAMN, a_SH

- 8.1. Område kan nyttast til fortøyning av fiskebåtar og småbåtar.
- 8.2. Det kan utførast tiltak i området som ivareteke området sin bruk til fiskeri- og småbåthamn. Tiltak skal omsøkes til havnemyndighetene (Bergen og Omland Havnevesen, etter lov om 2009-04-17, nr 19: Lov om havner og farvann).
- 8.3. Utøvarar av fiskerierærings- og utrykkingsverksemd skal ha fortrinn til fast fortøyingplass ved brygger/ molo, på elles like vilkår som andre brukarar.

FRILUFTSOMRÅDER, o_FS

- 8.4. Sjøområda skal nyttast til friluftaktivitetar.

SMÅBÅTANLEGG, a_SA1 og a_SA2

- 8.5. Området skal nyttast til småbåtanlegg.
- 8.6. Området skal ivareta tilgjenge for ålmenta. Etablering av to tilkomststiar med breidde opptil 1m er tillete. Desse tilkomststiane etablerast som terrengtrapper/ trapper, og skal ikkje vere skjemmaende, sett i frå sjø. Terrengtrappa/ trappa skal ha ei utforming som sikrar trygg bruk av born. I topp og i botn av konstruksjonen skal det vere gjerde med port. Portane skal vere utan lås, men med eigna barnesikring. Den nordlegaste tilkomsttrappa skal vere lyssett.

NAUST, N1-N5

- 8.7. Områda skal nyttast til naust i ein etasje. Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap.
- 8.8. Nye bygg skal tilpassast eksisterande naustmiljø med omsyn på dimensjonar, takform og materialbruk. Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 gradar, utan ark og vinsjehus.
- 8.9. Naustet sitt bruksareal (BRA) skal vere mindre enn 40m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.
- 8.10. Mønehøgda (øvste gesimshøgda for naust med takform utan møne) skal vere under 5m frå normalt høgvatn (NGO – nullpunkt landkart) eller terrengnivå under bygning.
- 8.11. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 5 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- 8.12. Det er ikkje tillate å sprengje/ fylle opp/ grave ut meir i terrenget enn eit avvik på 1m i høve til opphavleg terrengnivå.
- 8.13. Nausta skal ha ein open passasje på 1,5m på baksida. Almenta skal kunne ferdast, bak og mellom naust/ naustgrupper. Det er ikkje tillete med gjerde/ levegg eller andre stengsle i nausteområde.
- 8.14. Takutstikk skal ikkje overstige 0,5 meter.
- 8.15. Flytebrygger samt utfylling i sjø er ikkje tillete utover utfyllingar vist i reguleringsplankartet.
- 8.16. Ved oppføring av fleire naust skal desse grupperast i grupper på to naust. Nausta skal då forskyvast 0,5m i høve til kvarandre. Før rammeløyve vert gjeve skal det dokumenterast oppstillingsplass for bil på tomten eller annan stad i området (t.d. ved eige bustad).

NAUST, N1

- 8.17. Byggegrensa (jf plankart) skal til ein kvar tid ha 1m avstand frå fyllingsfot fortau.

BADEOMRÅDE, a_BAD

- 8.18. Området skal nyttast til bading.
- 8.19. Området skal ha tilgjenge for ålmenta.

9. OMSYNSSONER

(PBL §12-6 jf §11-8)

FRISIKTSSONER

- 9.1 I området mellom frisiktlinja og vegføremål (frisiktsonar) skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over plan på tilgrensande vegar.

ANNA FAREOMRÅDE , O390_2

- 9.2 Området har gjerdeplikt.
- 9.3 I området skal ein ta særleg omsyn til bevaring av natur- og kulturmiljøet.

OMSYNSSONE - BEVARING FORNMINNE-OMRÅDE, NH0570_1

- 9.4 Sona gjeld bevaring av Notheng (sjå pkt. 4., føremål NH)

GJENNOMFØRINGSSONE - KRAV OM FELLES PLANLEGGING, H810_3-5

- 9.5 Krav om felles planlegging gjeld innafør føremålet. Omsyn i høve til sikring av tilgjenge frå land og frå sjø.