



# Områdereguleringsplan for Våge sentrum, Tysnes kommune.

## REGULERINGSFØRESEGNER.

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innafor regulererte område skal arealbruken vera som det går fram av vedtatt plankart. Føresegnene dannar – saman med plankartet – reguleringsplanen for området.

Føremålet med planen er å leggja til rette for ei god vidare utvikling av Våge «sentrum» med næring, tenesteyting, sentrumsnære bustader og friområde mm.

## Arealet innafor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med pbl 12-5

### BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL 12-5, nr.1)

-	Frittliggjande småhus	BFS
-	Konsentrerte småhus	BKS
-	Bustader, blokker	BBB
-	Kyrkje/anna religionsutøving	BR
-	Fritids- og turistføremål	BFT
-	Andre kommunaltekniske anlegg	BKT
-	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BSB
-	Naust	BUN
-	Leikeplass	BLK
-	Grav- og urnelund	BGU
-	Kombinert bebyggelse og anleggsføremål	BKB
-	Bustad/forretning	BKB
-	Bustad/forretning/kontor	BKB
-	Forretning/kontor/tenesteyting	BKB
-	Angitt bygge- og anleggsføremål	
	kombinert med andre angitte føremål	BAA



SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 12-5, nr.2)

-	Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	S
-	Veg	SV
-	Køyreveg	SKV
-	Fortau	SF
-	Torg	ST
-	Gatetun	SGT
-	Gang-/sykkelveg	SGS
-	Gangveg/gangareal/gågate	SGG
-	Annan veggrunn – teknisk anlegg	SVT
-	Annan veggrunn – grøntareal	SVG
-	Kai	SK
-	Kollektivholdeplass	SKH
-	Parkering	SPA

GRØNTSTRUKTUR (PBL 12-5, nr.3)

-	Grøntstruktur	G
-	Naturområde	GN
-	Turveg	GT
-	Badeplass/-område	GB

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL 12-5, nr.5)

-	Vern av kulturmiljø eller kulturminne	LKM
---	---------------------------------------	-----

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL 12-5, nr. 6)

-	Hamneområde i sjø	VHS
-	Småbåthavn	VS
-	Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV
-	Badeområde	VB



OMSYNSSONER (PBL §12.6)

-	Frisikt	H140
-	Omsyn landskap	H550
-	Bevaring kulturmiljø	H570
-	Bandlegging etter lov om kulturminne	H730
-	Omforming	H820
-	Høgspenningsanlegg	H370
-	Støysoner	H210 og H220

BESTEMMELSEOMRÅDE (PBL §12.7)

-	Krav om detaljregulering	#
---	--------------------------	---



## §1 Felles føresegner

- 1.1 Støy: Miljøverndepartementet si retningsline T-1442 skal leggjast til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. For eigedommar som får eit støynivå over dei tilrådde støygrensene her, skal lokal skjerming og/eller fasadetiltak gjerast dersom det er nødvendig for å tilfredsstilla krava til støynivå på uteplass eller krava til innandørs støynivå. Aktuelle tiltak skal avklarast gjennom byggesakshandsaming.
- 1.2 Sikring av kulturminne: Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast, og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. Kulturminnelova §8 2.ledd.
- 1.3 Siktaksar: Det er viktig å ta vare på eksisterande siktlinjer mot sjø frå miljøgate, og også frå innkjøringa til denne. Eksisterande «gløtt» skal oppretthaldast, og det er ynskjeleg at ein opnar for fleire siktlinjer, særleg i miljøgata.
- 1.4 Tekniske planar for utforming av offentlege veganlegg skal godkjennast av Statens Vegvesen og Tysnes kommune.
- 1.5 Det kan ikkje avtalast servituttar eller avtalar i strid med reguleringsplanen eller desse føresegnene.
- 1.6 Innafor planområdet er det høve til å etablere kommunaltekniske anlegg så som trafo eller VA-leidningar i grøft, pumpestasjonar og anna utstyr som er naudsynt for å kunna oppretthalda god teknisk drift. Anlegg i bakken skal dekkjast til og tilsåast.
- 1.7 Bygningar skal førast opp med lågaste golv på minimum kote 2,5 meter. Det kan dispenserast frå dette når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje byggjast lågare enn kote 2,5 moh.
- 1.8 Ved søknad om utfylling i sjø skal det dokumenterast at grunntilhøva er tilfredstillande. Utfylte massar skal sikrast mot utgliding.

## §2 Bygningar og anlegg (PBL 12-5, nr. 1)

### 2.0 Generelt

- 2.0.1 Bygningar skal plasserast innafor byggegrenser vist på plankartet. Garasje mindre enn 50 m<sup>2</sup>BYA kan plasserast inntil 1 m frå nabogrense.
- 2.0.2 Kommunen skal ved handsaming av dei einskilde søknadane sjå til at bygningane samla får ei god estetisk utforming og plassering i terrenget. Nabohus – der dette finst – skal visast på situasjonsplan og snitt, det same gjeld for garasjar.

I byggesøknad skal eksisterande og nytt terreng visast på terrengsnitt.

Bygningane skal ha høg kvalitet og god estetisk utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon og med respekt for bygde og naturlege omgjevnader. Bygningane skal ha godt utforma fasadar på alle frittliggjande sider. Material- og fargebruk skal vera i samsvar med, eller



harmonera med tradisjonell byggeskikk på Våge. Arkitektonisk utforming skal setjast i minimum tiltaksklasse 2 for alle bygningar innafor planområdet, med unntak for garasje/uthus med BYA inntil 50 m<sup>2</sup>.

- 2.0.3 Ein skal ved utbygging søkja å taka vare på anlegg som gamle hagar, støttemurar, steingardar og gamle vegar/stiar.
- 2.0.4 Minste uteopphaldsareal(MUA) for konsentrerte bustader (blokk) skal vera 25 m<sup>2</sup> per bustad, min. 7 m<sup>2</sup> av dette for privat bruk. MUA for konsentrerte bustader (rekkehus-kjedehus) skal vera 50 m<sup>2</sup> pr. bustad, min. 10 m<sup>2</sup> av dette for privat bruk. Privatarealet skal ha god orientering i forhold til sol. Øvrige areal skal opparbeidast for felles bruk, plass for renovasjon, sykkelparkering (1,5 plass pr. husvære)m.m. Opparbeiding av uteareal skal visast på situasjonsplan ved byggesøknad.
- 2.0.5 VA-anlegg, tele- og elektriske kablar skal så langt råd er førast fram i jordkabel.
- 2.0.6 Bebygd areal(%BYA) og høgde skal reknast ifølgje vegleiar for «Grad av utnytting». Garasjar, uthus og naust skal reknast med i BYA, samt utandørs parkeringsplassar for å oppnå parkeringsdekning ifølgje føresegner.

## 2.1 Frittliggjande småhus (BFS)

### 2.1.1 Frittliggjande småhus (BFS1)

- 2.1.1.1 Det kan i området byggjast frittliggjande småhus. Kvart hus kan innehalda inntil 2 bueiningar ( hovudhusvære og eit sekundærhusvære).
- 2.1.1.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 30 %BYA.
- 2.1.1.3 Takform kan vera saltak eller pulttak, med takvinkel 30-40 grader. Møneretning skal vera parallelt med terrenget. Maks mønehøgde 8,0 m og maks gesimshøgde 4,5 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng. Ved pulttak kan høgaste gesims vera som maks mønehøgde 8,0 m.
- 2.1.1.4 Parkeringsdekning skal vera 2 plassar for hovudhusvære og 1 plass for sekundærhusvære.
- 2.1.1.5 Tak skal vera i grå eller grå-brune/raudbrune fargetonar.
- 2.1.1.6 Før utbygging skal det utarbeidast teknisk plan for området.

### 2.1.2 Frittliggjande småhus (BFS2, BFS3, BFS4, BFS5)

- 2.1.2.1 Det kan i området byggjast frittliggjande småhus. Kvart hus kan innehalda eitt husvære.
- 2.1.2.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 50 %BYA. Det er lagt inn byggelinje mot sjø på BFS2 , byggelina føl føremålgrensa.
- 2.1.2.3 Takform kan vera saltak eller valmtak, med takvinkel 30-40 grader. Maks mønehøgde 8,0 m og maks gesimshøgde 5 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.1.2.4 Parkeringsdekning skal vera 2 plassar per bustad.



2.1.2.5 I området BFS2 kan det førast opp naust i samsvar med pkt. 2.8.2.

2.1.2.6 Tak skal vera i grå eller grå-brune/raudbrune fargetonar.

2.1.2.7 Området har pr. i dag ein særskilt karakter som ein ynskjer å oppretthalda og styrkja.

### **2.1.3 Frittliggjande småhus (BFS6)**

2.1.3.1 Det kan i området byggjast frittliggjande småhus. Kvart hus kan innehalda 2 husvære (hovudhusvære og eit sekundærhusvære).

2.1.3.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 30 %BYA.

2.1.3.3 Takform kan vera saltak med takvinkel 25-32 grader. Maks mønehøgde 7,5 m og maks gesimshøgde 5,0 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng. Ved samla utbygging kan det tillatast flate tak eller pulttak i området. Ved flate tak skal gesimshøgde vera maks 3,5 m, men deler av bygget (inntil 50%) kan ha gesimshøgde 6,0 m. Ved pulttak skal takvinkel vera 15-32 grader og maks gesimshøgde 7,0 m.

2.1.3.4 Parkeringsdekning skal vera 2 plassar for hovudhusvære, 1 plass for sekundærhusvære.

2.1.3.5 Tak skal vera i grå eller gråbrune/raudbrune fargetonar.

### **2.1.4 Frittliggjande småhus (BFS7)**

2.1.4.1 Det kan i området byggjast frittliggjande småhus. Kvart hus kan innehalda inntil 2 bueiningar (hovudhusvære og eit sekundærhusvære).

2.1.4.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 40 %BYA. Det er lagt inn byggeline mot sjø som går i føremålsgrensa.

2.1.4.3 Takform skal vera saltak eller valmtak, med takvinkel 30- 40 grader. Maks mønehøgde 9,5m og maks gesimshøgde kan vera 6,0 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.4.4 Parkeringsdekning skal vera 2 plassar for hovudhusvære, 1 plass for sekundærhusvære.

2.1.4.5 I området kan det førast opp naust i samsvar med pkt. 2.8.2.

2.1.4.6 Tak skal vera i grå eller gråbrune/raudbrune fargetonar.

### **2.1.5 Frittliggjande småhus (BFS8)**

2.1.5.1 Det kan i området byggjast inntil 2 bustader. Kvart hus kan innehalda 2 bueiningar (hovudhusvære og eit sekundærhusvære).

2.1.5.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 20 %BYA.

2.1.5.3 Takform skal vera saltak eller pulttak, med takvinkel 15-32 grader. Maks mønehøgde 7,5 m og maks gesimshøgde kan vera 5,0 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng. Ved pulttak kan maks gesims vera som maks mønehøgde 7,5 m.



- 2.1.5.4 Parkeringsdekning skal vera 2 plassar for hovudhusvære, 1 plass for sekundærhusvære.
- 2.1.5.5 Tak skal vera i grå eller gråbrune/raudbrune fargetonar.
- 2.1.5.6 Området inneheld fornminne. Ved planlegging og bygging skal det takast omsyn til dette, slik at ikkje fornminnet vert øydelagt. Alle søknader om bygging skal sendast til uttale til Fylkeskommunen, kulturavdelinga for vurdering etter kulturminnelova.

#### **2.1.6 Frittliggjande småhus (BFS9)**

- 2.1.6.1 Det kan i området byggjast eitt frittliggjande småhus med 1 bueining.
- 2.1.6.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 20 %BYA.
- 2.1.6.3 Takform skal vera saltak, med takvinkel 15-35 grader. Maks mønehøgde 6,5 m og maks gesimshøgde kan vera 4,0 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.1.6.4 Parkeringsdekning skal vera 2 plassar.
- 2.1.6.5 Tak skal vera i grå eller gråbrune/raudbrune fargetonar.

#### **2.1.7 Frittliggjande småhus (BFS10)**

- 2.1.7.1 Det kan i området byggjast inntil 2 frittliggjande småhus. Kvart hus kan innehalda 1 bueining.
- 2.1.7.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 15 %BYA.
- 2.1.7.3 Takform skal vera saltak, med takvinkel 30-40 grader. Maks mønehøgde 7,5 m og maks gesimshøgde kan vera 4,0 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.1.7.4 Parkeringsdekning skal vera 2 plassar per bustad.
- 2.1.7.5 Tak skal vera i grå eller gråbrune/raudbrune fargetonar.
- 2.1.7.6 Området inneheld bygningar i kulturlandskap av høg verdi. Ved søknad om riving og oppføring av nybygg, skal søknad sendast Fylkeskommunen ved kulturavdelinga for uttale.

#### **2.1.8 Frittliggjande småhus (BFS11)**

- 2.1.8.1 Det kan i området byggjast inntil 3 frittliggjande småhus. Kvart hus kan innehalda 1 bueining.
- 2.1.8.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 50 %BYA.
- 2.1.8.3 Takform skal vera saltak, med takvinkel 30-40 grader. Maks mønehøgde 7,5 m og maks gesimshøgde kan vera 4,0 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng. For å ta vare på «gløtt» mot sjøen, skal møneretning vera som på eksisterande bygg.
- 2.1.8.4 Parkeringsdekning skal vera 1 plass per bustadeining.
- 2.1.8.5 Tak skal vera i grå eller gråbrune/raudbrune fargetonar.



### **2.1.9 Frittliggjande småhus (BFS12)**

2.1.9.1 Det kan i området byggjast inntil 1 frittliggjande småhus som inneheld eitt husvære.

2.1.9.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 20 %BYA. Det er lagt inn byggeline mot sjø som går i føremålsgrrensa.

2.1.9.3 Takform skal vera saltak, med takvinkel 30-40 grader. Maks mønehøgde 7,5 m og maks gesimshøgde kan vera 4,0 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.9.4 Parkeringsdekning skal vera 2 plassar per bustad.

2.1.9.5 Tak skal vera i grå eller gråbrune/raudbrune fargetonar.

## **2.2 Konsentrerte småhus (BKS)**

### **2.2.1 Konsentrerte småhus (BKS1)**

2.2.1.1 Det kan i området byggjast konsentrerte småhus som kjede- eller rekkehus.

2.2.1.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 50 %BYA.

2.2.1.3 Bygningar kan ha saltak med takvinkel maks 40 grader. Maks mønehøgde 8,5 m og maks gesimshøgde 5,5 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng. Bygning kan også ha flatt tak med maks gesimshøgde 7,5 m.

2.2.1.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plassar per bueining.

### **2.2.2 Konsentrerte småhus (BKS2)**

2.2.2.1 Det kan i området byggjast konsentrerte småhus som rekkehus eller kjedehus.

2.2.2.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 35% BYA.

2.2.2.3 Bygningar kan ha saltak eller pulttak med takvinkel 20-40 grader. Maks mønehøgde 8,5 m og maks gesimshøgde 5,0 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng. Ved pulttak kan maks gesims vera som maks mønehøgde 8,5 m. Ved samla utbygging kan det tillatast flate tak i området med maks gesimshøgde 7,5 m.

2.2.2.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plassar per bueining.

2.2.2.5 Takfarge skal vera i grå eller grå-brune/raud-brune fargetonar.

## **2.3 Bustader blokker (BBB1, BBB2, BBB3)**

2.3.1 Det kan i området byggjast bustader som lågblokker.

2.3.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 35% BYA.

2.3.3 Bygningar kan ha saltak eller pulttak med takvinkel 20-40 grader. Maks mønehøgde 8,5 m og maks gesimshøgde 5,0 m, målt i høve til gjennomsnittleg planert terreng. Ved pulttak kan maks gesims vera som maks mønehøgde 8,5 m. Ved samla utbygging innafor områda kan det tillatast flate tak med maks gesimshøgde 7,5 m.

2.3.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plassar per bueining.





2.3.5 Tak skal vera i grå eller gråbrune/raudbrune fargetonar.

## **2.4 Kyrkje/ anna religionsutøving (BR)**

### **2.4.1 Bedehus (BR1)**

2.4.1.1 Området er avsett til bedehus/kyrkjelydshus.

2.4.1.2 Bebygd areal kan vera opp til 40%.

2.4.1.3 Bygningar kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Takvinkel maks 40 grader. Maks gesimshøgde 8,0 m og maks mønehøgde 13 m. Ved pulttak kan maks gesims vera som maks mønehøgde 13 m. Ved flatt tak skal maks gesimshøgde vera 8,0 m.

### **2.4.2 Kyrkje (BR2)**

2.4.2.1 Området er avsett til kyrkje.

2.4.2.2 Ved riving, tilbygg/påbygg eller nybygg, skal Fylkeskommunen ved kulturavdelinga og biskopen godkjenne søknaden i tillegg til godkjenning etter plan- og bygningslova.

## **2.5 Fritids- og turistføremål (BFT)**

2.5.1 Det kan i området byggjast konsentrert fritidsbebyggelse som rekkehus eller kjedehus.

2.5.2 Bebygd areal for området kan vera inntil 30 %BYA.

2.5.3 Bygningar kan ha saltak med takvinkel maks 40 grader eller flatt tak. Maks mønehøgde 8,5 m og maks gesimshøgde kan vera 6 m i høve til gjennomsnittleg planert terreng.

2.5.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plassar per bueining.

2.5.5 Kvar bueining skal ha min. 10 m<sup>2</sup> uteoppfallsareal som kan skjermast mot innsyn, og orientert slik at dei får gode soltilhøve på ettermiddag. Det må innafør området opparbeidast ein felles leikeplass på min 10 m<sup>2</sup> med sandkasse og sitjebenk.

2.5.6 Området skal planleggjast under eitt, og det skal leggjast ved detaljert situasjonsplan for heile området ved byggesøknad.

2.5.7 Det er ikkje tillate å gjerda inn einingane.

## **2.6 Andre kommunaltekniske anlegg (o\_BKT1)**

2.6.1 Området o\_BKT1 kan nyttast til VA-anlegg. Innafor området kan det setjast opp tekniske installasjonar.

2.6.2 Området o\_BKT2 kan nyttast til VA-anlegg og renovasjonsanlegg.

## **2.7 Småbåtanlegg i sjø (BSB1 og BSB2)**

2.7.1 Innafor området kan det leggjast ut flytebyggjer for småbåtar.

2.7.2 Tilkomst til båthamna skal vera tilrettelagt for rørslehemma.



- 2.7.3 Før utlegging av flytebrygger skal det sendast inn ein søknad om viser dimensjonering, utforming, materialval m.m.
- 2.7.4 Kai/flytebrygger i områda skal haldast opne for ålmenta.
- 2.7.5 Tiltak som kai og flytebrygge krev løyve av hamnemynde i tillegg til byggeløyve etter PBL.

## **2.8 Uthus/Naust/badehus (BUN)**

### **2.8.1 Naust (BUN1)**

2.8.1.1 På området kan eksisterande naust gjenoppbyggast med same storleik og funksjon som i dag. Materialbruk og fargebruk skal vera som i dag. Det kan innstallerast toalett i naust.

2.8.1.2 Ved søknad om riving og gjenoppbygging skal søknad sendast til Fylkesmannen si kulturavdeling for uttale.

### **2.8.2 Naust (BUN2)**

2.8.2.1 På området kan eksisterande naust gjenoppførast med same høgd og takform som i dag, men kan hevast 0.5 meter slik at maks. mønehøgd vert 6 moh. Naust kan byggjast med inntil 40m<sup>2</sup> BYA. Materialbruk og fargebruk skal vera som i dag. Det kan installerast toalett i naust.

### **2.8.3 Naust (, BUN3,)**

2.8.3.1 Naustbygg skal vera maks 40 m<sup>2</sup> BRA, ha saltak med takvinkel 35-45 grader, ha ei maksimal mønehøgd på 5,0 m over lågaste terreng rundt bygget og ha knappe takutstikk. Ved samla byggemelding og utbygging av fleire naust, kan ein dispensera frå høgdekravet for å oppnå variasjon i naustgrupper.

2.8.3.2 Det skal vera mogeleg for alle å ferdast mellom og framfor naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde, leveggar eller andre stengslar i området.

2.8.3.3 Naust er å rekna som uthus, og skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Det kan innstallerast toalett i naust.

2.8.3.4 Naust skal ikkje ha terrassar, balkongar, arker eller karnapp.

2.8.3.5 Vindauge skal vera av avgrensa storleik (maks dagslysflate 10% av golvarealet).

2.8.3.6 Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører og tak skal vera som for tradisjonelle naust. Lokalisering og utforming av naust må ikkje utløyse store terrenginngrep.

2.8.3.7 Det kan tillatast ei fortetting av naustområde, men brannkrav og høve for parkering må vera ivaretatt. Ved bygging av nye naust må parkeringsrett sikrast.



## 2.9 Leikeplass (BLK1 og BLK2)

- 2.9.1 Leikeplass BLK1 er ein offentleg leikeplass, medan leikeplass BLK2 er ein felles privat leikeplass for bustader innafor BFS6 og BFS7.
- 2.9.2 Leikeplassar skal opparbeidast med leikeplassutstyr og leggjast til rette for ulike aktivitetar og opphald for ulike aldersgrupper.
- 2.9.3 Leikeplassar skal oppfylle krava om universell utforming i samsvar med TEK10.

## 2.10 Grav og urnelund

- 2.10.1 Området skal nyttast til grav- og urnelund med naudsynte bygningar. Tiltak innafor området skal vere godkjente etter gravferdslova.

## 2.11 Kombinert byggje- og anleggsføre mål (BKB)

### 2.11.1 Bustader/service/forretning/kontor (BKB 1)

- 2.11.1.1 På området kan det førast opp konsentrert bebyggelse med bustader, service, forretningar og kontor.
- 2.11.1.2 Det kan fyllast ut i sjø som vist på plankartet.
- 2.11.1.3 Forretningar og serviceareal skal liggja på plan 1, kontor kan liggja i plan 1 og 2. Bustader skal liggja på plan 2 og høgare.
- 2.11.1.4 Bebygd areal for området kan vera inntil 70%. Mønehøgde kan vera maks 16,5 m og gesimshøgde 13,5 m målt i høve til planert uteområde. Bebyggelse skal delast opp i fleire bygningar, med variasjon i mønehøgde og etasjetal.
- 2.11.1.5 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plassar pr. bueing, og skal løysast på eiga tomt. Minimum 1 plass pr. bustadeining skal plasserast i garasjeanlegg integrert i bygning. Min. 5% av parkeringsplassane skal vera tilrettelagt for rørslehemma.
- 2.11.1.6 MUA skal vera minimum 25m<sup>2</sup> pr. husvære inkludert leikeareal, av dette privat uteplass minimum 6 m<sup>2</sup>.
- 2.11.1.7 Gateplan skal vera tilgjengeleg for alle, og det skal takast vare på tilkomst til sjøen.
- 2.11.1.8 Området skal planleggjast og søkjast under eitt, og det skal utarbeidast samla situasjonsplan og teknisk plan for området før utbygging.

## 2.12 Bustad/forretning (BKB14)

- 2.12.1 Det kan i området førast opp bygningar til kombinerte føremål forretning og bustad. Forretning skal liggja på plan 1. Bustad skal liggja på plan 1 og 2. Minst 25%BYA skal nyttast til forretning.
- 2.12.2 Bebygd areal kan vera opp til 40%BYA. Bebyggelse skal delast opp i fleire bygningar.



- 2.12.3 Bygningar kan ha flatt tak, saltak med takvinkel 20-40 grader eller pulttak med takvinkel 15-30 grader. Maks gesimshøgde 6,5 m og maks mønehøgde 8,5 m. Ved pulttak kan høgaste gesims vere som maks mønehøgde 8,5 m.
- 2.12.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plassar pr bueining, og 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup>BRA forretnings- og kontorareal.
- 2.12.5 Det kan fyllast ut i sjø som vist på plankartet.
- 2.12.6 Området skal planleggast under eitt, og det skal utarbeidast samla situasjonsplan og teknisk plan for området før utbygging.
- 2.12.7 MUA skal vera minimum 25m<sup>2</sup> pr. husvære inkludert leikeareal, av dette privat uteplass minimum 6 m<sup>2</sup>.

## 2.13 Bustad/forretning/kontor (BKB)

### 2.13.1 Bustad/forretning/kontor (BKB 2, BKB6, BKB7, BKB8 og BKB13)

- 2.13.1.1 Det kan i området førast opp bygningar til kombinerte føremål forretning, kontor og bustad. Forretning skal liggja på plan 1 ev. også plan 2, det same gjeld kontor. Bustad skal liggja på plan 2 og 3.
- 2.13.1.2 Bebygd areal kan vera opp til 70%.
- 2.13.1.3 Bygningar skal ha saltak, pulttak eller flate tak. Takvinkel saltak 20-40 grader, og pulttak 15-30 grader. For bygningar i skrånande terreng gjeld at gesimshøgde skal vera maks 6,0 m og mønehøgde maks 10,5 m. Ved flate tak og pulttak skal maks høgde vera 10,5 m.
- 2.13.1.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plassar pr bueining, og 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup>BRA forretnings- og kontorareal. Det skal ikkje opparbeidast parkeringsplassar mellom bygning og gate unntatt der ein har føremål o\_SGT 1 og 2.
- 2.13.1.5 MUA skal vera minimum 25m<sup>2</sup> pr. husvære inkludert leikeareal, av dette privat uteplass minimum 6 m<sup>2</sup>.
- 2.13.1.6 Det kan detaljprosjekterast undergong for mjuke trafikantar mellom områda BKB8 og BKB13.

### 2.13.2 Bustad/forretning/kontor (BKB 9 og BKB10)

- 2.13.2.1 Det kan i området førast opp bebyggelse med kombinert føremål forretning, kontor og bustad. Forretning skal liggja på plan 1 ev. også 2, det same gjeld kontor. Bustad skal liggja på plan 2 og 3. Eksisterande bygg i området kan rivast.
- 2.13.2.2 Bebygd areal kan vera opp til 70%.
- 2.13.2.3 Bygningar skal ha saltak eller flatt tak. Takvinkel 0-40 grader. Maksimal byggjehøgde er kote +13,5. Rekkverk, heis og trappehus kan tillatast, men bygd areal over maksimal byggjehøgde skal ikkje overstige 15 m<sup>2</sup>, og kan ikkje plasserast mot sjøsida.



- 2.13.2.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plass pr bueining, og 1 plass pr. 50m<sup>2</sup> BRA forretnings- og kontorareal.
- 2.13.2.5 MUA skal vera minimum 25m<sup>2</sup> pr. husvære inkludert leikeareal, av dette privat uteplass minimum 6 m<sup>2</sup>. Uteoppfaldsareal kan leggjast til takterrasse med høgaste dekke på kote 13,5.
- 2.13.2.6 For å oppnå overdekkta areal på kaiplan, kan delar av underetasje trekkjast inn.

### **2.13.3 Bustad/forretning/kontor (BKB11)**

- 2.13.3.1 Det kan i området førast opp bebyggelse med kombinert føremål forretning, kontor og bustad. Forretning skal liggja på plan 1 ev. også 2, det same gjeld kontor. Bustad skal liggja på plan 2 og 3.
- 2.13.3.2 Bebygd areal kan vera opp til 70%.
- 2.13.3.3 Bygningar skal ha saltak. Takvinkel 20- 40 grader. Gesimshøgde skal vera maks 6,0 m, og mønehøgde maks 9,5 m.
- 2.13.3.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plass pr bueining, og 1 plass pr. 50m<sup>2</sup> BRA forretnings- og kontorareal.
- 2.13.3.5 MUA skal vera minimum 25m<sup>2</sup> pr. husvære inkludert leikeareal, av dette privat uteplass minimum 6 m<sup>2</sup>.

### **2.13.4 Bustad/forretning/kontor (BKB5)**

- 2.13.4.1 Det kan i området førast opp bygningar med kominert føremål bustad, forretning og kontor. Forretning skal liggja på plan 1 ev. også 2, det same gjeld kontor. Bustad skal liggja på plan 2 og 3.
- 2.13.4.2 Bebygd areal kan vera opp til 70%.
- 2.13.4.3 Bygningar kan ha saltak, pulttak eller flate tak. Takvinkel saltak 20-40 grader, og pulttak 15-30 grader. Maks gesimshøgde 9,5 m ved flate tak og saltak, og maks mønehøgde 13 m. Ved pulttak kan maks gesims vera 12 m.
- 2.13.4.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plass pr bueining, og 1 plass pr. 50m<sup>2</sup> BRA forretnings- og kontorareal. Parkeringsareal SPA6 kan nyttast som del av parkeringsdekning.
- 2.13.4.5 MUA skal vera minimum 25m<sup>2</sup> pr. husvære inkludert leikeareal, av dette privat uteplass minimum 6 m<sup>2</sup>.

### **2.13.5 Bustad/forretning/kontor (BKB12)**

- 2.13.5.1 Området er avsett til kominert føremål bustad, forretning og kontor. Forretning skal liggja på plan 1 ev. også 2, det same gjeld kontor. Bustad skal liggja på plan 2 og 3. Eksisterande bygning i området skal takast vare på, men kan tillatast påbygd, ombygd eller modernisert om eksteriøret vert halde uendra eller ført attende til ei meir opphavelag utsjånad.



- 2.13.5.2 Bebygd areal kan vera opp til 40%.
- 2.13.5.3 Bygningar skal ha saltak. Takvinkel saltak maks. 40 grader. Maks gesimshøgde 6,5 m og maks mønehøgde 9 m.
- 2.13.5.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plass pr bueining, og 1 plass pr. 50m<sup>2</sup> BRA forretnings- og kontorareal.
- 2.13.5.5 MUA skal vera minimum 25m<sup>2</sup> pr. husvære inkludert leikeareal, av dette privat uteplass minimum 6 m<sup>2</sup>.

## 2.14 Forretning/kontor/tenesteyting (BKB)

### 2.14.1 Forretning/kontor/tenesteyting (BKB4)

- 2.14.1.1 Det kan i området førast opp bebyggelse med kombinert føremål forretning, kontor og tenesteyting.
- 2.14.1.2 Bebygd areal kan vera opp til 50%BYA.
- 2.14.1.3 Bygningar skal ha saltak, pulttak eller flate tak. Takvinkel saltak 20-40 grader, og pulttak 15-30 grader. Gesimshøgde skal vera maks 6,0 m ved flate tak og saltak, og mønehøgde maks 10,5 m. Ved pulttak kan maks gesims vera 9,5 m.
- 2.14.1.4 Parkeringsdekning skal vera 1 plass pr. 50m<sup>2</sup>BRA forretnings-, tenesteytings- og kontorareal.

### 2.14.2 Forretning/kontor/tenesteyting (BKB3)

- 2.14.2.1 Det kan i området førast opp bygningar med kombinerte føremål forretning, kontor og tenesteyting.
- 2.14.2.2 Bebygd areal kan vera opp til 60%BYA.
- 2.14.2.3 Bygningar kan ha saltak, pulttak eller flate tak. Takvinkel saltak maks. 30 grader, og pulttak maks 15 grader. Maks gesimshøgde 8,0 m ved saltak og mønehøgde maks 10,5 m. Ved flatt tak skal gesimshøgde vera maks 8,5 m. Ved pulttak kan maks gesims vera 9,5 m.
- 2.14.2.4 Parkeringsdekning skal vera 1 plass pr. 50m<sup>2</sup>BRA forretnings-, tenesteyting- og kontorareal. Parkeringsplass SPA5 kan opparbeidast og nyttast som del av parkeringsdekning.

## 2.15 Angitt byggje og anleggspøremål kombinert med andre angitte føremål (BAA)

### 2.15.1 Angitt byggje og anleggspøremål kombinert med andre angitte føremål (BAA1)

- 2.15.1.1 Det kan i området førast opp bygningar med kombinert føremål bensinstasjon, forretning og bustad. Bensinstasjon skal liggja på plan 1. Forretning skal liggja på plan 1 ev. også 2, det same gjeld tenesteyting. Bustad skal liggja på plan 2 og 3.
- 2.15.1.2 Bebygd areal kan vera opp til 70%.



- 2.15.1.3 Bygningar kan ha saltak, pulttak eller flate tak. Takvinkel saltak 20-40 grader, og pulttak maks 30 grader. Maks gesimshøgde 8,5 m ved saltak og maks mønehøgde 13 m. Ved flatt tak skal gesimshøgde vera maks. 11 m. Ved pulttak kan maks gesims vera 12 m.
- 2.15.1.4 Parkeringsdekning skal vera 1,5 plass pr bueining, og 1 plass pr. 50m<sup>2</sup>BRA forretnings- og kontorareal. For bensinstasjon må byggjesøknad vise oppstillingsplassar og inn og utkjøring.
- 2.15.1.5 MUA skal vera minimum 25m<sup>2</sup> pr. husvære inkludert leikeareal, av dette privat uteplass minimum 6 m<sup>2</sup>.
- 2.15.2 Angitt byggje og anleggspåremål kombinert med andre angitte påremål (BAA2)**
- 2.15.2.1 Det kan i området førast opp bygningar med kombinert påremål service/tenesteyting og bustad. Service/tenesteyting skal liggja på plan 1 ev. også 2. Bustad/overnatting skal liggja på plan 2.
- 2.15.2.2 Bebygd areal kan vera opp til 70%.
- 2.15.2.3 Bygningar skal ha saltak. Takvinkel 20-40 grader. Maks gesimshøgde 8,5 m og maks mønehøgde 13 m. Bygningar skal vera oppdelt eller utforma slik at den tek vare på siktaksar frå gate mot sjøen.
- 2.15.2.4 MUA skal vera minimum 20m<sup>2</sup> pr. husvære inkludert leikeareal, av dette privat uteplass minimum 6 m<sup>2</sup>.
- 2.15.3 Angitt byggje og anleggspåremål kombinert med andre angitte påremål (BAA3)**
- 2.15.3.1 Det kan i området førast opp bygningar med kombinert påremål forsamlingslokale og forretning/ kontor. Plan 1 kan nyttast til forsamlingslokale/ forretning/ kontor. Dei resterande plan skal nyttast til forsamlingslokale.
- 2.15.3.2 Ved riving, tilbygg/påbygg eller nybygg, skal Fylkeskommunen ved kulturavdelinga gi uttale til søknaden.

### §3 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

#### 3.0 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (o\_S)

- 3.0.1 Området omfattar køyreveg, oppstillingsplassar, parkering, rabattar, areal til servicebygg og tekniske installasjonar for drift av ferjekai. Ved endring av området skal kommune og Statens vegvesen godkjenne teknisk plan for området.



### 3.1 Veg ( SV1 - SV23)

3.1.1 Områda SV1 – SV10 og SV16 er avsett til offentlege vegar. Områda SV11 – SV15 og SV17 – SV23 er avsett til private fellesvegar. Vegane skal utførast som vist på planen og i samsvar med gjeldande statlege og kommunale vegnormer så langt dette er praktisk mogeleg. Det kan gjerast mindre justeringar.

3.1.2 Veg SV11 er felles for områda BKS1, BKB2, BFS9 og BFS10.

Veg SV12 er felles for BBB1-3 og BFS1.

Veg SV13 er felles for BKB10-11 og BFS2.

Veg SV14 er felles for BFS2.

Veg SV15 er felles for BFS4, BFS5 og BKB12.

Veg SV17 er felles for BFS7.

Veg SV18 er felles for gnr. 94, bnr. 71 og 78.

Veg SV19 og SV20 er felles for BFS7.

Veg SV21 er felles for BFS6.

Veg SV22 er felles for BFS3.

Veg SV23 er felles for BKB5 og ev. andre med rettar i vegen.

3.1.3 Deler av veg, der ein har føremål o\_SGT1 og 2 skal vera utforma som miljøgate.

### 3.2 Kjøreveg (o\_SKV)

3.2.1 Føremålet omfattar avkjørsler frå o\_SV.

### 3.3 Fortau (o\_SF)

3.3.1 Fortau skal opparbeidast med breidde 2,5m som vist i planen.

### 3.4 Torg (o\_ST)

#### 3.4.1 Torg (o\_ST1)

3.4.1.1 Det kan opparbeidast eit torg for ålmenn bruk. Utfylling i sjø som vist på plankart kan tillast.

3.4.1.2 Før opparbeiding skal det utarbeidast detaljert plan for området som viser belegning, møblering belysning m.m.

3.4.1.3 Arealet skal fyllast ut og planerast. Det skal nyttast reine vaska massar til utfylling.

3.4.1.4 Delen som vender mot BKB14 kan beplantast mot bekk.

3.4.1.5 Det kan førast opp mindre bygg med direkte tilknytning til torget, til dømes toalettanlegg, salsboder m.m. med samla areal inntil 200 m<sup>2</sup>.





### **3.4.2 Torg (o\_ST2)**

3.4.2.1 Det kan opparbeidast eit torg for ålmenn bruk. Utfylling i sjø som vist på plankart kan tillatast.

3.4.2.2 Før opparbeiding skal det utarbeidast detaljert plan for området som viser belegning, møblering belysning m.m.

3.4.2.3 Eksisterande bygg i området kan rivast.

### **3.5 Gatetun (o\_SGT1 og o\_SGT2)**

3.5.1 Fortau skal opparbeidast som miljøgate, og arealet omfattar fortau, beplanting, parkering og ev. gatemøblering.

3.5.2 Før opparbeiding skal det utarbeidast detaljert plan som viser belegning, møblering belysning m.m.

### **3.6 Gang og sykkelveg (o\_SGS)**

3.6.1 Gang- og sykkelveg som ligg langs kjøreveg skal opparbeidast som vist i planen og ha fast underlag.

3.6.2 o\_SGS11-12 skal kunne nyttast som kjøreveg for bustadområde BKS2 og gnr.94 bnr. 26

3.6.3 o\_SGS9 skal kunne nyttast som kjøreveg for gnr. 94 bnr. 4, 175, 183, 194, 195, 218 og 219.

3.6.4 o\_SGS7 skal kunne nyttast som kjøreveg for eigedomar tilknytt veg f\_SV15.

3.6.5 o\_SGS4 skal kunne nyttast som kjøreveg for BKB4 og gnr.94 bnr.35 og 275.

### **3.7 Gangveg/ gangareal (o\_SGG)**

3.7.1 Det kan innan føremålet opparbeidast gangvegar. Det må godkjennast tekniske planar for gangvegar før utbygging.

3.7.2 o\_SGG1 skal kunne nyttast som kjøreveg for bustadområde BFS12.

3.7.3 o\_SGG2 skal kunne nyttast som kjøreveg for bustadområde BFS1 og gnr. 94 bnr. 214.

### **3.8 Annan veggrunn – teknisk anlegg (o\_SVT)**

3.8.1 Området omfattar anna trafikkareal som skjæringar, murar, stabiliserande tiltak m.m.

### **3.9 Annan veggrunn – grøntareal (o\_SVG)**

3.9.1 Området omfattar anna trafikkareal som fylling, grøfter, murar, støyskjermer o.l.



### 3.10 Kai (o\_SK)

- 3.10.1 Innafor området kan det førast opp offentleg kai.
- 3.10.2 Det kan tillatast mindre bygningar til servicefunksjonar som til dømes toaletter, dusj, turistinformasjon på kaianlegget.
- 3.10.3 Bygningar kan ha maks 100 m<sup>2</sup> BYA. Takform kan vere saltak, pulttak eller flatt tak. Maks gesimshøgde 4 m og maks mønehøgde 6 m. Ved pulttak kan maks gesims vera som maks mønehøgde 6 m.

### 3.11 Kollektivhaldeplass (o\_SKH)

- 3.11.1 Områda omfattar oppstillingsplassar og rampar for kollektivtransport. Områda skal opparbeidast som vist på planen.
- 3.11.2 Området SKH1 skal kunne opparbeidast som oppstillingsplass for ferjetrafikk.

### 3.12 Parkeringsplassar (SPA1-SPA5)

- 3.12.1 Områda o\_SPA1-o\_SPA3 er avsett til offentleg parkering. Min. 5% av plassane skal vera tilrettelagde for rørslehemma.
- 3.12.2 Områda SPA4 og SPA5 er avsett til privat parkering.

## §4 Grøntstruktur

### 4.1 Grøntstruktur (G1-G11)

- 4.1.1 Vegetasjon og terreng skal behaldast mest mogleg som i dag. Det kan tillatast ei forsiktig rydding/tykning i eksisterande vegetasjon. I området G5, G9 og G10 kan tillatast kraftig tykning/hogst for å få betre utsikt mot sjø. I området G4 kan tillatast grusa sti i 1,0 m breidde.

### 4.2 Turveg (GT1-GT2)

- 4.2.1 Innafor områda kan det opparbeidast sti/ turveg.

### 4.3 Naturområde (GN)

- 4.3.1 Innafor området kan det leggjast til rette for leik og opphald, men det skal ikkje gjerast vesentlege terrenginngrep. Naturlege berg og kanusar skal ikkje sprengast bort. Naturleg vegetasjon skal behaldast, men kan tynnast og fjernast for plassering av leikeapparat/akebakke. Det kan opparbeidast utandørs amfi i terrenget.

### 4.4 Badeplass/-område (GB)

- 4.4.1 Badeplass skal opparbeidast og leggjast til rette for ålmenta.



**§5 Landbruks-, natur- og friluftsføremål**

**5.1 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)**

5.1.1 Områda inneheld automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillete med tiltak innafør områda.

**§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.**

**6.1 Havneområde i sjø (VHS1 og VHS2)**

6.1.1 Området kan nyttast til offentleg transport og skal tilretteleggjast for større fartøy.

**6.2 Småbåthavn (VS)**

6.2.1 Området skal leggjast til rette for småbåt- og fritidsbåttrafikk.

6.2.2 Innafor området kan det leggjast ut flytebrygger/kai for småbåtar.

6.2.3 Tilkomst til båthamna skal vera tilrettelagt for rørslehemma.

6.2.4 Før utlegging av flytebrygger/kai, skal det sendast inn søknad som viser dimensjonering, forankring, utforming og materialval m.m.

6.2.5 Tiltak som flytebrygger og kai krev løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova.

6.2.6 Det kan gjerast justeringar på plassering innan området VS1-3.

6.2.7 Det kan tillatast mindre bygningar til servicefunksjonar som til dømes toaletter, dusj, turistinformasjon på kaianlegget.

6.2.8 Bygningar kan ha maks 100 m<sup>2</sup> BYA. Takform kan vere saltak, pulttak eller flatt tak. Maks gesimshøgde 4 m og maks mønehøgde 6 m. Ved pulttak kan maks gesims vera som maks mønehøgde 6 m.

**6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)**

6.3.1 Områda skal haldast fri for byggje- og anleggstiltak.

6.3.2 Flytebryggjer kan forankrast innafor området, men forankring skal ikkje hindra fri ferdsel og fiske.

**6.4 Badeområde (o\_VB1 og o\_VB2)**

6.4.1 Badeområda skal vera ålmennt tigjengelege.



## §7 Omsynssoner

### 7.1 Sikringszone frisikt (H140)

7.1.1 I regulerte frisiktsoner skal det vera fri sikt ned til 0,5 m over plan for tilstøytande vegar.

### 7.2 Sikringszone høgspenningsanlegg

7.2.1 Det er ikkje tillete å føra opp bygningar til varig opphald innafør området.

### 7.3 Omsyn landskap (H550\_1)

7.3.1 I omsynssona skal bekk førast ut i sjø med vasspegl. Området skal ha parkmessig utforming, men det skal vera høve for at bekken kan flaume over si normale breidde.

### 7.4 Bevaring kulturmiljø (H570\_1 - H570\_10)

7.4.1. Områda er avsett med omsynssone for bevaring av kulturmiljø og bygningar som på grunn av kulturhistorisk verdi skal takast vare på.

7.4.2 Eksisterande bygningar i området skal takast vare på, men kan tillatast påbygd, ombygd eller modernisert.

7.4.3 Nye tiltak i områda skal ivareta omsynet til kulturminna i området. Alle bygningsarbeid nemnd i plan- og bygningslova kap. 20 skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve kulturminnelova, jf. §3.

7.4.4 Det er krav til arkitektonisk fagkompetanse tilsvarande tiltaksklasse 3 for prosjektering av bygningsarbeid etter plan- og bygningslova kap. 20.

### 7.5 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730\_ - H730\_4)

7.5.1 Innafor omsynssonene er det automatisk freda kulturminne. Areala er bandlagt etter kulturminnelova, jf §3.

### 7.6 Omforming (H820\_1)

7.6.1 Området kan masseutskiftast og fyllast opp.

### 7.7 Høgspenningsanlegg, H370

7.7.1 Horisontal avstand til viktige bygningar må vere meir enn 6.0 meter målt frå næraste ytterfase på høgspenteleidningen. Høgspenningsanlegget kan leggjast i jordkabel og/ eller flyttast etter nærare avtale med kraftlaget.

### 7.8 Omsynssone støy (H210 og H220)

7.8.1 Innafor sona må støy nærare utgreiast etter Klima- og miljødepartementet si retningsline T-1442 før det vert gjeve løyve til tiltak.



**§8 Bestemmelsesområde**

**8.1 Krav om detaljregulering (#1)**

8.1.1 Innafor området er det krav til detaljregulering. Mindre bygg/ tilbygg på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA kan førast opp i området utan krav til ny reguleringsplan.

**§9 Rekkjefølgjekrav**

9.1 Før utbygging innafor bestemmelseområde #1 tek til, skal området planleggjast under eitt i ein detaljreguleringsplan. Dette gjeld likevel ikkje for mindre bygg i samsvar med §8.1.1.

9.2 Gang- og sykkelveg SGS8 skal opparbeidast samtidig med utfylling av Slevågen innafor H820\_1. Område ST1 kan ikkje takast i bruk før SGS8 er ferdigstillt.

9.3 Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustader innafor BFS6 og BFS7, skal leikeplass BLK2 vere ferdig opparbeidd og ferdigstillt.