

**Vedlegg 2 – Føresegn - Detaljregulering for deler av 64/7 med fleire - Hytte - og naustområde - Ænestangen - PlanID 20120003**

**Kvinnherad kommune**

Sist revidert av Kvinnherad kommune: 12.12.2024

**§ 1 Generelt**

**§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 25.10.2012.**

**§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:**

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)
  - Bustader - frittliggande
  - Fritidsbusetnad – frittliggjande
  - Småbåtanlegg i sjø
  - Uthus/naust/badehus
  - Andre kommunaltekniske anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5,ledd nr 2)
  - Køyreveg
  - Anna veggrunn – teknisk anlegg
  - Anna veggrunn – grøntareal
  - Parkeringsplassar
3. Grønnstruktur (pbl § 12-12 ledd nr 3)
  - Friluftsføremål
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 12-5 ledd nr. 6)
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag
  - Kombinerte føremål – kaste og låssettingsplass / friluftsområde i sjø og vassdrag

**FELLESBESTEMMELSER**

**§ 2.1 Byggegrenser**

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensene.
- 2.1.2 Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b, i tillegg til støttemurar og parkering, kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

**§ 2.2 Dokumentasjonskrav-Dokumentasjon til byggemelding**

- 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad søknad om byggeløyve skal det leggjast ved detaljerte etasjeplanar, snitt, fasadar, perspektiv og ev. modell som illustrerer bygningane si form og volum, høgder, materialbruk, detaljer og samanheng med- omgjevnadene, samt illustrasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, tilkomst, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, eventuelle murer, trapper og gjerder, parkmessige anlegg, plasser, utemøblering, plantning og utandørs belysning.. Plan for masseutskifting og mudring skal følgje rammesøknaden.
- 2.2.2 Før byggeløyve kan gjevast skal det vurderast om det er behov for utbyggingavtale mellom Kvinnherad kommune og tiltakshavar.
- 2.2.3 Utbyggingavtalen kan m.a. innehalde rekkefølgjekrava i § 2.4. Partane kan bli samde om at utbyggingavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.

**§ 2.3 Felles-rammesøknad Krav til kompetanse**

2.3.1. For nye fritidsbustadar innanfor FF01 og FF02 er det krav om felles rammesøknad. Ein ynskjer ei heilskapeleg uforming av nye bygg i dette. For prosjektering av fritidsbustadar innanfor FF er det krav til arkitekturprisjektering i tiltaksklasse 2.

#### § 2.4 **Rekkefølgekrav** **Rekkefølge**

2.4.1 KV01, med tilfredstillande siktsoner mot fylkesvegen, skal opparbeidast før ein går i gong med anleggsarbeid på tomtene i FF01 og FF02.

2.4.2 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve til naust i U/N/B03 skal det opparbeidast parkeringsplass per nausteining innanfor PP02.

2.4.3 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve for nye fritidsbustadar i FF01, FF02 og FF04 skal det vere opparbeidd minimum to parkeringsplassar per eining. For FF01 og FF02 kan 2 parkeringsplassar innanfor PP01 medrekast.

2.4.4 For VA-anlegg skal det godkjennast VA. Planen skal og syna plassering av ny slamsjiljar.

#### § 2.5 **Krav til utforming**

2.5.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterende terreng og vegetasjon, og følgje Kvinnherad kommune sine estetiske retningslinjer.

2.5.2 Ved utarbeiding av byggplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.

2.5.3 **Bygningar innanfor FF skal utformast heilskapleg.**

#### § 2.6 **Automatisk freda kulturminne**

2.6.1 Dersom funn, gjenstander eller konstruksjonar blir oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd og merknad frå Hordaland Fylkeskommune.

2.6.2 Bergen sjøfartsmuseum skal varslast dersom det under arbeid vert påvist marine kulturminne. Arbeidet kan ikkje halde fram før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

#### § 2.7 **Massedeposering og avfallshandtering**

2.7.1 Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i henhold til forureiningslova.

#### § 2.8 **Tiltak i sjø**

2.8.1. Tiltak som fell inn under hamne- og farvatnslova sin føresegner skal godkjennast av lokalt hamnemynde.

### § 3 **KRAV TIL UTFORMING FOR FØREMÅLA INNAN BUSETNAD OG ANLEGG(PBL §12-5 nr.1)**

#### § 3.1 **Bustader – frittliggjande - småhus**

3.1.1. Maksimal tomteutnytting for BF01 er BYA = 20%.

3.1.2. Maksimum mønehøgde for BF01 er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.3. Maksimum gesimshøgde for BF01 er 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.4. BF01 skal ha opparbeidd to parkeringsplassar inklusiv garasje.

#### § 3.2 **Fritidsbusetnad – frittliggjande**

3.2.1. Maksimal tomteutnytting for FF01, FF02, FF03 og FF04 er BYA = 20%.

3.2.2. Maksimal mønehøgde for FF01, FF02 og FF03 er 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.2.3. Maksimum mønehøgde for FF04 er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.2.4. Ubygde deler av tomter på FF01 og FF02 som vender mot sjø skal bevarast som naturtomter.

3.2.5. Nye fritidsbustadar skal ha ei parkeringsdekning på 2 plassar per eining. For FF01 og FF02 kan PP01 inngå i dette.

#### § 3.3 **Andre kommunaltekniske anlegg**

- 3.3.1. ØK01 er areal avsett til renovasjon/miljøstasjon for fritidsbustadar. Innanfor føremålet kan det oppførast synlege installasjonar knytt til VA- anlegg.
- 3.3.2. Innanfor ØK01 kan det ved behov oppførast trafostasjon. Gjeldande retningsliner for sikringsoner skal gjelde ved oppføring.
- 3.3.3.

#### **§ 3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag**

- 3.4.1. SA01 opnar for kai, flytebrygger og bølgebrytande tiltak/molo dersom naudsynt.

#### **§ 3.5 Uthus / Naust / Badehus**

- 3.5.1. Maksimal tomteutnytting for U/N/B01 er BYA = 20%.
- 3.5.2. Maksimal tomteutnytting for U/N/B02 er BYA = 25%.
- 3.5.3. Maksimal tomteutnytting for U/N/B03 er BYA = 80%.
- 3.5.4. Maksimal gesimshøgde for U/N/B01 og U/N/B02 er 8 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.5.5. Maksimal gesimshøgde for U/N/B03 er 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.5.6. Maksimalt bruksareal for nye nausteingar i U/N/B03 er 40 m<sup>2</sup> BRA.
- 3.5.7. Innanfor U/N/B03 kan det oppførast 4 naust med forskyvning i høve til strandlinja.
- 3.5.8. Maksimal mønehøgde for U/N/B03 er 5,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

### **§ 4 KRAV TIL UTFORMING FOR FØREMÅLA INNAN SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)**

#### **§ 4.1 Anna veggrunn - grøntareal**

- 4.1.1. AVG04 og AVG05 kan opparbeidast til køyrbar skulder med ein med breidde for KV01 ved behov.
- 4.1.1. Innanfor AVG04 kan det opparbeidast trafostasjon. Gjeldande retningsliner for sikringsoner skal gjelde ved oppføring.

#### **§ 4.2 Køyreveg**

- 4.2.1. KV04 skal utformast slik at kryssing gjennom strandsona vert enkel. Vegen skal ikkje ha omliggande gjerde eller andre stengslar.

### **§ 5 KRAV TIL UTFORMING FOR FØREMÅLA INNAN GRØNTSTRUKTUR (PBL §12-5 nr.3)**

#### **§ 5.1 Naturområde**

- 5.1.1. Innanfor føremåla naturområde skal dagens vegetasjon videreførast.

### **§ 6 KRAV TIL UTFORMING FOR FØREMÅLA INNAN LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL §12-5 nr.5)**

#### **§ 6.1 Friluftsføremål**

- 6.1.1. Innanfor LNFRF-føremåla skal det ikkje oppførast bygg knytt til stadbunden næring.

### **§ 7 KRAV TIL UTFORMING FOR FØREMÅLA INNAN BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr.4)**

#### **§ 7.1 Kombinert føremål – friluftsområde i sjø / kaste- og låssettingsplass**

- 7.1.1. Området skal periodevis kunne nyttast som låssettingsplass. Tiltak som kan verke negativt på dette bør i størst mogleg grad motverkast.

### **§ 8 OMSYNSZONE (Pbl §12-6)**

#### **§ 8.1 Frisiktsone veg**

- 8.1.1. I området med frisiktline og veg, frisiktsone H140 skal det ved avkjørsler vere fri sikt i ei høgde av 0,5 over

tilgrensande veg sitt plan.

## § 8.2 Omsynssone for friluftsliv

8.2.1. Innanfor omsynssone for friluftsliv skal det visast spesiell aksemd for å sikre friluftskvalitetar og sikre allmenn tilkomst til strandsona.

## § 9 EIGEDOMSTILKNYTING

### § 9.1 Offentlege føremål

9.1.1. FSV01, KL/FDV, KV01, AVG01, AVG02 og AVT01 er offentlege.

### § 9.2 Felles føremål

9.2.1. Felles føremål med eigedomstilknyting er lista opp under.

<b>Reguleringsføremål</b>	<b>Felles for følgjande areal</b>
KV02	FF01, FF02, FF03, FF04, U/N/B01, U/N/B02
ØK01	FF01, FF02, FF03, FF04
KV03	FF01, FF02
PP01	FF01, FF02, U/N/B01, U/N/B02
KV04	FF04, U/N/B03
PP02	U/N/B03