



HAREID KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR HYTTEFELT PÅ ALME - **REGULERINGSENDRING** PLANID: **20210001**

Føresegner datert 18.02.2021.

§ 1 GENERELT

1.1 GYLDIGHETSOMRÅDE

Reguleringsplanen er utarbeidd som detaljplan i samsvar med PBL 2008. Reguleringsføresegnene gjeld innafør det området som er synt med reguleringsgrenser på plankartet.

1.2 PRIVATRETTLIGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

1.3 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innafør reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til fylgjande føremål:

Byggje- og anleggsformål (PBL § 12-5 nr. 1):

BFF1- BFF4	Fritidsbusetnad – frittliggjande (Sosi-kode 1121)
BFK1- BFK3	Fritidsbusetnad – konsentrert. Hytter og rorbuer. (Sosi-kode 1122)
f_BAT1-f_BAT3	Anna offentlig eller privat tjenesteyting (renovasjon, tekniske anlegg m.m.) – felles. (Sosi-kode 1169)
BUH	Hytter/Utleigehytter (Sosi-kode 1588)
f_BLK1 - f_BLK3	Leikeplass (Sosi-kode 1610)
f_BAA	Kombinert byggje- og anleggsformål, veg, pri, molo. landfeste brygger og infrastruktur – felles (Sosi-kode 1800)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

o_SKV1	Kjøreveg - offentlig (Sosi-kode 2011)
f_SKV2- f_SKV6	Kjøreveg - felles (Sosi-kode 2011)
f_AV	Annan veigrunn -teknisk (Sosi-kode 2018)
f_AVg1-og-AVg2	Annan veigrunn -grøntareal (Sosi-kode 2019)
f_SPP1-og-f_SPP2	Parkering/sti - felles (Sosi-kode 2082)
SE	Energinett, trafo (Sosi-kode 2110)

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

f_GTD1 – f_GTD3	Grøntstruktur –turdrag - felles (Sosi-kode 3030)
f_GF1 og f_GF3	Friområde – felles (Sosi-kode 3040)

Landbruk- natur og friluftformål (PBL § 12-5, nr. 5)

LL1 – LL3	Landbruksformål (Sosi-kode 5110)
LF	Friluftformål, skog (Sosi-kode 5130)
ID223697	Vern av kulturmiljø eller kulturminne (5600)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

f_VS	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag til tilhørende strandsone Molo, landfeste flytebrygge og båtopphal og gjestebrygge – felles (Sosi-kode 6230).
f_VFV	Friluftsområde med tilhørende strandsone, friluft og bade plass (Sosi-kode 6720).

Sikringssone (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

H140_	Område/sone – Frisikt.
H310_	Område/sone – ras- og skredfare
H370_	Område - Høgspentanlegg (inkl. høgspentkabler).
H730_	Område - Bandlegging etter lov om kulturminne (inkl. Sikringssone).

§ 2 FELLESEFØRESEGNER

- a. Bygg skal plasserast innanfor byggje og anleggformål, samt byggegrenser som er vist på plankartet. ~~Plassering av planlagt bygg i plankartet er berre retningsgivande.~~
- b. Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bygg. Overskotsmasse skal køyrast vekk.
- c. Innanfor byggeområdet kan det først opp trafokioskar, pumpestasjonar og andre tekniske innretningar der det er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bygg elles i område. Før utbygg skal det utarbeidast samla detaljplan for vegar, vatn, avløp, renovasjon og andre tekniske anlegg. Samla teknisk plan skal godkjennast av kommunen.
- d. Kulturminne: Dersom ein under utbygging av planområdet kjem over automatisk freda kulturminne i grunnen eller i sjø pliktar ein å stoppe arbeidet, og ta kontakt med fylkeskommunen for avklaring. Om det under opparbeiding av tiltak i sjø skulle påvisast skipsvrak, må arbeid stansast. Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum skal då undersøke funn før eventuell frigjeving av området, og arbeid kan vidareførast.

§ 3 AREALBRUK

I område «BFF» kan det byggjast frittliggjande fritidsbusetnad. Samla inntil 18 einingar.

I område merka «BFK» kan det byggjast konsertert fritidsbusetnad med 9 hytter og inntil 11 rorbuer. Samla inntil 20 einingar.

I område merka «f_BAT» kan brukast til offentleg eller privat tenesteyting (renovasjon og plass for felles avløp,slamavskillar m.m.) – områda er felles for heile planområdet.

I område «BUH» kan det byggjast **konsentrert** fritidsbusetnad/utleigebygg. Samla inntil 8 einingar.

I område merka «f_BLK» kan del leggest til rette for felles leikeplass. Områda er felles for heile planområdet.

Område merka «f_BAA» kan nyttast til kombinert byggje- og anleggsformål (serviceveg, molo og infrastruktur). Områda er felles for heile planområdet.

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

4.1. Generelt:

- a: Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. **Plassering av planlagt bygg i plankartet er retningsgivande.**
- b: For fritidsbygg (Hytter, rorbuer og naust) skal det nyttast bruksareal (BRA) per eining.
- c: Høgder på bygg: Gesims- og mønehøgde vert målt ut frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget, jf. rettleiar "T-1459 Grad av utnytting".
- d: Uteareal tilhøyrande byggeareal: Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabolomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert seinka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.

4.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF1 til BFF4)

- a: Områda merka BFF1 til BFF4 på plankartet skal nyttast til fritidsbusetnad med tilhøyrande anlegg.
- b: Grad av utnytting: maksimum bruksareal BRA inntil 100 m² samla over 2 etasjar per eining.
- c: Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 7,0 m og gesimshøgda inntil 5,0 m. Bygg skal utformast med sal- eller pulttak. **Det kan tillatast flatt tak med maksimal gesimshøgde 6 meter.**
- d: Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. hytteeining i storleik på inntil 15 m² BRA rekna samla med maksimalt areal på BRA100m² per eining. Mønehøgde maksimalt inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Avstand frå hytte maks 10 m.
- e: Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 30 m².
- f: Krav til tal biloppstillingsplassar er to (2) stk. per eining.
- g: Situasjonsplan: Kommunen avgjer ved byggjemelding den endelege plasseringa av bygg **innanfor kvart formålsområde**. Ved byggjemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder og biloppstilling vere synt på situasjonsplanen.

4.3 Fritidsbusetnad – konsentrert Hytter (BFK1, BFK2 ~~og BFK4~~)

- a: Områda merka BFK1 ~~og BFK2 og BFK4~~ på plankartet skal nyttast til konsentrert fritidsbusetnad (~~rorbuer~~) med tilhøyrande anlegg. Bygg kan oppførast som tomannsbustadar. **i tomtegrensa mellom tomter.**
- b: Grad av utnytting: maksimum bruksareal BRA inntil 80 m² samla over 2 etasjar per eining.

c: Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 7,0 m og gesimshøgda inntil 5,0 m. Bygg skal utformast med sal- eller pulttak. **Det kan tillatast flatt tak med maksimal gesimshøgd 6 meter.**

d: Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 20 m².

e: Krav til tal biloppstillingsplassar er to (2) stk. per eining og skal anleggjast på tomta.

f: Situasjonsplan: Kommunen avgjer ved byggemelding den endelege plasseringa av bygg **innanfor kvart formålsområde**. Ved byggemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder vere synt på situasjonsplanen. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for kvar av formålsområda.

4.4 Fritidsbusetnad – konsentrert Hytter - Rorbuer (BFK3)

a: Områda merka BFK3 på plankartet skal nyttast til konsentrert fritidsbusetnad (rorbuer) i rekkjer med tilhøyrande anlegg. Fritidsbustad rorbu kombinert med naust ved sjø.

b: Grad av utnytting: maksimum bruksareal BRA inntil 80 m² over 2 etasjar per eining.

c: Høgdeplassering over sjø: Golvnivå i naustdel i rorbuer skal plasserast kote + 2,5 meter over NGO kote 0. Golv i rorbuer for varig opphald skal minimum ligge på kote +3,0 NGO.

d: Mønehøgda rekna frå topp golv nærmast sjø skal avgrensast til maksimalt 6,5 m og gesimshøgda inntil **5,5 m**. Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet **25-40** grader.

f: Krav til tal på biloppstillingsplassar er ein (1) stk. per buening. Parkering er lokalisert i område **f_BAA og ved port til naustdel til kvar eining**. Gjesteparkering er min. 0,25 per eining i område **f_SPP**.

g: Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor og bak rorbuer. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i områda.

h: Situasjonsplan. Kommunen avgjer ved byggemelding den endelege plasseringa av bygg **innanfor kvart formålsområde**. Ved byggemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder vere synt på situasjonsplanen. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for kvar av **formålsområda. avgrensa med byggegrense.**

4.5 Anna offentleg eller privat tenesteyting - renovasjon m.m. (f_BAT1 og f_BAT3)

Felles områder for anna offentleg eller privat tenesteyting (renovasjon m.m.). Område f_BAT1 og f_BAT2 er fellesområde for bygningar i planområde der f_BAT2 er plass for felles slamavskillar. Områda kan og nyttast til teknisk anlegg for planområdet. Område f_BAT3 er områder for eksisterande brønn. **Område skal ha nødvendig belysning av område og signallys for innsegling.**

4.6 Fritidsbusetnad – Hytter/utleiehytter (BUH)

a: Områda merka BUH på plankartet skal nyttast til fritidsbygg for utleige (hytter/utleiehytter) med tilhøyrande anlegg. Bygg kan oppførast som to-mannsbustadar, alternativt som **bygg i to etasjar med inntil 8 einingar totalt.**

b: Grad av utnytting: Maksimum bruksareal BRA inntil 100 m² **pr. eining** over 2 etasjar.

c: Høgdeplassering over sjø: Golvnivå i hytter skal plasserast minst på kote + 3,0 meter over NGO kote 0.

d: Mønehøgda rekna frå topp golv nærmast sjø skal avgrensast til maksimalt 6,5 m og gesimshøgda inntil **5,5 m**. Hytter skal ha saltak med takvinkel i intervallet **25-40** grader.

- e: Krav til tal biloppstillingsplassar er ein 1,25 stk. per buening. Parkering er lokalisert ~~til område f_SPP2 eller~~ innanfor område BUH, **samt i kombinasjon med SPP som gjesteparkering.**

4.7 Leikeplass (f_BLK1 til f_BLK3)

- a: Område for leikeplass. Område f_BLK1 til f_BLK3 er fellesområde for bygg i områda BFF, BFK og BUH i planområdet.
- b: Områda skal minimum ha ei sandkasse, ein benk og noko fast dekke.

4.8 Kombinert byggje- og anleggsformål - serviceveg og infrastruktur (f_BAA)

- a. Område for småbåtanlegg med serviceveg, landfeste for flytebrygger og felles båtopphal. Område **f_BAA** er fellesområde for eigarar av hytter og båtplassar i planområdet.
- b: Eksponert fylling i sjø skal avsluttast med fylling plastring av naturstein eller murt naturstein til LAT (lavast astronomiske vannstand) - 0 meter.
- c: Om det i områda skal foregå spyling, pussing eller skraping av båtar skal det forgå på anlegg med fast dekke (asfalt/betong) og sedimentkummar.
- d: f_BAA skal kunne utvidast innanfor f_VS dersom det vurderast å vere behov for å forlengje molo mot nord/nordøst for å oppnå betre skjerming mot bølger, samt for å eventuelt møte auka behov for båtplassar.**
- e: Innanfor området f_BAA skal det mot nordvest grensande til LL1 kunne leggjast til rette for inntil 11 parkeringsplassar som vist på plankart.**
- f: Område skal ha nødvendig belysning av område og signallys for innsegling.**
- g: Området skal vere oppe for allmenn ferdsel.**

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

5.1 Generelt

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggjast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal som følge av detaljprosjektering.

Felles vegar og parkering skal vere open for allmenta.

Kommunevegen gjennom planområdet er dimensjonert for **30 km/t** (jf. siktkrav). Nødvendig skiltvedtak må gjerast i tilknytning til søknad om utbygging.

Nye felles vegar i området er dimensjonert for 30 km/t (jf. siktkrav). Nødvendig skiltvedtak må gjerast i tilknytning til søknad om utbygging.

Planen regulerer og at inngrep skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter, vegskråningar og liknande. Avgreve matjord skal nyttast til fylling skjering område landbruk og byggje- og anleggsområde i planområdet.

5.2 Kommuneveg (o_SKV1)

Område for eksisterande offentleg kommuneveg ~~en~~ i Almestranda.

5.3 Privat felles tilkomstveg (f_SKV2 – f_SKV6)

Tilkomstvegen skal vere felles privat veg for alle dei eigedomane i planområdet som er tilknytt vegen. Vegane skal vere oppe for allmenta.

5.4 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur – Annan veggrunn - teknisk (f_AV)

Område for teknisk anlegg og VA.

5.5 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur – Annan veggrunn - grøntareal (f_AVg)

Område for teknisk anlegg og VA. Område skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag.

5.6 Privat felles parkeringsplass (f_SPP)~~1 og f_SPP2)~~

Område f_SPP~~1~~ er felles område for parkering og gjesteparkering for områda BFF, BFK og BUH i planområdet. Området skal vere ope for allmenta.

~~Område f_SPP2 er felles område for parkering og gjesteparkering for områda BUH i planområde samt. Området skal vere ope for allmenta.~~ Eksponert fylling i sjø i område f_SPP~~2~~ skal avsluttast med fylling plastring av naturstein eller murt naturstein til LAT (lavast astronomiske vannstand) - 0 meter.

5.7 Bygningar og anlegg – Energianlegg (SE)

Område for eksisterande el. trafo.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 Grøntstruktur - turdrag (f_GTD1 - f_GTD3)

I området er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter Kommunen sitt skjønn er til hinder for bruken av område. Området skal være ope for allmenta. I områda kan det tillatast å anleggje stiar, brønnboring og føre anlegg, grøfter og leidningar for VA og infrastruktur som el og tele. Områder med inngrep skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter.

Innanfor f_GTD1 skal det etablerast tiltak for friluftsløik med klatretau, slynger og liknande.

6.2 Friområde (f_GF1 – f_GF3)

Områda er felles friområde for planområdet. Det kan i områda anleggjast og ryddast for stiar og føreta brønnboring. Området skal vere ope for allmenta. Områder med inngrep skal ordnast til, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter.

Innanfor f_GF1 skal det etablerast tiltak for friluftsløik med klatretau, slynger og liknande.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, nr. 5)

7.1 Landbruksformål (LL1 til LL3)

Landbruksområder med eksisterande bustad, driftsbygg og innmark. I områda kan det tillatast å anleggje stiar og føre anlegg, grøfter og leidningar for felles VA og infrastruktur som el og tele for den nye fritidsbebyggelse i planområdet . Områder med inngrep skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter. I LL2 skal det anleggjast gangsti som vist i plankartet.

7.2 Friluftformål (LF)

Landbruksområder for gnr. 63/3. Det er tillate å ta ut skog i området, men det skal takast omsyn til tilgrensande fritidsbebyggelse.

Innanfor området skal det etablerast tiltak for friluftsløik med klatretau, slynger og liknande.

7.3 Vern kulturmiljø eller kulturminne (ID223697)

Sonen viser område der det er registrert automatisk freda kulturminne ID223697 i jorda i område H730. Med visning til kulturminnelova §§ 3 og 4 er det ikkje tillate å gjere inngrep i terrenget eller å legge ut fyllingar innanfor sona.

Område som nemnt i § 6 i kulturminnelova, og som er nytta til beite eller innmark, kan ~~den~~ fortsatt nyttas til disse formål.

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

8.1 Småbåthamn f_VS

Område f_VS skal nyttast til privat felles småbåthamn. Det skal anleggjast felles småbåthamn med landfeste flytebrygge, båtopphal, flytande bryggjer og bølgedemparar.

Områda er felles for eigarar i planområdet og eigarar av båtplassar. Det skal anleggjast gjestebrygge i småbåthamna som er tilgjengeleg for allmenta.

f_BAA skal kunne utvidast innanfor f_VS dersom det vurderast å være behov for å forlengje molo mot nord/nordøst for å oppnå betre skjerming mot bølger, samt for å eventuelt møte auka behov for båtplassar.

8.2 Friluftsområde/badeplass i sjø f_VFV

Området merka f_VFV er føresett nytta til felles bading, friluftsliv og rekreasjon. Innan området kan det oppførast mindre bygg som kan vere nyttig for området sin bruk. Området skal vere ope for allmenta.

§ 9 SIKRINGSSONER (PBL § 12-6)

9.1 Frisiktsoner H140_.

I frisiktsoner skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgde over 0,5m over planum for dei tilstøytande vegane.

9.2 Faresone ras- og skredfare (H310_).

Det skal ikkje iversettast noko tiltak innanfor faresona.

9.3 Høgspentanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370_).

Alle tiltak innanfor sonen skal skje i samråd og i samsvar med sikkerheitskrav til energiselskapet (Mørenett).

9.4 Bandlegging etter lov om kulturminne inkl. Sikringsone for kulturminne ID223697 (H730_).

Sonen viser område der det er registrert automatisk freda kulturminne i jorda i område H730_.

§ 10 KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL § 12-7, pkt.10)

10.1 Parkering/biloppstilling f_SPP1 skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman med midlertidig bruksløyve gitt på halvparten av rorbuer (6 stk.) i område BFK3 og midlertidig bruksløyve gitt på hytter i område BUH.

~~Parkering/biloppstilling f_SPP2 skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman med midlertidig bruksløyve gitt på av hytter i område BUH.?~~

10.2 Leikeplass f_BLK1 skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman med midlertidig bruksløyve gitt på halvparten av nye bygg i område fritidsbusetnad BUH og BFK3 i planområdet.

Leikeklass f_BLK2 skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman med midlertidig bruksløyve gitt på halvparten av nye bygg i område fritidsbusetnad **BFF3, BFF4 og BFK2** i planområdet.

Leikeklass f_BLK3 skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman med midlertidig bruksløyve gitt på halvparten av nye bygg i område fritidsbusetnad **BFF1, BFF2, ~~BFF1~~ og BFK1** i planområdet.

10.3 Tekniske planar for heile området skal godkjennast av kommune før utbyggingar i planområdet tek til.

10.4 Eksisterande kommuneveg i planområdet skal vedlikehaldast av utbyggjar i tida med utbygging av planområdet.

Hareid, (dd.mm.åååå).

Ordførar