

Føresegner

Detaljregulering for utleigehytter i Mjelkevika på gnr./bnr. 258/4 – Ytre Matre

Kvinnherad kommune

Datert: 01.12.2016, rev. 23.03.2018

Dei regulerte områda er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innanfor dei regulerte områda skal arealbruken vera som det går fram av plankartet. Desse føresegnene utgjør saman med plankart datert 01.12.2016, rev. 23.03.2018 reguleringsplan for området.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritids- og turistføremål, for å etablera 5 utleigehytter på staden. To av dei eksisterande bygningane på eigdommen skal nyttast til utleigehytter, i tillegg til at det vert lagt til rette for 3 nye hytter. Planen legg til rette for ny tilkomstveg til området, parkeringsplassar, småbåtanlegg, naust og uteopphaldsareal.

§1 Arealet innafor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med plan- og bygningslova

I. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

- Fritids- og turistføremål, BUH
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, BBS
- Naust, BUN
- Uteopphaldsareal, BUT

II. Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

- Veg, SV
- Gangveg/gangareal, SGG
- Anna veggrunn – tekniske anlegg, SVT
- Anna veggrunn – grøntareal, SVG
- Parkeringsplasser, SPA

III. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 5)

- Friluftsføremål, LF

IV. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VFS
- LNF-areal, LNF

V. Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Ras- og skredfare, H310
- Frisikt, H140

VI. Rekkjefølgjekrav

§2 Felles føresegner

2.1

Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stogkast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. Kulturminnelova §8, 2. ledd.

2.2

Ved alle tiltak i planområdet skal det leggjast vekt på bevaring av eksisterande terreng og vegetasjon. Vegane innanfor planområdet kan justerast inntil 1.0 meter i høve til reguleringsplanen dersom dette fører til betre terrengtilpassing. Naudsynt graving og sprenging skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, byggjegrund eller anna permanent anlegg i samsvar med plan, skal førast tilbake til mest mogleg opphavleg utsjånad.

2.3

I samband med godkjenning av byggjesøknad for ny busetnad må det vera dokumentera hygienisk trygt og nok drikkevatt jf. krav i drikkevassforskrifta.

2.4

Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innanfor planområda, skal desse så langt råd er leggjast i jordkabel.

2.5

Alle tiltak i sjø som fell inn under føresegnene til hamne- og farvasslova (bryggje, flytebryggje, sjøleidning, utfylling m.m.) krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova og ureiningslova.

2.6

Bygningsdeler som vert oppført under kote 2,7 må ha konstruksjonar og innretningar som toler sjøvatt.

2.7

Ved utbygging nær sjø, skal det takast omsyn til ålmentas tilgjenge til strandsona. Det skal ikkje setjast opp stengsel av noko slag som kan vera til hinder for ferdsel langs sjøen.

§3 Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Fritids- og turistføremål, BUH1-BUH4

Ny busetnad skal tilpassast eksisterande terreng. I byggesøknaden skal det fylgja snitteikningar (tverr- og lengdesnitt) av ny busetnad, og kotert situasjonskart som viser eksisterande terreng og korleis tomte er tenkt planert.

Støttemurar bør ikkje overstige 1 meter. Skråningar skal nyttast for å redusere høgda på murane.

Alle bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene som er sett på plankartet. For felt BUH1 og BUH3 er byggegrensa mot sjø stadvis samanfallande med føremålsgrensa. For BUH3 ligg det og byggegrense i grensa for omsynssone for skred H310. Byggegrensa mot fylkesveg er sett med avstand 15 meter langs heile planområdet.

3.1.1 Fritids- og turistføremål, BUH1

Eksisterande bygningar inngår i planen. Området skal nyttast til maksimalt to utleigehytter. Ved riving og oppføring av nye bygg er maksimal mønehøgd sett til 7,0 meter, og maksimal gesimshøgd sett til 5,5 meter, begge målt frå ferdig planert terreng. Bygningane skal ha saltak. Det tillates mindre takopplett/ark på takflata. Gesimshøgda skal ikkje målast frå opplettet eller arken dersom det utgjør mindre enn 1/3 av lengda på taket.

Det kan byggjast totalt 25 % BYA innanfor feltet.

Det skal setjast av minimum 0,5 parkeringsplassar per soverom. Parkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

3.1.2 Fritids- og turistføremål, BUH2

Det kan oppførast to utleiehytter innanfor byggjegrensene. Maksimal møne- og gesimshøgd er sett til høvesvis 7,0 meter og 5,5 meter målt frå ferdig planert terreng. Ved oppføring av bygg med pulttak eller flatt tak, er maks byggehøgd sett til 6 meter frå ferdig planert terreng. Maksimal %-BYA er sett til 23 % for innanfor feltet.

Det skal setjast av minimum 0,5 parkeringsplassar per soverom. Parkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

3.1.3 Fritids- og turistføremål, BUH3

Det kan oppførast ei utleiehytte innanfor feltet. Bygningen skal plasserast utanfor omsynssona for skred (H310), vist på plankartet. Maksimal møne- og gesimshøgd er sett til høvesvis 7,0 meter og 5,5 meter målt frå ferdig planert terreng. Bygningen skal ha saltak. Det tillates mindre takopplett/ark på takflata. Gesimshøgda skal ikkje målast frå opplettet eller arken dersom det utgjør mindre enn 1/3 av lengda på taket.

Det kan byggjast totalt 25 % BYA innanfor feltet.

Maksimal %-BYA er sett til 40 % for innanfor feltet.

Det skal setjast av minimum 0,5 parkeringsplassar per soverom. Parkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

3.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, f_BBS1 og f_BBS2

3.2.1 Felt f_BBS1

Innanfor område f_BBS1 ligg eksisterande kai. Denne kan brukast og vedlikehaldas i tråd med dagens bruk. Det er ikkje tillate med utviding av kaiområde eller utvida bruk av sjøområda.

3.2.2 Felt f_BBS2

Innanfor felt f_BBS2 kan det leggjast til rette for oppstilling av båtar. Småbåtanlegga skal vera felles for utleiehyttene.

3.3 Naust, BUN

Det kan oppførast eit naust innanfor byggjegrensene. Maksimal møne- og gesimshøgd er sett til høvesvis 5,0 meter og 3,5 meter målt frå ferdig planert terreng. Maksimal BYA er sett til 40 m² for innanfor feltet. Bygningen skal ha saltak. Vindaugas dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanetets bruksareal. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggjeskikk i området takast omsyn til ved utforming, fargeval og materialbruk. Balkongar eller annan ytre staffasje er ikkje tillate.

Naustet skal vera i 1 etasje. Ved byggjesøknad skal dette dokumenterast ved snitteikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.

Det er ikkje tillate å innreia eller nytta naust til varig opphald.

3.4 Uteopphaldsareal, f_BUT

Arealet kan opparbeidast med fast dekke, bord, benker og grillområde, med sikte på å leggja til rette for felles uteopphald for utleiehyttene. Det kan setjast opp ein mindre bygning som til dømes grillhytte, på maksimalt 10 m². Området skal ikkje gjerdast inne, og det skal vera felles for utleiehyttene.

§4 Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg, f_SV1

Vegen er felles for utleiehyttene innanfor området. Vegen skal opparbeidast i samsvar med plankartet.

4.2 Gangveg/gangareal, f_SGG

Gangvegen er felles for området.

4.3 Anna veggrunn – tekniske anlegg, SVT

Arealet skal nyttast til støttemurar i samband med vegutbygging.

4.4. Anna veggrunn – grøntareal, SVG

Innanfor området kan det setjast av areal for grøft, skjerings-/ fyllingsutslag i samband med vegbygging. Skråningar / fyllingar skal tilpassast til naturleg tilgrensande terreng, dei skal dekkast med jord og såast til for å dekkja sår i landskapet. Vegetasjon må ikkje vera til hinder for frisktsonar langs fylkesvegen.

4.5 Parkeringsplasser, f_SPA

Området skal nyttast til felles parkering for utleiehyttene. Det er sett av 5 parkeringsplassar innanfor f_SPA. Eksisterande parkeringsareal og garasje ovanfor fylkesvegen kan nyttast for å dekkja krav til parkering.

§5 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5 nr. 5)

5.1 Friluftsføremål, LF

Innanfor området skal fri ferdsle for ålmenta oppretthaldast. Det skal ikkje setjast opp stengsler i form av levegger, gjerder og liknande som hindrar slik bruk.

5.2 LNF-areal, LNF

Området er sett av til areal for landbruk, natur- og friluftsføremål. Frisktsona H140_1 ligg innanfor arealet.

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

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, VFS

Innanfor området skal det leggjast til rette for fri ferdsle på sjø og i strandsona.

§7 Omsynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Ras- og skredfare, H310

Det må ikkje byggjast bygningar innanfor områda før desse områda er sikra, jf geologisk rapport. Byggegrense innanfor BUH3 skal sikra at det ikkje vert plassert bygningar i faresona for ras og skred.

7.2 Frisikt, H140

I frisktsoner skal det ikkje vere vegetasjon eller andre innretningar som hindrar fri sikt 0,5 meter over vegbanen, i samsvar med vegnormalane.

§8 Rekkjefølgjekrav

8.1 Veganlegg

Alle veganlegg må vere ferdigstilt og i samsvar med reguleringsplanen, og skråningar skal dekkast med jord og såast til, før det kan gis bruksløyve for nye bygg innanfor planområdet.

Før det kan gis bruksløyve for nye bygg, må avkøyrsla til fv. 40 vere godkjent av Statens vegvesen.

Det må sikrast vedlikehald av heile siktsona (H140) gjennom avtale med tilgrensande grunneigar.

8.2 Teknisk plan

Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda, må plan for dei tekniske anlegga som t.d. elektrisitetsforsyning, kloakk, og vatn vere godkjent av kommunen, jf. § 11-9.pkt. 3 og 4 i PBL.

8.3 Parkering

Det må opparbeidast minimum 0,5 parkeringsplassar pr. soverom før det kan gis bruksløyve for nye bygg. Parkeringsareal på motsett side av fylkesvegen kan nyttast for å dekke kravet til parkering, men det må då føreligga privatrettsleg avtale som sikrar rett til parkering før ny hytte kan takast i bruk.