

FØRESEGN

REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT PÅ LAUVØY 160/70 (REGULERINGSENDRING)

PLAN ID: 1264-2007002 Austrheim kommune

Oppdragsgjevar : L.T.E & Invest AS

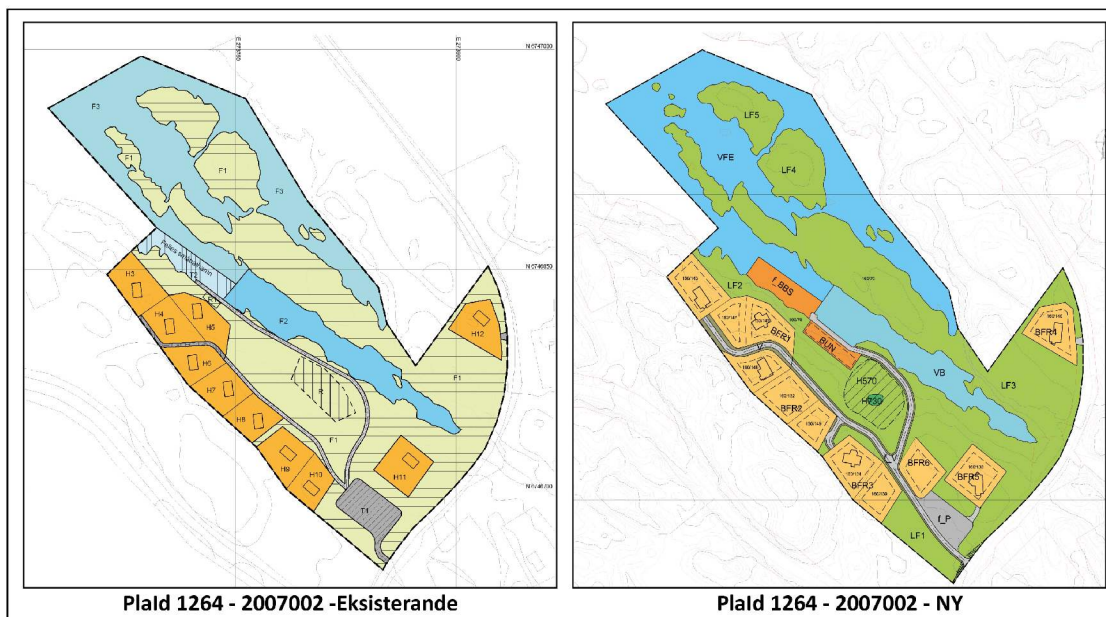
Planarbeid er utført av :

ADU Ingeniør Atle D. Utkilen

Utkilen 1

5953 Fønnes

Heimmeside: www.adu.no



Figur 1 Plankart - sjå Dokument C

DOKUMENT I SAKA:

- A Planskildring
- B **Føresegn** (dette dokument)
- C Plankart
- D Illustrasjon

ORIENTERING

Føresegn i dette dokument erstattar tidlegare reguleringsføresegn for området.

Det er utarbeida ei planskildring som dannar grunnlaget for føresegn og plankart.

REGULERINGSFØRESEGN

0 GENERELT

0.1 PLANOMRÅDE

Føresegna gjeld for området som er avgrensa med plangrense på vedlagt kart




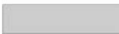


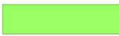





- teikning nr 901 (dokument C).

0.2 OPNING FOR MINDRE UNNTAK

Der særlege grunnar talar for det, er det opning for mindre unntak frå føresegn/reguleringsplan. Unntak skal avklarast med kommunen.

0.3 REGULERINGSFØREMÅL

Område er regulert til følgjande føremål (tekst i samsvar med plankart; bokmål):

| | |
|---|--|
| Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1) | |
|  | Fritidsbebyggelse |
|  | Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Uthus/naust/badehus |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2) | |
|  | Veg |
|  | Annen veggrunn - grøntareal |
|  | Parkeringsplasser - genrealisert |
| Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5) | |
|  | Friluftsmål |
|  | Vern av kulturmiljø eller kulturminne |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6) | |
|  | Ferdsel |
|  | Badeområde |
| Hensynssoner (PBL § 12-6) | |
|  | Frisikt |
|  | Båndlegging etter lov om kulturminner |
|  | Bevaring kulturmiljø |

0.4 TERRENG HANDSAMING

Forandring av terrenget utanfor byggegropa med meir enn 1 meter i forhold til det naturlege terreng, skal byggjemeldast.

Som slik forandring vert rekna terrasse, terreng og forstøttnings-murar, oppfyllingar, nedskjeringar mv.

Det er ikkje løyve til å planta busker eller trær, som er til sjenanse for andre tomteeigarar, eller offentleg ferdsel.

0.5 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8.2. ledd.

§ 0.6 TILTAK I SJØ

Tiltak i sjø krev løyve iht Hamne- og Farvasslova § 27, første ledd.

Ved tiltak som krev byggjesøknad i sjø, skal det liggja føre godkjenning frå Austrheim kommune, som har forvaltingsansvar og mynde etter hamne- og farvasslova §27, 1.ledd i planområdet.

§ 0.7 FELLES ALLE HYTTEEIGAR

Det skal etablerast hyttelag som dekkjer heile planområdet.

Samtlege hytteigarar pliktar å vera med i hyttelaget, innordna seg reglar i hyttelaget, og ta del i felleskostnader.

Fellestiltak/fellesanlegg i hyttefeltet, inkl drift og vedlikehald, vert gjennomført i regi av hyttelaget, og basert på fleirtalsvedtak.

1 BYGG OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR. 1)

1.1 FELLES FØRESEGN/GENERELLE KRAV

1.1.1 Krav til byggesøknad for alle områder og alle tiltak.

Situasjonsplan i målestokk min 1:200/500. Kartet skal vise bygningar på tomta og korleis tomta blir planert og utnytta inkl. frittstående bod. Ved tiltak/bygging på fellestomtar (naust), skal det liggja føre samla plan for den aktuelle naustrekkja ved søknad (BUN). Tilsvarande skal det liggja føre samla plan for småbåtanlegg (f_BSB) ved søknad.

Avkjørsel til tomta skal visast på situasjonsplanen og godkjennast saman med byggesøknaden.

Terrengprofil med påført bygningar for eigen og nabotomtar, og dokumentasjon/illustrasjon som syner at bygningar har god tilpassing til terreng. Alle murar/avsatsar over 0,5 meter skal visast.

1.2 FRITIDSBUSTAD - FRITTLIGGJANDE BFF1 - BFF6

1.2.1 Tal fritidsbustad og bod

Innan for området kan det førast opp 11 fritidsbustader og 11 frittstående boder.

1.2.2 Plassering

Punktplassering – koordinatbestemt. Fritidsbustad skal plasserast slik at koordinatpunkt ligg innafør grunnmur.

Bod, skal plasserast maks 10 meter frå fritidsbustad.

Det skal takast omsyn til omliggjande tomtar; med tanke på sol og utsikt.

1.2.1 Krav til utforming

Følgjande gjeld pr tomt:

- Saltak eller valma tak, og med takvinkel mellom 15 - 25 grader.
- Tillat BYA fritidsbustad 90 m². I tillegg kjem areal (BRA) for terrasse, utebod (maks 15 m²) og evt oppstillingsplass for bil.
- Mønehøgde maks 5 meter over grunnmur, og maks 6 meter målt i forhold til ferdig planert terreng gjennom-snittnivå rundt bygning.
- Byggegrense 4 meter frå tomtegrense.
- Ved bygging av kjørbær veg fram til tomt, skal det vera mogeleg å snu på eigen tomt.

1.3 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDLINJE

Innanfor området kan ein etablere småbåtanlegg i sjø med båtopptrekk. Ved tiltak/bygging, skal det liggja føre samla plan (tiltak i sjø og på land). Området er eit fellesanlegg for hyttefeltet (f_BBS).

1.4 NAUST (BUN)

1.4.1 Naustområdet

I naustområdet (BUN) kan det førast opp fellesnaust. Fellesnaust skal vera utforma som enkelt naust/naustrekke.

- BYA samla maks 150 m².
- Det skal leverast samla plan for heile området, ref § 1.1.1, før enkelt tiltak.

1.4.2. Utnytting

Enkeltnaust (del av naustrekke)

- BYA – 40m²
- Garnloft skal ikkje ha målbart areal.
- Areal vindaug/ dagslysflate skal ikkje overstige 6 % av BRA.

1.4.2 Høgde

Mønehøgda skal være maks 5 m målt frå topp ferdig golv.

1.4.3. Terrengtilpassing

Ved byggemelding skal det leggjast fram snitt som syner forhold mellom naust/naustrekke,

planert terreng og havnivå. Planert høgde på min. 2,5 moh (meter over havnivå).

1.4.4. Støttemur og bakvegg

Evt. støttemurar - maksimal høgde på 1,5 meter før avtrapping. Natursteinsmur skal ikkje ha ein brattare helling enn 3:1.

Skjeringar (bakkant naust), skal i minst moglege grad vera synleg.

1.4.5. Estetiske forhold

Nausta/naustrekke/sjøbod skal ha saltak med vinkel mellom 27 og 45 grader. Garnloftet kan ha vindauge. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.

Naust skal ikkje nyttast til varig opphald og overnatting.

1.7.6 Vatn, avlaup og straum

Det er tillate å føre fram vatn og straum til nausta. Avlaup frå nausta er ikkje tillate.

2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)

2.1 VEG

2.1.1 Veg f V

Private felles tilkomstveggar med fartsgrense 30 km/t.

2.1.2 Avkøyrslar

Det kan etablerast maksimalt 1 avkøyrslar pr. tomt. To tomter kan ha felles avkjørsel.

Plassering av avkøyrslar og siktlinjer skal visast på situasjonskart ved søknad om byggesøknad.

2.1.4 Terrenghandsaming

Vegskråningar skal dekkjast til med jord og handsamast på ein tiltalende måte. Fjellskjeringar skal renskast for laust fjell og gjevast ei avslutning mot eksisterande terreng som er tilpassa dette. Det skal så langt råd er nyttast naturstein i murar. Rekkverk skal byggjast av eit materiale som samsvarar med arealbruken elles i området.

2.2 ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Gjeld areal for vegskråningar og eventuell framtidig vegutviding. I prinsipp eit areal i breidde frå 1-2 meter frå utside vegkant, restareal mellom tomter og vegtrase. Grunneigar/kommunen, eller andre som i framtida rår over arealet, står fritt til å nytte området til vegutviding, grøfte-trasear for alle typar leidningar, eller anna felles behov.

2.5 PARKERINGSPLASSAR – GENERALISERT

Omhandlar felles tilkomstveg og parkeringsområde for hyttefeltet.

Når ikkje parkering skjer på eigen tomt, skal ein parkere på felles parkeringsplass f_P. Kvar hytte som ikkje har etablert parkeringsplassar på eigen tomt, har rett til 2 parkeringsplasser.

Kfr. § 6.1 vedr fri sikt ut på offentleg veg.

2.6 VASSFORSYNING

Fritidsbustadane skal knytast til felles privat vassleidning.

Del av fellesanlegg for hyttefeltet.

2.7 KLOAKK OG AVLAUP

Kloakk og avlaup skal knytast til privat felles slamavskillar med utlaup til sjø.

Del av fellesanlegg for hyttefeltet.

3 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL PBL 12-5, NR 5

3.1 FRILUFTSOMRÅDE LF1- LF5

Områda skal i prinsipp vere slik dei er i dag (uendra bruk).

Kratt og/eller skog kan fjernast. Skrentar med fare for fall, kan sikrast med gjerde.

Området skal være ope for fri ferdsel. Alle kan nytte etablerte tiltak i områda.

3.2 VERN AV KULTURMILJØ ELLER KULTURMINNE H570 OG H730

Omsynssone **H730** er automatisk freda kulturminne, Askeladden id. 55442, og er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje.

I omsynssone **H570** ligg det eit automatisk freda kulturminne, Askeladden id. 55442, som er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL 12-5, NR 6

4.1 FERDSEL - (VFE)

Dette området kan nyttast til ålmenn ferdsel, ope for fri ferdsel.

4.2 BADEOMRÅDE - VB

Området kan nyttast til ålmenn ferdsel/bading/rekreasjon og er ope for fri bruk.

Etter avtale med grunneigar kan det etablerast/gjerast mindre tiltak som betrar bruken og gjer området lettare tilgjengeleg.

6 OMSYNSONER (PBL § 12-6)

6.1 FRI SIKT (H140)

Innanfor fri siktsone er det ikkje tillate med sikthindringar – som t.d. murar, gjerder eller vegetasjon – høgare enn 0.5m over tilstøytande vegnivå. Terreng skal ikkje planerast høgare enn tilstøytande vegnivå.