

# REGULERINGSFØRESEGN

DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 1, 2 OG 3.

NOREVÅGEN



Storebø

Desember 2016

(Rev: 01.06.2018)

## Innholdslista

Innholdslista .....	2
1. AVGRENSING AV PLANEN.....	3
2. REGULERINGSFORMÅL.....	3
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	4
3.1 Område for Fritids og turistføremål F1 – F21:.....	4
3.2 Område for Småbåtanlegg i sjø og vassdrag: .....	5
3.3 Område for Naust.....	5
3.4 Område for Off. Tjenesteytting -Miljøstasjon .....	6
3.5 Uteoppholdsareal.....	6
4. SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	6
4.1 Område for Veg .....	6
4.2 Område for Gatetun .....	6
4.3 Område for Gangareal.....	7
4.4 Område for Anna veggrunn.....	7
4.5 Område for Kai .....	7
4.6 Område for Parkering.....	7
4.7 Område for Energinett – Trafo (Energinett).....	7
5. GRØNTSTRUKTUR.....	7
5.1 Område for Friområde .....	7
5.2 Område for Badeplass .....	8
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG .....	8
6.1 Område for Hamneområde i sjø.....	8
6.2 Badeområde .....	8
7 Fellesføresegn.....	8
7.1 Bevaring av landskap og vegetasjon – attendeføring av landskap m.m. ....	8
7.2 Universell utforming.....	8
7.3 Vatn og avløp.....	9
7.4 Utbyggingsrekkjefylje: .....	9
7.5 Kulturminne:.....	10
7.6 Omsyssone for bevaring av kulturmiljø.....	10
7.7 Om byggegrense i plankart: .....	11

## 1. AVGRENSING AV PLANEN

Planområdet er på om lag 18 daa medrekna sjøareal og omfattar om lag 550 meter strandlinje. Planområdet grensar mot område regulert til framtidig naust og fiskeareal i vest, LNF i sør, LNF og framtidig fritidsbebyggelse i aust, og fiske i nord.

## 2. REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsplanen har følgjande arealformål:

### **Bebyggelse og anlegg:**

- Fritids og turistføremål (1170)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- Naust (1589)
- Off. Tjenesteyting – Miljøstasjon (1160)
- Uteoppholdsareal (1600)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Gatetun (2014)
- Gangareal (2016)
- Anna veggrun (2019)
- Kai (2041)
- Parkeringsplass (2080)

### **Grønnstruktur:**

- Friområde (3040)
- Badeplass (3041)

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag:**

- Hamneområde i sjø (6220)
- Badeområde (6770)

### 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Område for Fritids og turistføremål F1 – F21:

- 3.1.1 Innanfor dette arealformålet kan utleiebustader for overnatting oppførast i samsvar med planen.
- 3.1.2 Utleigeverksemda må ha eit slikt omfang at det i seg sjølv minst går inn under skattelova sitt næringsomgrep. Det må også være eit eige selskap, som både er registrert i Brønnøysundregisteret samt godkjent som næringsdrivande av skattemynd, som driver utleiga.
- 3.1.3 Bygningane skal plasserast innanfor arealformål avsett til fritids og turistføremål. Eit kart som illustrerer situasjonsplanen for plassering av bygningar skal følgje med ved innsending av byggesøknad.
- 3.1.4 For å oppretthalde fiskerimiljøet i Norevågen kan fyrste etasje nyttast til naust.
- 3.1.5 Nye bygg plasserast på byggegrunn som er plassert høgare enn 2,3 moh etter NGO referanse.
- 3.1.6 Nye bygga kan plasserast nært vegen slik at ein får tilkomst i 2 høgda. Dette gjeld der det er høgt bakomliggende terreng der tilkomst kan bli frå veg/parkeringsplass langs veg. Ein kan også laga til rampe dersom bygg ikkje vert plassert heilt inntil veg/parkering.
- 3.1.7 Nye bygg skal ikkje ha vindauge i dobbel dør i 1 etasje, der desse er vendt mot sjø. Her skal det vera labankdør eller liknande, slik at nye bygg får noko meir naust/sjøhus liknande fasade. Ein kan likevel setja inn dør med glasvindaug dersom ein har utanpåliggende labankdører. Desse skal vera igjen når bygget er ubudd.
- 3.1.8 Verken bygningane eller bruken av bygningane skal hindre tilgang til fri ferdsel i strandsona.
- 3.1.9 Både maks m<sup>2</sup> og % BYA blir vist i tabellen under. Takutstikk, altan og liknande på inntil 1 m skal ikkje reknast med i BYA. Disse kan og gå utom arealformålsgrensa.

Det skal berre byggjast ein eining på kvar tomt til utleige for fritids- og turismeføremål. Unntaket er F5, F7 og F20

Tomt:	Areal (m <sup>2</sup> )	BYA (m <sup>2</sup> )	BYA (%)
F1	134 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	100 %
F3	53,5 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	92 %
F4	58,6 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	68 %
F5*	121 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	99 %
F6	47 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	100 %
F7*	97 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	82 %
F8	47 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	85 %
F9	36 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	97 %
F10	80 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	94 %
F11	45 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	98 %

F12	61 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	90 %
F13	58 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	90 %
F14	51 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	98 %
F15	94 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	96 %
F16	57 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	96 %
F17	39,5 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	99 %
F18	80,5 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	97 %
F19	47,5 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	95 %
F20*	224 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	100 %
F21	98 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	97 %

\*skal fordelast på 2 einingar.

- 3.1.10 Maks mønehøgda for kvart utbyggingsområde fremgår av plankartet.
- 3.1.11 Bygga skal ha brannskiljande konstruksjonar, og elles utførast i samsvar med gjeldande teknisk forskrift.
- 3.1.12 Alle bygningane skal ha saltak eller anna skråtak med takvinkel mellom 35 gr. og 45 gr., og taktekking skal vera betong takstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale med matt overflate. Det er ikkje høve til flat tak eller takterrasse. Eventuell altan/balkong skal ikkje stikke utom 1 m frå arealformålsgrensa.
- [3.2 Område for Småbåtanlegg i sjø og vassdrag:](#)
- 3.2.1 Område avsett til flytebrygger og for manøvrering, opplag, fortøyning av småbåtar langs brygger, kaier.
- 3.2.2 Flytebrygger/båutliggar kan byggast i tre, betong eller i metall, og plasserast innanfor område markert «sbh» på plankartet.
- 3.2.3 Det skal ikkje leggjast ut flytebryggjer andre stader enn det som er synt på plankartet. Flytebryggjene kan flyttast innanfor området markert «SBH», dersom dette er naudsynt for å forbetre ferdsel eller tilkomst til bryggene.
- 3.2.4 Eksisterande brygger og kaier med byggeløyve kan fortsett vera slik dei er i dag. Mens utbygging av kaier, utlegging av flytebrygger, utfylling, m.m. vil krevja løyve frå kommunen jamfør havne- og farvannsloven § 27.
- 3.2.5 Eventuelle utfyllingar i sjø må godkjennast av fylkesmannen jmf. § 22-6, andre ledd i *forskrift om begrensning av forurensning*.

### [3.3 Område for Naust](#)

- 3.3.1 Område avsett til oppføring av naust.
- 3.3.2 Naust er bygg for oppbevaring av fiskereiskap og båtutstyr, mindre båtar og utstyr for fritidsbruk.
- 3.3.3 Naust kan byggast med ei grunnflate på inntil 40 m<sup>2</sup> og mønehøgda på 5 m frå golv i 1.høgda.

- 3.3.4 Det kan oppførast dusj og toalett i nausta og nausta kan isolerast. Det kan også settast opp sløyebenk og vask i nausta. Maks storleik på våtrom er 4m<sup>2</sup>.
- 3.3.5 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.
- 3.3.6 Både maks m<sup>2</sup> og % BYA blir vist i tabellen under.

Tomt:	Areal (m <sup>2</sup> )	BYA (m <sup>2</sup> )	BYA (%)
N*	135 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	89 %

\*: Fordelast på 3 einingar

- 3.3.7 Det skal leggest vekt på naustas arkitektur og utforming. Slik at form og farge på bygg tilpassast den generelle stilen på naust i nærområdet. Taktekking skal vera betong takstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale med matt overflate.
- 3.3.8 Ved innsending av byggesøknad skal plassering av bygningane framkomma i tilhøyrande situasjonsplan.
- Kommunen skal sjå til at plasseringa medfører ei landskapsmessig god tilpassing til omgjevnadene. Kommunen skal ved handsaming av byggesøknad sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming. Utforming og materialbruk skal saman gje ein harmonisk heilskap.
- 3.3.9 Bygningane skal plasserast på byggegrunn som er minimum 2.3 moh etter NGO referanse, og innanfor arealføremålslinjene.
- 3.3.10 Nausta skal ikkje innreiast og nyttast for varig opphald.
- 3.3.11 Alle bygningane skal ha saltak eller anna skråtak med takvinkel mellom 35 gr. og 45 gr.
- 3.3.12 Nausta skal byggjast i ei gruppe på 3.

#### [3.4 Område for Off. Tjenesteytting -Miljøstasjon](#)

- 3.4.1 Gjeld felles oppstillingsplassar for bosspann for brukarane innanfor planområdet.
- 3.4.2 Området skal til ein kvar tid haldast ryddig. Bossdunkane skal ikkje lagrast her, men hentast tilbake kort tid etter at dei er tømde.

#### [3.5 Uteoppholdsareal](#)

- 3.5.1 Område for eksisterande uteoppholdsareal og inngangsparti på nordsida av F7, F9 og F11 – F13.

### 4. SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### [4.1 Område for Veg](#)

- 4.1.1 Gjeld veg tilkomst til planområdet, og gjennomkøyring til område utanfor planområdet.
- 4.1.2 Tilkomstvegen til område er Fagerbakkevegen med avkøyring frå Fv. 151.

#### [4.2 Område for Gatetun](#)

- 4.2.1 Område for opphald og leik

- 4.2.2 Det er mogeleg for bilar å bruke området i korte periodar, men biltrafikk skal skje på fotgjengarane sine premissar.
- 4.2.3 Gatetunet kan utstyres med planter, leikeapparat, benker, og liknande etter behov.
- 4.2.4 Køyrebanen skal ikkje markerast med kantstein eller på anna måte som gir høgdeforskjell mellom den og kringliggande areal.

#### 4.3 Område for Gangareal

- 4.3.1 Skal i hovudsak nyttast for allmenn tilkomst til naustområde og strandsone.
- 4.3.2 Gangareal skal kunne nyttast av alle. Ein skal ikkje sperra igjen gangarealet med levegg, teiner, møblar og liknande. Gangareal framfor nausta skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

#### 4.4 Område for Anna veggrunn

- 4.4.1 Gjeld område rundt vegen i planområdet. Det kan setjast opp mur eller liknande for å hindra utrasing frå terrenget rundt.

#### 4.5 Område for Kai

- 4.5.1 Område avsett til kai langs land i planområdet.
- 4.5.2 Her kan det byggjast faste brygger i tre, naturstein eller betong.
- 4.5.3 Kaiareal I skal kunne nyttast av alle. Det skal ikkje settast opp stengsler og anna hindringar som avgrensar ålmenta si tilgjenge på kai/bryggja.
- 4.5.4 Motor for drift av generatorar mv. skal ikkje vera i drift så lenge båten ligg ved kaien. Det skal heller ikkje førekomma vedlikehaldsarbeid på båtane som medfører støy eller ureining på sjøen.

#### 4.6 Område for Parkering

- 4.6.1 Område avsett til parkeringsplassar er felles for brukarane av fritids- og turisme området, dei som har naust i området, samt brukarane av friområdet og badeområdet.

#### 4.7 Område for Energinett – Trafo (Energinett)

- 4.7.1 Gjeld tekniske anlegg, trafo for Strøm tilførsel.
- 4.7.2 Det er ikkje ledig kapasitet på eksisterande straumnett i området. Før nye bygg kan ferdigstillast må nettet oppgraderast og ny trafostasjon vera på plass.
- 4.7.3 Det er ikkje avsett eige areal i plankartet for trafostasjon. Denne kan plasserast der kraftlaget/installatøren finner det mest gunstig i friområdet.

### 5. GRØNTSTRUKTUR

#### 5.1 Område for Friområde

- 5.1.1 Området skal ikkje byggjast på, men mellom anna nyttast som friareal.

- 5.1.2 Stiar kan opparbeidast, men berre dersom det ikkje er naudsynt med større terrenginngrep for opparbeidinga.

## 5.2 Område for Badeplass

- 5.2.1 Område er avsett for bruk som badeområde på land.
- 5.2.2 Området kan utbetrast ved å tilføra sand til strand, men før det kan gjennomførast må tiltakshavar ta kontakt med kommunen for å avgjera om det krevjast søknad.

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 6.1 Område for Hamneområde i sjø

- 6.1.1 Område for båttrafikk i sjøområdet utanfor småbåtanlegga.
- 6.1.2 Ferdsel i sjøområdet brukast for tilkomst til småbåtanlegga, og andre byggeområder i planområdet.

### 6.2 Badeområde

- 6.2.1 Område er avsett for bruk som badeområde i sjø og vassdrag.
- 6.2.2 Området kan utbetrast ved å tilføra sand til strand, men før det kan gjennomførast må tiltakshavar ta kontakt med kommunen for å avgjera om det krevjast søknad.
- 6.2.3 Området kan brukast til båtopdrag, men det skal ikkje førekomma fortøying av båtar, og/eller leggest ut hindringar i badeområdet.

## 7 Fellesføresegn

### 7.1 Bevaring av landskap og vegetasjon – attendeføring av landskap m.m.

- 7.1.1 Skjeringar og fyllingar skal gjevast ei tiltalende form og handsaming. Inngrep som bryt den naturlege terrengform bør unngåast. Overskotsmasse frå gravearbeid, utsprenningar, nedringingar o.l. skal deponerast på godkjent fyllplass.
- 7.1.2 Eventuelle støttemurar skal som hovudregel utførast i naturstein. Murar med høgde over 1m skal byggjemeldast. Kommunen kan setja krav til utforming av murar og innhegningar, i tillegg kan kommunen stilla krav om samordning av overgangar mellom eigedomane.
- 7.1.3 Ansvarleg utførande for sprenging og planeringsarbeid skal sjå til at det ikkje er fare for at noko kan rasa ut i anleggsperioden og ved ferdigstilling av anlegg.
- 7.1.4 Døde tre og anna sterkt skada vegetasjon etter anleggsarbeid skal ryddast ut og erstattast med ny vegetasjon i same utsjåande.

### 7.2 Universell utforming

- 7.2.1 Prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i planlegginga og krava til det enkelte byggetiltak. Det same gjelder omsynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgjevnadane.
- 7.2.2 Nye vegar, gangvegar og stiar skal opparbeidast med krav til universell utforming.



7.2.3 Nivåsprang er ikkje ynskjeleg i langs bryggene. Der brygger langs sjø er bygd med trapp skal ein, om ein ikkje kan nytta denne, kunne ferdast på øvre del av brygga slik at strandsona ikkje skal vera avstengt.

### 7.3 Vatn og avløp

7.3.1 Vatn og avlaupsanlegg skal vera ferdig utbygde før igangsetjingsløyve vert gjeve.

### 7.4 Utbyggingsrekkjefylje:

7.4.1 Vatn og avlaupsanlegg skal vera ferdig utbygde og innmålt før igangsetjingsløyve utover grunnarbeid vert gitt. Der straum og breiband skal leggjast i bakken skal disse også innmålast med ferdigattest før igangsetjingsløyve utover grunnarbeid vert gjeve.

7.4.2 Eksisterande avfallskontainar på gbnr. 3/4 må flyttast før det vert gjeve løyve til bruksendring, midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for nye bygg.

7.4.3 Når ein startar utbetring av ei eller begge avkøyrsla mot fylkesvegen skal det inngåast ei gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før arbeid kan ta til. I tillegg må byggeplan for gitte tiltak knytt til fylkesvegane vera godkjent av vegvesenet.

7.4.4 Før igangsetjing av tiltak og må sikt i kryss Kv. 55 Fagerbakkevegen og Fv. 151, samt kryss frå Kv. 54 Nordre Drivenes og Fv. 546 tilfredsstille krav i vegnormal N100.

Ved kryss mot frå Kv. 54 Nordre Drivenes til Fv. 546, skal postkassestativ flyttast vekk, og fleire større tre og buskar skal også fjernast. Sjå bilete under.



*Innringa trer sagast ned og postkasse-stativ flyttast lengre vekk.*

7.4.5 Det skal føreligga godkjent avløpsplan før søknad om bruksløyve kan skje.

7.4.6 Bergnabb på vestsida av vegen ved avkøyrsla til område F3-F6 skal fjernast før bruksløyve vært gitt, slik at siktforhalda i krysset blir betre, og vegen inne i planområdet blir meir oversiktleg.

- 7.4.7 Før ein det vert gjeve løyve til bruksendring eller igangsetjingsløyve til oppføring av bygg til utleige til fritids- og turistføremål må det føreligge ein førehandsgodkjenning frå skatteetaten.
- 7.4.8 Før bruksløyve eller ferdigattest vert gjeve skal avkøyrsløse frå kv. 54 til fv. 546 utbetrast i tråd med krav frå Statens vegvesen og Reguleringsplan for Søndre Drivenes del av 66/4 (PlanID 124420120001).
- 7.4.9 Før det vert gjeve igangsetjingsløyve utover grunnarbeid eller løyve til bruksending for F7 – F21 må det vera etablert ny brannkum nord i planområdet slik at det er sikra rikeleg med sløkkjevotn.

## 7.5 Kulturminne:

- 7.5.1 Det kan vera automatiske freda kulturminne i området, og dersom det dukkar opp i samband med utbygginga skal ein, i tråd med kulturminnelova § 8.2. ledd, straks varsle Hordaland Fylkeskommune, kultur og idrettsavdelinga ved arkeologane. Arbeida stansast til forvaltningsstyremakt har vurdert funnstaden.
- 7.5.2 Ved arbeid i sjø-områda, skal det meldast frå til Bergen sjøfartsmuseum ved funn av kulturminne som skipsvrak, keramikk eller andre maritime kulturminne. Dersom eventuelle kulturminne under sjø kan bli råka av tiltaket, skal arbeidet straks stogkast til sjøfartsmuseet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.
- 7.5.3 Bygg på F6 er registrert i SEFRAK-registeret og er meldepliktig ved riving og ombygging, jf. Kulturminnelova §25.
- 7.5.4 Det er ikkje tillat å rive SEFRAK-registrert bygg på F6. Bygget kan utbetrast, moderniserast og byggast om med vilkår om at eksteriøret, med omsyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargar, vert oppretthalden. Ved utbetring, reparasjon eller dersom ein skal føre opp att bygningen, skal opphavelige bygningsdelar i størst mogeleg grad takast vare på og brukast opp att i sin rette samanheng. Kommunen kan krevje at fasadane vert ført tilbake til tidlegare dokumentert utsjånad.
- 7.5.5 Kommunen kan godkjenne oppføring av nybygg på F6 dersom SEFRAK-registrert bygg vert flytta til ein anna eigna stad i kommunen. Flytting av naust og geografisk plassering må godkjennast av kommunen. Ny plassering må ikkje forringe byggets kunnskaps, bruks- eller opplevingsverdi.
- 7.5.6 Før igangsetting av tiltak innanfor F6 skal det gjerast ei registrering, verdsetting og plan for sikring av verneverdig lokal arkitektur.

## 7.6 Omsysse for bevaring av kulturmiljø

- 7.6.1 Heile planområdet er innlemma i omsynssona for bevaring av kulturmiljø (H570). Der det skal oppførast nye bygg i denne omsynssona kan dette godkjennast under føresetnad av at miljø- og verneverdiane i område ikkje vert reduserte. Nybygg skal få ei plassering og utforming med omsyn til storleik, form, materialar, detaljering, fargar

og liknande. Som harmonerer med og viderefører kvalitetene frå den eksisterande verneverdige strukturen og bygningane i område.

#### 7.7 Om byggegrense i plankart:

7.7.1 Byggegrense er samanfallande med føremålsgrense dersom andre byggegrenser ikkje synast på plankart. Byggegrenser vil synast som stripla linjer i digitalt kartgrunnlag.

#### **Storebø: P. E. T. Flotve 21.12.2016**

Rev: P. E. T. Flotve 21.03.2017. Nye føresegn etter dialog med kommunen.

Rev: P. E. T. Flotve 12.05.2017. Etter dialog med kommunen.

Rev: P. E. T. Flotve 13.06.2017. Etter vilkår frå utval for plan og byggesak.

Rev: R. Haukanes 29.09.2017. Etter 1. gongs handsaming.

Rev: P. E. T. Flotve 14.12.2017. Etter kulturminne vurdering av F6.

Rev: P. E. T. Flotve 23.04.2018. Etter tilråding frå kommunen.

Rev: P. E. T. Flotve 01.06.2018. Etter tilråding frå kommunen.