

# ØYGARDEN KOMMUNE

## FØRESEGNER FOR OMRÅDEPLAN FOR TJELDSTØ

Jf. Plan – og bygningslova § 12-7

Dato: 06.01 2012

### §1 FELLES FØRESEGNER

#### 1.1 UTFYLLANDE PLANER

##### 1.1.1 DETALJPLAN (§ 12-3)

Det er krav om detaljplan for desse felta:  
 UI  
 BF1  
 BF 6  
 BF 9

Før det kan gjevast løyve til frådeling av eideom eller oppføring av nye tiltak etter pbl § 93 (§ 20 -1) innafor dei respektive felta, skal det ligge føre godkjent detaljplan etter pbl § 12-3.

Planen skal mellom anna visa tomteinndeling, plassering av bygningar, veganlegg, parkeringsplassar, leikeområde og grøntområde. Planen skal sikra landskapsmessige kvalitetar og vise terrengendringar med kotehøgder. Det faste utval for plansaker (FUP) kan krevja utarbeidd illustrasjonsplanar og eller modell som viser den planlagde utbygginga i landskapet.

##### 1.1.2 SITUASJONSPLAN

Ved søknad om løyve til tiltak på tomt/eideom innanfor planområdet skal det leggjast ved ein situasjonsplan i målestokk 1 : 200 / 500 som syner korleis tomta / eideomen skal nyttast. Kartet skal syne plassering av bygning, endringar i terrenget med nye og gamle koter, leikeareal, eventuelle støttemurar, plassering av garasje, lagerareal m.m.

##### 1.1.3 DETALJPLANER FOR GRØNTOMRÅDE

Opparbeidning av grøntområde skal skje etter detaljert situasjonsplan godkjent av FUP. Planen skal vise ev. endring av terregn, planteplan, ev. murar, lyssetjing og møblering.

#### 1.2 REKKEGØLGJE

##### 1.2.1 Før nye område vert bygd ut må det ligga føre godkjente kommunaltekniske planar.

##### 1.2.2 Vegar i tilknyting til dei einskilte felta skal være ferdig opparbeidd og ha fast dekke før det kan gjevast bruksløyve til første bustad ifeltet. Det skal vurderast fartsdumpar innanfor planområdet.

##### 1.2.3 Fellesanlegg i tilknyting til bygeområde, som felles leik, felles vegar, felles parkeringsanlegg og anna felles grøtanlegg/uteopphold skal vere ferdig opparbeid før bruksløyve/ferdigattek for byggetiltak kan gjevast. Ferdigstilling kan tilpassast den enkelte utbyggingsetappe, men alle fellesareala skal vere ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve til siste tiltak innafor feltet.

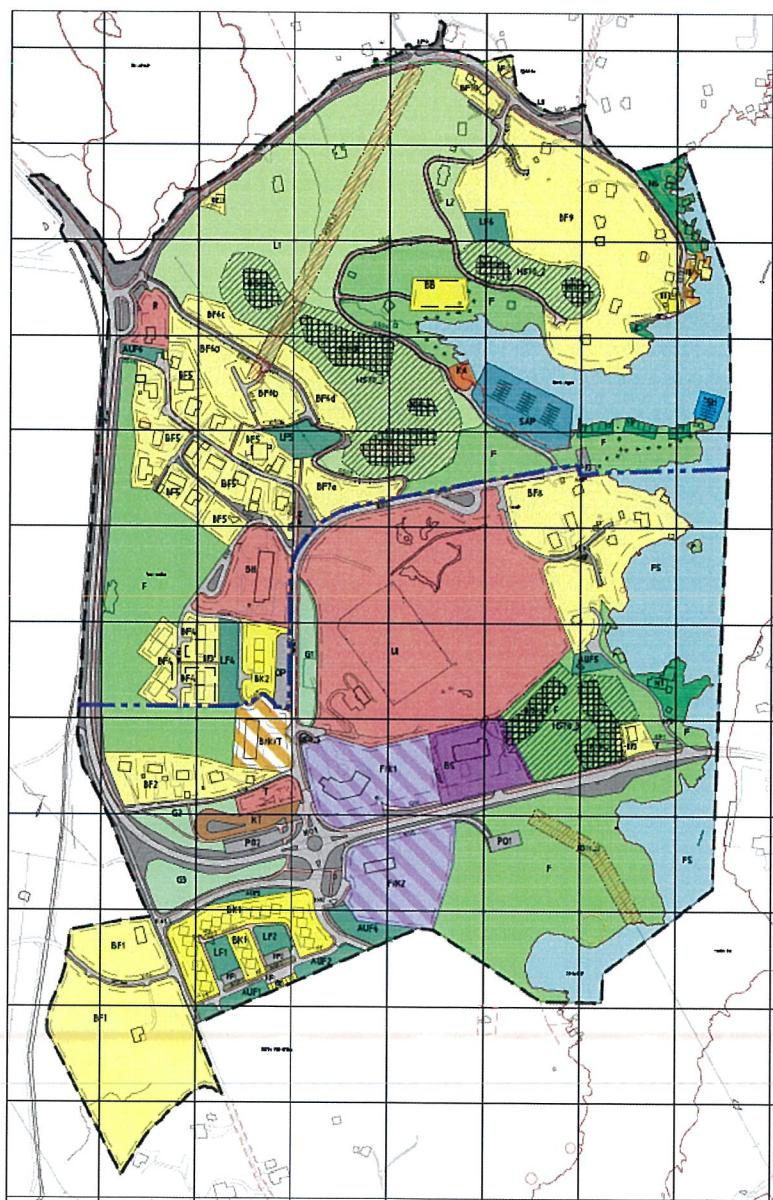
##### 1.2.4 BF6 a, b og c og BF7a kan ikkje byggjast ut før høgspenningsleidningen er lagt i jordkabel.

## **1.3 BYGGJEPLANAR FOR VEGANLEGG**

- 1.3.1 Opparbeiding av veganlegg skal skje etter byggeplanar godkjent av FUP. Planane skal i tillegg til veganlegget omfatte tilliggande grøntanlegg med planteplan, lyssetjing og eventuell møblering.

## 1.4 KULTURMINNE

- 1.4.1 Dersom det vert oppdagat gjenstandar eller konstruksjonar i samband med grave- og byggearbeid, skal arbeidet stansast og antikvarisk mynde informerast, jf. Lov om kulturminner. Dette gjeld også for funn i sjø, marine kulturminne.
  - 1.4.2 Før iverksetting av tiltak i den sørlege delen av planområdet skal det gjerast arkeologiske utgravingar av de råka automatisk freda kulturminna i planområdet (3 steinalderbuplassar id 66454, 111315 og 111328). Det skal tas kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske utgravinga kan fastsettast. Med den sørlege delen av planområdet meines alle område sør for blå stipla strek i illustrasjonen under:



## **1.5 TILTAK I SJØ**

- 1.5.1 For tiltak i sjø må ein i tillegg til byggeløyve også ha løyve etter hamne- og farvannsloven.

## **1.6 UNIVERSELL UTFORMING**

- 1.6.1 "Prinsippet om tilgjenge/ universell utforming skal leggjast til grunn for alle tiltak i planområdet. Jf. krav i Byggteknisk forskrift."

## **1.7 LANDSKAPSTILPASSING**

- 1.7.1 "Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ikkje naudsynt utsprenging eller oppfylling skal unngåast. God masseballanse skal tilstrebast."

## **1.8 STRAUMFORSYNING**

- 1.8.1 I samband med utarbeiding av detaljplanar og utbygging av nye område som i planen er detaljregulert, skal BKK kontaktast for i sikre at det vert sett av tilstrekkeleg areal til tekniske anlegg og at tekniske krav til anlegga vert ivaretatt.

# **§2**

## **BYGG OG ANLEGG**

(tbl § 12-5, ledd nr. 1)

### **2.1 FELLES FØRESEGNER**

- 2.1.1 Maksimum utnyttingsgrad er oppgitt som % BYA (byggeareal i prosent av tomtearealet) og er påført plankartet for dei respektive byggjeområda.
- 2.1.2 Byggjehøgder er definert som gjennomsnittleg byggehøgde over planert terreng.
- 2.1.3 For nye byggetiltak skal ein leggja vekt på arkitektonisk god utforming og materialbruk i tråd med byggetradisjonen i kommunen.
- 2.1.4 Det skal som hovudregel nyttast saltak eller valma tak med takvinkel mellom 22 og 40 grader, fortrinnsvis med berre ei takform og ein takfarge i grupper av hus det er naturleg å sjå under eitt.
- 2.1.5 Ved etablering av nye bustader skal støynivået vurderast og dokumenterast i tråd med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442."
- 2.1.6 Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikrast god tilgjenge for alle befolkningsgrupper. Bygningar og anlegg skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogleg. Tilgjengekriteria nedfelt i Teknisk forskrift og vegnormalane, skal gjerast gjeldande for alle uteområde.
- 2.1.7 Parkering skal skje på eigen grunn eller i felles parkeringsanlegg der det ligg til rette for det. For sekundær leilegheit må det dokumenterast 1 ekstra biloppstellingsplass på tomten.
- 2.1.8 For bustader er det krav til min. 50 m<sup>2</sup> uteareal til leik pr. bustad. Utophaldsarealet skal ha gode solforhold, vere eigna til formålet og ikkje brattare enn 1:4.
- 2.1.9 Parkering skal skje på eiegen grunn eller i fellesanlegg, der det ligg til rette for det.

## **2.2 FRITTLIGGJANDE SMÅHUSBUSTAD - BF**

- 2.2.1. I område for frittliggjande småhus kan det førast opp einebustader og tomannsbustader.
- 2.2.2. Maksimum byggjehøgde for felt BF1, BF2, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9:  
Gesims: 6 m                    Møne: 9 m
- 2.2.3 Maksimum byggjehøgde for BF4:  
Gesims: 4,0 m                    Møne: 5,5 m
- 2.2.4 For kvar bustadeining skal det setjas av min. 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan i samband med byggesøknad for tomta. Garasje og uthus skal vere på ein etasje og ha ei utforming som er tilpassa hovudhuset. Maks mønehøgd skal være 5,2 m og maks bebygd areal skal være maks 50 m<sup>2</sup>.
- 2.2.5 For einebustader kan ein ha ei sekundær leilegheit med bustadareal på inntil 60 m<sup>2</sup>  
Dette gjeld ikkje tomannsbustader.
- 2.2.6 For bustader i BF5 som ligg innafor gul støysone skal det gjerast greie for støyskjermande tiltak.

## **2.3 KONSENTRERT SMÅHUSBUSTADER - BK**

- 2.3.1 I området for konsentrert småhus kan det førast opp bustader i gruppe eller som rekke-/kjedehus. Utbygging i bilfrie tun bør prioriterast. Det kan oppretta felles parkering i utkanten av området. Det skal kunna køyrast fram til kvar bustadeining.
- 2.3.2 Maksimum byggjehøgder:  
BK1 og BK3:                    Gesims: 6,5 m                    Møne: 8,5 m  
BK2:                            Gesims: 4,0 m                    Møne: 7,0 m
- 2.3.3 Det skal setjast av min. 1,5 biloppstillingsplass pr. bustadeining.
- 2.3.4 Området GB er avsett for felles garasjeanlegg for bustadområde BK1.

## **2.4 BLOKKBUSTAD- BB**

- 2.4.1 I dette feltet kan det førast opp bustadblokk med maksimum 12 bustadeiningar.
- 2.4.2 Byggjehøgda skal ikkje overskride c. +14.
- 2.4.3 Parkeringskrav er min. 1,5 plass pr. bustadeining. Parkering skal leggast inn i bygget. Areal som ligg heilt eller meir enn 50% under bakken skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden, jf. TEK 3-7.
- 2.4.4 Det skal leggjast særskilt vekt på at ein får ei god tilpassing til terrenget. Ved søknad om byggeløyve skal tiltaket illustrerast med fotomontasje, og terrengsnitt med nye og gamle koter.

## **2.5 UNDERVISNING OG IDRETTSPARK- OFFENTLEG - UI**

- 2.5.1 Området skal nyttast til skule og idrettsanlegg.
- 2.5.2. Maksimum byggjehøgde: Gesims: 10 m                    Møne: 15 m
- 2.5.3 Det skal leggjast vekt på å skape gode og differensierte uteoppphaldsareal og leikeplassar som er skjerma mot vind og med gode solforhold.

- 2.5.4 Det skal leggjast til rette for parkering for skule og idrettsformål innafor feltet. Tilfredsstillande parkeringsdekning, inkludert parkering for rørslehemma, skal dokumenterast.

## **2.6 BARNEHAGE- BH**

- 2.6.1 Området skal nyttast til barnehage.
- 2.6.2 Det skal leggjast vekt på å skape gode og differensierte uteoppahdsareal og leikeplassar som er skjerma mot vind og med gode solforhold.
- 2.6.3 Parkering for ansatte skal skje på offentleg parkeringsplass P03 sør for barnehagetonen.

## **2.7 TJENESTEYTING OG RELIGIONSUTØVELSE - T OG R**

- 2.7.1 **Felt T** kan nyttast til ulike almennyttige formål med tilhøyrande anlegg. Maksimum byggehøgd: Gesims: 5 m Møne: 8,5 m
- 2.7.2 **Felt R** skal nyttast til bedehus med tilhøyrande anlegg. Parkering skal skje på eigen tomt. Maksimum byggehøgd: Gesims: 5 m Møne: 8,5 m

## **2.8 FORMÅL BENSIINSTASJON – BS**

- 2.8.1 Området kan nyttast til bensinstasjon med tilhøyrande anlegg. Opparbeiding av utomhusanlegget skal skje etter ein godkjent detaljplan. Det skal leggjast vekt på at utomhusanlegget får ei god utforming.

## **2.9 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG - KA**

- 2.9.1 Innanfor området kan det setjast av areal for kommunalt avløpsanlegg med slamfråskiljar og pumpestasjon. I samband med søknad om byggjeløyve skal det utarbeidast ein detaljplan for heile området samla.

Det skal leggjast vekt på at området får ei god utforming med kvalitetar i materialbruk og tilpassing til eksisterande miljø og terreng.

## **2.10 OMRÅDE FOR KOMBINERTE FORMÅL**

- 2.10.1 FORRETNING OG KONTOR F/K 1 og F/K 2
- Områda kan nyttast til forretning og kontor med tilhøyrande parkering.
  - Maksimum byggehøgd: Gesims: 8 m Møne: 13 m
  - Det skal setjast av 4 p-plassar pr. 100 m<sup>2</sup> BRA med forretning og 2 p-plassar pr. 100 m<sup>2</sup> BRA kontor.
  - Opparbeiding av utomhusanlegget skal skje etter ein godkjent detaljplan. Det skal leggjast vekt på at utomhusanlegget får ei god utforming.
  - Ved nyetablering eller utviding av forretning jf. Fylkesdelplan for senterstruktur i Hordaland pkt. 8.3.
- 2.10.2 BUSTAD/ KONTOR/ TJENESTEYTING- B/K/T
- Felt B/K/T kan nyttast til bustad, kontor og tjenesteytande formål, anten kvar for seg eller kombinasjon. Ved ombygging til bustader skal det leggjast til rette for min. 50 m<sup>2</sup> eigna uteoppahdsareal pr. bustadeining. Det skal dokumenterast tilfredsstillande parkeringsdekning på eigen tomt.
- 2.10.3 UTLEIGEHYTTER/ NAUST- UH/N
- Felt UH/N kan nyttast til naust og fritidsbustader for utleige.

- b Nye bygg skal tilpassast lokal byggetradisjon og eksisterande naustmiljø. Det skal nyttast trekledning på veger og skifer eller matt, farga platekledning på tak. Takvinkel skal vere mellom 34 og 45 grader. Maks mønehøgde er 7,5 meter.
- c I samband med søknad om byggeløyve skal det leverast ein detaljplan for heile området samla. Planen skal visa plassering av bygningar, høgde og takform, interne vgar og tilfredstillande parkeringsdekning, ev. kaifront og kaianlegg og ev. endringar på eksisterande terren.
- d I samband med søknad om byggeløyve skal risiko ved springflo/stormflo vurderast, og takast omsyn til ved utforming av anlegget.

## **2.11 ANNA UTEOPPHOLD – AUF**

2.11.1 Områda skal opparbeidast som grøntanlegg for tilliggande bustader:

AUF1, AUF2, AUF3 OG AUF4 skal være felles for BK1  
 AUF 5 skal vere fellesareal for eigedomar i felt N1  
 AUF 6 skal vere felles for bustadene i BF5

## **2.12 LEIKEPLASS FELLES - LF**

2.12.1 Felles leikeområde skal opparbeidast/leggast til rette for leik og opphold.  
 Områda skal vere ferdig opparbeid før bruksløyve eller ferdigattest for bustadene kan løvvast.

LF 1 og LF 2 skal vere felles for bustadene i område BK1  
 LF 3 er tatt ut av planen (plankart rev. I)  
 LF 4 skal vere felles for bustadene i BF4 og BK2  
 LF 5 skal vere felles for bustadene i BF 6 og BF 7  
 LF 6 skal vere felles for bustadene i BF9

## §3

### **SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (tbl § 12-5, ledd nr. 2)

#### **3.1 KØYREVEG**

3.1.1 Regulert kjøreveg er vist med kjørefelt og skulder (asfaltert breidd). Sideareal i form av grøfter, skjeringar og / eller fyllingar er regulert som anna trafikkareal. Normalprofilar for aktuelle vegtypar er vist på plankartet.

#### **3.2 G/S-VEG**

3.1.2 Regulert gang/sykkelveg skal ha ei breidde på MIN. 3 m. Gang/sykkelveg GF4 skal kunne nyttast for køyring til eigedomen gnr. 52, bnr. 44.

#### **3.3 BYGGEPLANAR FOR VEG**

3.3.1 Ved utarbeiding av byggeplanar, jf. § 1.3 skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar og tilpassing til eksisterande miljø og terren , val av materialar, vegetasjon og belysning. Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt. I samband med byggeplanane kan det vurderast slakare skrånningar enn vist i reguleringsplanen dersom grunneigarar godtek dette. Dette bør gjennomførast for å kunna gjera seg nytte av område inntil skulderkant på ny veg. Vegskjeringar og -fyllingar skal såast til eller handsamast på annan tiltalande måte.

#### **3.4 PRIVAT VEG- KP**

3.4.1 KP1 er privat veg til gnr. 52 bnr. 166 og 167.  
 3.4.2 KP2 er planlagt som privat veg til gnr. 52 gnr. 4.  
 3.4.3 KP3 er planlagt som privat veg til gnr. 52, bnr. 48. Vegen skal erstatta dagens tilkomst til BF12, og skal opparbeidast i samband med utviding av KO13.

#### **3.5 GANGVEG FELLES – GF**

3.5.1 Felles gangvegar er felles for dei bustadfelt som naturleg grenser opp til desse gangvegane.

### **3.6 FELLES VEG/AVKØYRSLE**

- 3.6.1 Felles vegar skal opparbeidast som vist på planen. Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar ved opparbeiding, val av materialar, vegetasjon og belysning. Terrenginngrep i samband med veganlegga skal gjerast mest mogleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte.

Ved planlegging og utbygging av felles vegar skal det så langt som råd skje ei samordning med etablering av aktuelle leidningsanlegg i området.

KF1 er felles for framtidige bustader i BK1

KF2 er tatt ut av planen (plankart rev. I)

KF3 er felles for N1, AUF5 og gnr. 52, bnr. 35

KF4 er felles for eigedomane i BF8

KF5 er tatt ut av planen (plankart rev. I)

KF6 er felles for framtidige bustader i BF6

KF7 er felles for framtidige bustader i BF9

KF8 er felles for eigedomane gnr. 52, bnr. 1 og gnr. 52, bnr. 28

KF9 er felles for fleire eigedomar.

KF10 er felles for UH-N, BK3, N5 og eigedomane gnr. 52, bnr. 44, 49 og 173.

### **3.7 FELLES PARKERING**

PF1 og PF2 er felles for bustader i BK1

PF3 er felles for naustområda N2, N3 og N4

## **§4**

### **GRØNNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5, ledd nr. 3)

- 4.1 Områda G1, G2 og G3 skal nyttast til grøntområde. Grøntområda kan opparbeidast i tråd med godkjente situasjonsplan, jf. § 1.1.3 I områda kan det som hovudregel ikkje oppførast bygg. Unntak kan skje for bygg med funksjon som støttar opp under bruken av områda.

## **§5**

### **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT**

(pbl § 12-5, ledd nr. 5)

#### **5.1 LANDBRUKSOMRÅDE - L**

##### **5.1.1 OMRÅDE FOR LANDBRUK – L1 og L2**

Områda skal nyttast til landbruk. Det er ikkje høve til frådeling av nye tomter, eller oppføring av nye bygg som ikkje er knytta til landbruksdrift. Kulturlandskapet med innslag av steingardar, jordkjellar, utløer i gråstein skal så langt som råd er takst vare på.

#### **5.2 FRILUFTSOMRÅDE - F**

- 5.2.1 Bruken av områda skal vera som i dag. Det skal ikkje førast opp bygg eller anlegg som kan hindra tilkomst og allmenn ferdsle i områda. Eksisterande vegetasjon skal så langt som råd er takast vare på. Skjøtsel er tillete. Det skal også takast omsyn til eksisterande flora og fauna.

- 5.2.2 Eksisterande fritidsbustader på eigedomane gnr. 52, bnr. 55 og 56 kan oppretthaldast, men det er ikkje høve til å føre opp nye bygg, tilbygg eller påbygg.

- 5.2.3 Eksisterande fryselager på gnr. 52, bnr. 35 kan etter søknad vurderast bruksendra til naust.

## §6

## **6.1 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ MED TILHØYRANDE STRANDSONE - SAP**

- 6.1.1 I området kan det etablerast båthamn for fritidsbåtar med tilhøyrande flytebrygger, opplagsplass, parkeringsplass. I samband med søknad om byggjeløyve skal det utarbeidast ein detaljplan for heile området samla, som skal godkjennast av FUP og etter uttale frå hamne- og kyststyretemakter. Planen skal også omfatte eventuelle bygningar som vert planlagt oppført i tilknytning til båthamna. Max. mønehøgde og gesimshøgde skal vera som for naustområda. Utfylling og ev. mudring skal skje i samråd med nemnde styremakter.

## **6.2 OFFENTLEG SMÅBÅTHAMN (GJESTEHAMN) – SH**

- 6.2.1 I området kan det etablerast gjestehamn for inntil 12 båtar

### 6.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG- ES

- 6.3.1 Bruken av sjøområda skal vera som i dag. Det skal ikkje etablerast anlegg i områda som kan hindra tilkomst og allmenn ferdse i områda. Det skal vera høve til oppankring med småbåtar / fritidsbåtar ev. i mindre båtfesteanlegg på land. Det er ikkje høve til å leggja ut flytebryggjer eller etablera andre større kai -/ bryggjeanlegg. Enkle småbåtbryggjer kan etablerast i tilknyting til friluftsbruk på land etter søknad godkjent av FUP.

## 6.4 NAUST

- 6.4.1 Felt N1 – N6 kan nyttast til naust. Naust er uthus for oppbevaring av båtar og fiskeutstyr.
  - 6.4.2 Naust kan ikke nyttast som fritidsbustad eller anna varig opphold.
  - 6.4.3 Nye naust skal tilpassast lokal byggetradisjon og eksisterande naustmiljø. Det skal nyttast trekledning på veggger. Fargeval skal haldast i tradisjonell fargeskala. Vindauge skal i liten grad nyttast, men det kan opnast for mindre vindauge i gavlveggen over port.
  - 6.4.4 Takvinkel skal vere mellom 35 og 45 grader. Det skal nyttast skifer eller matt, farga platekledning på tak.

6.10.4. Maksimum hyggiehøgde: Gesims 3,5 m Møne: 5,5 m

6.10.5 I samband med søknad om byggeløyve må det dokumenterast biloppstillingsplass i nærområdet

§7  
OMSYNNSÖRER  
(tbl 12-6, if. § 11-8)

## 7.1 SIKRINGSSZONE - frisikt

- 7.1.1 I frisktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantingar o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0.5 m over vegplanet. Nødvendig friskt skal vere opparbeidd når veganlegg /avkjørsler vert tekne i bruk.

## **7.2 FAREZONE - høgspenningsanlegg**

- 7.2.1 Områda H370\_12 og H370\_13 er regulert til fareområde på grunn av framføring høgspentline. I traséane med luftstrekker det byggeforbod i ei 17 m brei sone. Over kabeltraséar er det ikkje høve til å oppføra permanente anlegg som hus, garasje, murar og liknande. Inntil nettstasjonane skal det vera ei sikringssone på minimum 5 m breidde.
- 7.2.2 Ved omlegging av luftstrekker til jordkabel skal ein i størst mogleg grad søkja å unngå sprenging i friområde / friluftsområde. Dersom sprenging er nødvendig skal traséen så langt som mogleg leggjast i utkanten av området, inntil andre inngrep som veganlegg m.v.

## **7.3 SONE MED SÆRLIG ANGITTE OMSYN –KULTURMILJØ – H570 –**

- 7.3.1 "I sone H570\_ er det ikkje tillede med tiltak og inngrep som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på noen annen måte skjemme det automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje".

## **7.4 SONE MED SÆRLIG ANGITTE OMSYN – BANDLEGGINGSSONE – H730 –**

- 7.4.1 "I sone H730\_ er det ikkje tillede med tiltak og inngrep som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på noen annen måte skjemme det automatisk freda kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje".