

**REGULERINGSFØRESEGNER
DETALJPLAN FOR GNR 1 BNR 6 m.fl - R140
ASKEVIKA/SVINEHAGEN, RANDØY, HJELMELAND KOMMUNE**

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område som ligg innanfor planen si avgrensingsline i plankart vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre 17.04.2013, inkludert endringar 78/2020 og 213/22

Området vert regulert til følgjande føremål:

§1. GENERELT

§1.1 Området skal regulerast for følgjande formål (jf. plan- og bygningslova §12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1120 Fritidsbustader
1589 Naust
1610 Leikeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2011 Kjøreveg
2015 Gang-/sykkelveg
2019 Annen veggrunn
2027 Teknisk
2082 Parkeringsplassar

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5110 Landbruksformål
5130 Friluftformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6230 Småbåthamn
6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag
6770 Badeområde

§1.2 Formål med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av 28 fritidsbustadar og småbåthamn med tilhøyrande funksjonar.

§2. FELLESFØRESEGNER

§2.1 Rekkjefølgjekrav

- Utbygging av hytteområdet kan skje parallelt med opparbeiding av infrastruktur, men midlertidig bruksløyve/ferdigattest kan ikkje gjevast før tekniske anlegg for veg, elektrisitet, parkering, vatn og avløp er tilfredsstillande etablert. Det er og høve til å setje opp ei syningshytte parallelt med opparbeiding av infrastrukturen. Dette for å få erfaring med byggjeskikk, materialval og fargebruk før utbygging av resten av feltet. Hyttene 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 kan ikkje få byggeløyve før fangvoll er etablert.
- Utbetring/omlegging av Fylkesveg 651 og g/s-veg skal vere ferdigstilt før midlertidig bruksløyve/ferdigattest på nye hytter kan bli gitt.

Vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre 17.04.2013 sak 22/13 , inkl endring 78/20, 08.12.2020 og

- Molo skal etablerast med eit minimum båtplassar tilsvarande talet hytter før midlertidig bruksløyve/ferdigattest blir gitt. Molo kan etter dette byggjast ut etter behov.
- Før utbygging av infrastruktur skal det liggje føre godkjent teknisk plan for området.
- Før byggeløyve kan bli gitt til hytte nr 7 og 9 skal høgspenst vere lagt i jord.
- Tekniske planar for FV 651 skal godkjennast av Statens Vegvesen før byggeløyve blir gitt
- Felles uteoppholdsareal, f_BUT, skal vere ferdigstilt før midlertidig bruksløyve/ferdigattest på naust kan gis.

§2.2 Krav om ytterlegare dokumentasjon

Område skal forsynast med kommunalt vatn. All framføring av lågspenst straum innan hytteområdet skal skje via jordkabel. Hytter skal ha radonsperre.

3. REGULERINGSFORMÅL

§3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.2 Fritidsbustader

På området kan det førast opp inntil 28 nye hytter. Bygningane kan ha ulik utforming, men slik at dei i form og farge i størst mogleg grad harmonerer med kvarandre.

BYA maks er 158 m². inkludert 18m² til parkering. Maks uoverbygd terrasse er 20 m².

Hyttene 1-8 skal ha maks. mønehøgde 5,5 m resten av hyttene 6.5m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng. Hytter skal ha saltak eller pulttak med takvinkel inntil 40 grader. Ved pulttak definerast høgaste gesims som maks mønehøgd.

Det tillatast ikkje oppført opphengde/understøtta balkongar/terrasser på fritidsbustadane. Uteopphaldsareal skal utførast som planert utegolv eller terrasse med god tilknytning til bygg og terreng. Hyttene skal byggjast i tre, stein eller gråpussa murverk, og fargebruken inkl taktekking skal vere naturtilpassa farger.

Det tillatast etablert terrasse, gjerde og mur med høgd inntil 1,5 m utanfor byggegrense. Murar over 0,5 m skal sikrast med gjerde

§3.3 Naust f_BUN

Det kan setjast opp eit større naustbygg med grunnflate på inntil 6x35m. Naustbygget skal etablerast med flatt tak eller pulttak. Høgaste gesimshøgd er maks 3,0m over gjennomsnittleg planert terreng. Bygget kan brytast opp i inntil tre seksjonar med litt forskyvning og avstand mellom. Maksimal takvinkel er inntil 10 grader. Min høgd over havet er 2m. I bygga skal det etablerast innvendige boder til lagring av utstyr, motorar, reiskap o.a. Utbygginga skal vere samanhengjande med saltak på tvers av strandlinja. Sjøbodene tillatast ikkje innreia for fast opphald. Det skal etablerast felles toalett for allmenta i bygget, og det kan avsetjast eit felles rom for opphald i naustanlegget.

§3.4 Lekeplass f_BLK1

Felles leikeplass kan brukast som leikeplass for større born. Det kan ikkje setjast opp plastapparat i dette området. Tauverk og "balansestokkar" ol. kan etablerast.

§3.5 Renovasjon, f_BRE

Innanfor arealet skal det tilretteleggjast for tørrboss. Det skal plantast vegetasjon mot uteopphaldsareal BUN for skjerming av tørrbossanlegg.

§3.6 Uteopphaldsareal, f_BUT

Felles uteopphaldsareal skal opparbeidast som grøntanlegg med bord, benker og grillplass. Det kan brukast som ein sosial møteplass og skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Skjerm/levegg mot renovasjonsplass kan etablerast.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Kjøreveg

Fylkesveg 651, offentlig kjøreveg. Skal nyttast som tilkomst til området. Fv. 651 skal rettast ut slik plankartet syner, og i henhold til vegnormalen.

Vegen innafor området skal vere tilkomst til fritidsbustadane 1 til 28, og er ikkje open for allmenn ferdsel. Vegen skal vere 4 m brei, eksklusive grøfter/skulder. Det er satt av 0,5m til grøfter/skulder på kvar side av vegen.

Vegen bør ikkje være brattare enn 1:12. Mindre og korte avvik til stigning kan måtta førekomma, for å redusera behovet for skjeringar og fyllingar.

§4.2 Gang- og sykkelveg

Det skal setjast av trafikkareal til gang- og sykkelveg mellom avkjørsel til hyttene og småbåtanlegget i henhold til vegnormalen. Det skal setjast av eit areal langsmed bryggja på landsida for å sikre offentlig tilgjengelig gjennomgang.

§4.3 Anna veggrunn

Områda skal tilplantes/ revegeterast etter utbygging, med unntak av vegskulder. Beplantning må ikkje være til hinder for friskt ved avkjørsler til området.

§4.4 Tekniske bygninger/Konstruksjoner

Tekniske anlegg for veg, vatn, avløp, renovasjon, pumper, straum (herunder plassering av nettstasjon og kabeltrasé) skal utførast etter ein samla plan for byggjeområde. Den tekniske planen skal godkjennast av kommunen før byggjeløyve blir gitt.

§4.5 Parkeringsplassar

P1, P3, P4, P5 og P6 er gjesteplassar for fritidsbustadane. Det skal være ein total kapasitet på minimum 9 gjesteplassar. Elles er det parkering for to bilar på eiga tomt. I P7 er det plass for 21 bilar. P7 er for småbåthamna og badeområdet.

§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§5.1 Landbruksføremål

Område for jord- og skogbruk. I området kan det drivast jord- og skogbruksverksemd. Det kan oppførast bygg og anlegg som er nødvendige for tradisjonell landbruksdrift.

§5.2 Friluftsføremål

Området skal nyttast til rekreasjon/opphald/leik, og landskapet sin karakter og vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast. Det er ikkje tillate med bygg/anlegg/verksemd som

Vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre 17.04.2013 sak 22/13 , inkl endring 78/20, 08.12.2020 og

hemmar området sin bruk som friluftsområde. Det kan drivast plukkhogst i området. Området skal og fungera som siktspærre mellom hyttene der dette er mogleg. Det kan etablerast enkle innretningar som gapahuk ol. som fremjar felles sosiale kvalitetar for området.

På eit avgrensa område i friluftsområdet mellom tomtene 11 og 1 og P1 kan det etablerast eit leikeområde for dei minste borna; td i form av sandkasse, huskestativ el.a

I dei delane av friluftsområdet som er på oppsida av vegen kan det tillatast inntil 2 gapahukar i kombinasjon med benker og grillstad. Storleik gapahuk maks 10 m², maks takhøgde 3 m, naturtilpassa material- og fargebruk. Det er viktig å ivareta skogspreget i friluftsområda, og særleg er dei store furutrea i området med på å skaper landskapsmessig god kvalitet for byggeområdet.

Det er kun enkel plukkhogst som tillatast i friluftsområda, primært kun for å oppnå utsikt.

5.3 Omsynssone ras/skred

I LNF-området som er vist som omsynssone ras/skred skal skogspreget bevarast slik at ein opprettheld effekten mot ev skred; dvs. snauhogst/flatehogst eller anna kraftig uthogging av skogen som minskar effekten ift ev skred er ikkje tillate.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§6.1 Småbåthamn

Området kan byggjast med moloanlegg for småbåtar slik vist i plankartet. Moloen er en fyllingsmolo. Det skal brukast stabile fjellmassar. Utvendig skal molo plastrast med stein frå kote -1,0 og opp til ca. 1,75 over normalvannstand. Innsida av moloen skal grovmurast frå ca. kote -1,0 og opp til ca. 1,0. Utfor muren skal der pelast ned stålrør for hver 3,0m som kaiskjørtet blir sveist fast til. Fra kaiskjørt og ut mot "stabbesteinene" på utsida er det tredekke i impregnert plank. Breidda på dette tredekket skal ca vera 1,5m. Den øvrige avstanden mellom tredekket og stabbesteinene skal vera enten av grus eller anna fast dekke. Alle dimensjonar på tremateriale som skal brukast er 2"x 6" impregnert. På landsida inne i moloen, framfor der bodene er planlagd, vil der òg bli murt opp en grov støttemur og pelt på utsida. Molo skal byggjast av stein. Innvendig kaikant og topp med skjørt av tre. Parkering skal skje ved felles parkeringsplass (P7).

Heile småbåthamna skal byggjemeldast under eitt: pirar, brygger, gangveg og naustanlegg. I byggjemeldinga skal ein gjere greie for materialvalg og viktige utformingsprinsipp for brygger og organisering av båtplassane. Ev kjørerampe skal framgå av søknad, samt teknisk løysing anlegget. Det skal leggjast vekt på å skape eit triveleg anlegg òg for opphald. Det skal tilretteleggjast for kjeldesortering av avfall, og miljøfarleg avfall skal tas hand om på forsvarleg måte. Anlegget skal utformast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg gjennomstrøyming for å oppretthalde god sjøkvalitet

§6.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Det skal være minimum 12m seglingsbredde inne i moloen.

§6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområdet i sjø og vassdrag er tilgjengelig for allmenta. Det tillates ikkje etablert stigar og trebrygger her.

Vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre 17.04.2013 sak 22/13 , inkl endring 78/20, 08.12.2020 og

§6.4 Badeområde

Det er sett av eit område her som er egna for bading. Det tillates etablert stigar og trebrygger som fremmer området funksjon.

§7 FARESONER

§7.1 Rasfare

For at hyttene 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 og 27 skal byggjast, skal det etablerast ein fangvoll slik geologisk rapport frå Multiconsult instruerer. Sjå §2.1 rekkefølgekrav. Fangvollen kan byggjast opp av stadlige jord-, stein- og blokkmassar. Urblokker som ligger i skråninga og som ligg saman med urblokker vidare oppover i skråninga på ein slik måte at det kan medføre ustabilitet i skråninga om dei fjernast, må ikkje nyttast.

Det er skissert en fangvoll langs fjellsida mot sørvest og sørøst. Mot sørvest ligger fangvollen langs tomtene 22-27, mot sør langs tomtene 17-20 og mot sørøst langs tomtene 14 og 16. Mot sørøst avsluttes fangvollen ved tomt 16. Tomtene 12 og 14 ligger også langs en fjellside med fare for steinsprang, men høyden på fjellveggen er begrenset slik at tomtene 12 og 14 ligger utenfor rekkevidden for steinsprang.

Utforming av fangvollen:

- Fangvollen skal ha høyde 4 m mot sørvest (langs tomtene 22-27) samt langs den delen av tomt 20 som vender mot sørvest.
- Fangvollen skal ha høyde 3 m mot sør (tomtene 17, 18, 19 samt den delen av tomt 20 som vender mot sør).
- Fangvollen skal ha høyde 2 m mot sørøst (tomtene 14,16 og grøntområde ved lekeplass).
- Bredden i toppen av fangvollen skal være 1 m.
- På lesida legges den med helning 1: 1 til 1:1.5. På støtsida kan den legges med helning 2: 1 ved at blokker legges ordnet på lass (for å spare areal), eventuelt legges den med helning som på lesida.
- Fremtidig tilsyn og vedlikehold av fangvollen er mulig ved at det beltes inn en gravemaskin på baksiden av vollen. Det er mulig å belte inn fra vestre og østre avslutning av vollen.

§7.2 Høgspentanlegg

Høgspentlina skal leggjast i bakken. Elles har denne ein sperreavstand på 7,5m frå senterledar. Skal tomt 9 byggjast må høgspent i jordkabel.

§8 SIKRINGSSONER

§8.1 Frisikt

Området mellom frisiktliner og vegkantar (sikt trekant) skal ha fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilstøytande veg sitt plan. Frisiktliner på 6 x 69 m.

Vedtatt av Hjelmeland kommunestyre 17.04.2013 sak 22/13

Inkludert endring 08.12.2021, sak 78/20 og endring 15.07.22 sak 213/22

Vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre 17.04.2013 sak 22/13 , inkl endring 78/20, 08.12.2020 og

213/22, 15.07.22