

5. REGULERINGSFØRESEGNER - KOLØYHOLMEN

FITJAR KOMMUNE

Godkjent den kommunestyret sak

Plannummer R-.....

Desse føresegnene er gjort gjeldande for alt areal som er omfatta av reguleringsplanen, med viste plangrenser i M =1:500 datert 14.09.2007, revidert 30.04.2008.

Vedlagde illustrasjonar og temakart er berre retningsgjevande og ikkje bindande i høve til arealbruk og planløyisingar i den grad unntak ikkje er nemnt i føresegnene. Symbolbruk og formålsinndeling følgjer av retningslinjer utgjeve av Miljøverndepartementet. T-1381.

§ 1 GENERELT

1.1 Overordna mål for planområdet:

Å utvikle området til eit godt område for bustadar og fritidsbustadar og vidare sikre ei god tilpassing til tomteareal og noverande landskapsformer. Vidare å gi rammer for eit attraktivt og moderne bustadprosjekt der god arkitektur og landskapstilpassing er prioritert.

1.2 Denne reguleringsplanen opphevar den delen av gjeldande reguleringsplan for Koløyholmen som fell inn under ny plangrense.

1.3 Det regulerte området er delt inn i følgjande formål.

1. Byggeområde Pbl. § 25,1 ledd 1

- Bustadar konsentrert/blokk
- Bustadar frittliggjande
- Område for fritidsbustadar
- Område for naust

2. Offentleg trafikkområde Pbl. § 25, 1 ledd 2

- Køyrevegar/gate
- Gangveg/fortau
- Kai/brygge/promenade
- Hamneområde i sjø

3. Fareområde Pbl. § 125, 1 ledd 5

- Område med annan særskilt angitt fare

3. Spesialområde Pbl. § 25, 1 ledd 6

- Privat veg
- Privat småbåtanlegg i sjø
- Frisiktsone
- Kommunalteknisk anlegg

4. Fellesområde Pbl. § 25,1 ledd 7

- Felles avkøyrslø
- Felles parkering
- Felles leikeområde
- Felles grøntanlegg

5. Kombinertformål Pbl. §25, 1 ledd 8

- Kombinert bustad/fritidsbustad
- Kombinert fritidsbustad/kontor/næring
- Rekkefølgjekrav

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Utbyggingsplan, jf. Pbl. § 28-2

For område der det er sett krav om utbyggingsplan skal følgjande visast og til turvande detaljeringsnivå:

1. Tomtegrense og interne byggegrenser
2. Tilkomst og parkering ev. frittstående eller i kjeller.
3. Omriss av bygningar med angitt byggehøgde
4. Retningslinjer for arkitektonisk utforming av bygningar og bygningsdelar med takoverbygg.
5. Balkongar og terrassar
6. Gangveggar, leikeplassar og anna felles areal, samt anna ubebygd areal
7. Murar, utvendige trapper og gjerde med påført høgd
8. Terrengforming med vegetasjon og stigningsforhold
9. Miljøstasjonar/avfall
10. Leidningsnett for el., vatn og avlaup
11. Korleis leike- og opphaldsområde/ felles grøntområde er tenkt opparbeidde
12. Områdeutnytting m² – BRA

2.2 Byggeplan/ -tomteplan skal til turvande detaljeringsnivå vise:

For område der det er sett krav om byggeplan/tomteplan skal følgjande visast og til turvande detaljeringsnivå:

1. Tomtegrense og interne byggegrenser
2. Tilkomst og parkering ev. frittstående eller i kjeller.
3. Omriss av bygningar og anlegg med angitt byggehøgde
4. Retningslinjer for arkitektonisk utforming av bygningar og bygningsdelar med takoverbygg.
5. Balkongar og terrassar
6. Gangveggar, leikeplassar og anna felles areal samt anna ubebygd areal
7. Murar, utvendige trapper og gjerde med påført høgd
8. Terrengforming med vegetasjon og stigningsforhold
9. Miljøstasjonar/avfall
10. Leidningsnett for el., vatn og avlaup
11. Korleis leike- og opphaldsområde/ -felles grøntområde er tenkt opparbeidde.
12. Områdeutnytting m² – BRA

2.3 Situasjonsplan skal til turvande detaljeringsnivå vise:

Før utbygging i områda E, F, I og J, skal det saman med søknad om rammeløyve eller søknad om tiltak leggast ved situasjonsplan i høveleg målestokk som til turvande detaljeringsnivå skal vise:

1. Tomtegrense
2. Tilkomst/parkering
3. Omriss av bygningar med byggehøgde, takform og takoverbygg
4. Murar, utvendige trapper og gjerde med påført høgd
5. Terrengforming med vegetasjon og stigningsforhold
6. Leidningsnett for el., vatn og avlaup.

2.4 Der ikkje anna er vist i reguleringsplan, følgjer byggelinja formålsgrensa.

- 2.5 Parkering skal løysast på eigen tomtegrunn eller i felles parkeringsanlegg etter følgjande ordning:
I områda A, C, D, og G skal felles parkeringsanlegg leggst til underetasje/kjellar. For dei andre områda skal parkering tilordnast på den enkelte tomt, eller som felles anlegg.
- 2.6 I område A skal 12 tinglyste parkeringsplassar, som tidlegare er heimla i reguleringsplan for Koløyholmen Fritidssenter frå 1999, erstattast med fellesanlegg på området. Løysing skal gjerast nærare greie for i utbyggingsplanen.
- 2.7 Det er sett følgjande krav til parkering:
1. 2,0 pe/husvære bustader inkl. gjesteparkering
 2. 1,5 pe/ husvære fritidshus inkl. gjesteparkering
 3. 0,025 pe/ m2 kontorlokale /næring
- 2.8 Innanfor områda A, B, C, D og G skal minste uteopphaldsareal (MUA) inklusiv leikeareal vera, MUA = 70 m2 per bueinig. Desse skal fordelast slik:
1. MUA uteopphaldsareal inklusive terrasser skal vera 50 m2 per bueinig
 2. MUA leikareal inklusive felles leikeplass skal vera 20 m2 per bueining
- 2.9 Definisjonar
- 2.9.1 Maks byggehøgde for alle bygningar i området skal med mindre anna ikkje er bestemt nedanfor, målast frå gjennomsnittleg terreng ved veggliv og til møne eller til gesims.
- 2.9.2 Følgjande areal skal reknast med som grunnlag for m2 BYA.:
Grunnflate for bustad med overbygd uteareal, garasje, utebod og parkeringsplass.
Jf. tek. forskr. § 3-12 Jf. - definisjon BRA Jf. NS 3490.
- 2.9.3 Felles garasjeanlegg i kjellar eller nedgravne med tilhøyrande anlegg for boder skal ikkje reknast med i grunnlag for utnyttingsgrad. (m2-BRA)
Jf. tek. forskr. § 3-12 Jf. - definisjon BRA Jf. NS 3490.
- 2.10 Krav om ferdigstilling
- 2.10.1 Det vert ikkje gitt bruksløyve til bygningar i området før Veg1 fram til pel 320 og haldeplass for buss er ferdig opparbeid så langt kommunen godkjenner.
Andre vegar, parkeringsplassar, gangvegar samt kommunalteknisk anlegg skal vere ført fram så langt kommunen godkjenner før bruksløyve for respektive bygningar vert gjeve.
- 2.10.2 Offentleg kai/brygge/promenade skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med ferdigstilling av første respektive bygning i områda B og D.
- 2.10.3 Nærleikeplassar innanfor delområde A, C, D og G skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve av dei bustadar og fritidsbustadar som leikearealet tilhøyrer.
- 2.10.4 Felles leikeplass skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve på område A, C, D og G.

- 2.10.5 Miljøstasjonar skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve av dei bustadar og i område som miljøstasjonar tilhøyrrer. For andre områder skal ordning for handsaming av avfall gå fram av søknad om rammeløyve/ løyve om tiltak.
- 2.11 Alle tiltak i sjø må ha løyve frå kystverket før tiltaket vert iverksett.

§ 3 OMRÅDE FOR BUSTADAR

- 3.1 Område C
Området er regulert til konsentrert utbygging - bustader. Byggehøgde sett til 3 etasjar med ein inntrekk 4. etasje. Maks byggehøgde til gesims er sett til 14,0 m, målt frå lågast liggande innvendig golv.
Takform tilnærma flatt tak. Kjellar /underetasje skal nyttast til parkeringsanlegg, jf. § 2.7. I området skal det førast opp miljøstasjon, - høveleg dimensjonert.
Utbygging skal gjennomførast i medhald av godkjend utbyggingsplan etter pbl § 28-2 jfr. § 2.1
- 3.2 Område E, F og J
Området er regulert til frittliggjande småhusbebyggelse - bustader. Bygningar med møna tak kan ha takvinkel inntil 40 grader og byggehøgde målt ved gesims, sett til 7,0 m.
Ved flatt tak kan det byggast ei tilbaketrekt 3. etasje. Maks byggehøgde er sett til 9,0 m målt til gesims.
- 3.3 Område G
Området er regulert til konsentrert utbygging – bustader. Byggehøgde er sett til 2 etasjar med ein inntrekk 3. etasje. Maks takhøgde til gesims er sett til 10,0 m. Takform tilnærma flatt tak. Saman med søknad om rammeløyve skal det leggjast ved byggeplan/ tomteplan i medhald av føresegna § 2.2
- 3.4 Område H
Området er regulert til frittliggjande småhusbebyggelse - fritidsbustader. For bygningar med møna tak er takvinkel sett til maks 40 grader. Høgde til gesims er sett til 4,5 m.
Ved flatt tak er maks byggehøgde sett til 6,0 m. Saman med søknad om rammeløyve skal det leggjast ved byggeplan/ tomteplan i medhald av føresegna § 2.2
- 3.5 Område I
Området er regulert til naust. Grunnflate/ eining skal ikkje overstige 40 m². Nausta skal ha saltak med takvinkel maks 40 grader. Maks høgde til møne er sett til 5,0 m. Nausta kan ikkje innreiast eller nyttast til varig eller midlertidig opphald.

§ 4 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- 4.1 Veg1 gjennom planområdet og Veg3 er regulert til offentlig gate med fortau.
Vegbreidd for Veg1 er 5,5 m inklusiv skulder. Fortausbreidd er 2 m. Det skal byggast fortau fram til og med Veg3.
- 4.2 Anna trafikkareal langs delar av Veg1 samt langs avkøyrsløse til busslomme, skal nyttast til vegmurar, fyllingar og eller grøfter.
- 4.3 Kjørbar tilkomst til kaiområdet skal føregå via Veg3 og langs tilkomst mellom område B og bnr. 260.

- 4.4 Hamneområdet i sjø - området skal nyttast til sjøverts tilkomst.
- 4.5 Utforming av promenade/ kai fram til offentlig kai ved område B skal inngå i byggeplan/tomteplan for område D jfr. § 2.2 Promenade/ kai skal utformast køyresterkt dimensjonert for utrykkingskøyretøy og elles utrustast med naudsynt redningsutstyr leier til sjø og lys.

§ 5 FAREOMRÅDE

Innanfor fareområde er det registeret forureina grunnforhold og miljøgiftige byggingsmateriale jf. miljørapport datert 22.09.2007.

Fareområdet vert oppheva når dei forureina massane og miljøgiftige byggingsmateriala er fjerna eller sikra i samsvar med miljørapporten.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

- 6.1 Mellom frisiktlinja og vegformålet (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegars plan.
- 6.2 Privat småbåtanlegg i sjø
I området kan det leggjast uteriggjarar for småbåtar. Anker og ankerstreng som høyrer til bryggene kan ved djupne større enn - kote 3 strekke seg utanfor reguleringsformålet.
- 6.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd, KT.
Anlegg knytt til vatn og avlaup som er naudsynt for utbygginga kan leggjast til området.

§ 7 FELLESOMRÅDE

- 7.1 Felles avkjørsler og parkeringsplass
Felles veg og parkeringsareal er felles for eigedomar innafor det respektive byggeområde. Med mindre utbyggingsplan uttrykkjer noko anna.
- 7.2 Felles parkeringsplass P2 og P3 er felles for områda A ,C D og G. Parkeringsplass P2 skal opparbeidast samstundes med utbygging av Veg1. P2 skal opparbeidast samstundes med bygging av område G. Utforming skal visast i utbyggingsplan jf. § 2.1.
- 7.3 Felles grøntområde - naturområde
Felles grøntområde opparbeidd som del av anlegget, skal tilplantast og gjevast ei tiltalende utforming. Områda kan møblerast eller nyttast til opphald og leik. I samband med rammesøknad skal det utarbeidast plan som viser området si utforming og møblering.
Naturområde som det ikkje skal byggast i skal stå urøyvde både gjennom anleggsperioden og i området si seinare brukstid.
- 7.4 Felles leikeareal
I områda kan det førast opp felleshus, stiar og innretningar for leik. Før området vert opparbeidd skal det leggjast føre ein plan som viser korleis området er tenkt opparbeidd og utrusta.
Området er felles for bustad- og fritidseigedomar innanfor området.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL

8.1 Område A

I område A kan det først opp bygningar nytta til fritidshusvære, kontor og næring. Byggehøgde er sett til 14,0m, målt til gesims. – Dette gir 3 etasjar med ein inntrekt 4. etasje. Takform: flatt eller med lett fall.

Kjellar /underetasje skal nyttast til parkeringsanlegg, jf. § 2.7. Utbygging skal gjennomførast i medhald av godkjend utbyggingsplan etter pbl § 28-2 jfr. § 2.1

8.2 Område B

I område B kan det først opp bygningar nytta til fritidshusvære, kontor og næring. Byggehøgde er sett til 7,5, målt til gesims. - Dette gir 2 etasjar + loft. Takform: Møna tak med takvinkel sett til maks 40 gr. Saman med søknad om rammeløyve skal det leggjast ved byggeplan/ tomteplan i medhald av føresegna § 2.2

8.3 Område D

Området er regulert til konsentrert utbygging, med bustadar og fritidsbustadar. Fordelinga mellom bustad og fritidsbustad er sett til 30/70 %. Byggehøgde er sett til 14,0 m, målt til gesims. – Dette gir 3 etasjar + ein inntrekt 4. etasje. Takform: flatt eller med lett fall. Tilbaketrekt underetasje delvis lagt under Veg1 skal dels nyttast til parkeringsanlegg, jf. § 2.7. og dels til boder. Jf. reguleringsplan. Tilkost til garasjeanlegget skal gå va eigen avkøyrse frå Veg-1 ved pel 150. I området skal det først opp miljøstasjon, - høveleg dimensjonert. Saman med søknad om rammeløyve skal det leggjast ved byggeplan/ tomteplan i medhald av føresegna § 2.2

8.4 Rekkefølgekrev - Fareområde

Før byggetiltak i områda A, B, D samt veg-1 fram til pel 220 kan setjast i verk, skal kjelder som kan føre til forureining vere fjerna eller på annan måte sikra i samsvar med vedlagd miljørapport datert 22.09.2006. Fareområdet jf § 5, vert oppheva når dei forureina massane og miljøgiftige byggingsmateriala er fjerna eller sikra i samsvar med miljørapporten.