

# Detaljreguleringsplan

## Føresegner

### R 120- Longhammarneset 2 – Hyttefelt

### Gnr 142 bnr 7, 34, Nessa

#### §1 Formål

§1-1 Formålet med planen er å:

- leggja til rette for fritidsbustader med tilhøyrande anlegg
- sikra at utbygginga blir gjort på ein mest mogleg skånsam måte i forhold til landskap og naturverdiar
- sikra at mest mogleg vegetasjon blir tatt vare på

#### 2 Fellesføresegner

§2-1 Tiltak i sjøen som fell inn under hamne-og farvasslova sine føresegner skal godkjennast av hamnestyresmakt.

§2-2 Det skal stillast høge krav til estetisk utforming av både bygningar og utomhusanlegg. Bygningar skal tilfredsstilla ålmenne krav både i forhold til seg sjølve og i forhold til bygde omgivnader.

§2-3 Terrengbehandling: Bygningar, vegar og andre bygde element skal så langt som råd tilpassast terrenget.

§2-4 Vegetasjon: Eksisterande tre skal så langt som råd bevarast. Eksisterande tre og planter som kan gi allergiske reaksjonar kan fjernast. Buskar eller treslag som er kjende for å gi allergiske reaksjonar skal ikkje plantast innafor planområdet.

§2-5 NN 1954 gjeld som høgdegrunnlag for alle kotehøgder.

§2-6 Toppen av alle murar, og toppen av bergskrentar og skjeringar inne på tomtene skal sikrast mot fallulukker med 1 m høgt klatresikkert gjerde.

#### §3 Fritidsbustader

§3-1 Det skal samla vera minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbustad.

§3-2 Fritidsbustader skal oppførast i tre. Kledning skal enten vera ubehandla, eller overflatebehandla i mørke gråtonar ned til svart. Nedre del mot grunnen kan utførast i naturstein.

§3-3 Det skal etablerast eit vegetasjonsbelte mot landbruksmarka med stadeigen vegetasjon. Hekkar er ikkje tillatne inne i hytteområda.

§3-4 Ved søknad om byggjeløyve skal fasadar og snitt visa bygningane sin plassering i forhold til eksisterande og nytt terreng.

**§3-5** Det kan oppførast plattingar og terrassar i tilknytning til fritidsbustadene. Plattingar skal oppførast i naturstein eller tre, og det skal leggjast vekt på at desse skal gli godt inn i terrenget. Alle murar, plattingar og terrassar på terreng skal gå fram av situasjonsplanen.

**§3-6** Innanfor område **BFR 1 Longhammaren** kan det førast opp inntil 4 hytter.

Hytter skal ha pulttak tekt med svart papp eller tre. Taket skal oppførast med 7° helling. Hytter kan oppførast i inntil 3 etasjar.

Maksimum høgde øvre gesims: 11,5 m.

Maksimum BYA for fritidsbustad eksklusiv trapp, gangbru, parkering og balkong: 50 m<sup>2</sup>

Maksimum areal balkong: 20 m<sup>2</sup> .

Maksimum bredde på gangbru: 1,6 m frå ytterkant til ytterkant.

For hytter som ikkje ligg inntil parkeringsareal, skal det vera minst 1 parkeringsplass på eiga tomt.

**§3-7** Innanfor område **BFR 2 Longhammaren** kan det førast opp inntil 4 hytter.

I tillegg til føresegnene under § 3-6 som gjeld BFR 1, må det gjennomførast sikringsarbeid i samsvar med ingeniørgeologisk skildring lagt til grunn i ROS-analyse datert 16.04.2008 før desse tomtene kan byggast ut. Sikringsarbeid skal prosjekterast av ingeniørgeolog før det blir gitt løyve til igangsetjing.

**§3-8** Innanfor område **BFR 3 Flesjeheia** kan det førast opp inntil 12 hytter.

Som hovudregel skal utbygginga løysast som ein eining knytt til hovudhytte. Frittliggjande bygg som uthus, bodar, lagereiningar, anneks o.l. kan berre akseptast dersom: 1) det kan dokumenterast ei estetisk og terrengmessig betre tilpassing til hovudbygget enn ved tilbygg eller 2) det totale bebygde areal under tak på eigedommen ikkje overstig 100 m<sup>2</sup>.

Hytter skal ha saltak eller pulttak tekt med svart papp, tre, takstein, skifer eller torv.

Maksimum mønehøgde/høgde øvre gesims: 6 m.

Maksimum høgde lågaste gesims: 3,5 m.

Maksimum bebygd areal BYA 100m<sup>2</sup> + uteplass/terrasse 30 m<sup>2</sup>+inntil 36 m<sup>2</sup> parkering. Det skal vera 2 parkeringsplasser på eiga tomt.

**§3-9** Innanfor område **BFR 4 Livdå** kan det førast opp inntil 3 hytter.

Som hovudregel skal utbygginga løysast som ein eining knytt til hovudhytte. Frittliggjande bygg som uthus, bodar, lagereiningar, anneks o.l. kan berre akseptast dersom: 1) det kan dokumenterast ei estetisk og terrengmessig betre tilpassing til hovudbygget enn ved tilbygg eller 2) det totale bebygde areal under tak på eigedommen ikkje overstig 100 m<sup>2</sup>

Hytter skal ha saltak eller pulttak tekt med svart papp, tre, takstein, skifer eller torv.

Maksimum bebygd areal BYA 100m<sup>2</sup> + uteplass/terrasse 30 m<sup>2</sup>+inntil 36 m<sup>2</sup> parkering.

Det skal vera 2 parkeringsplasser på eiga tomt.

## §4 Småbåtanlegg

**§4-1** Før det blir gitt byggjeløyve til småbåtanlegg og uthus skal det utarbeidast ein situasjonsplan for småbåtanlegget. Planen skal vera målsett i 1:500, og skal skildra både bygd og ubygd areal. Planen skal visa plassering av bygg og anlegg, oppbygging og materialbruk. Planen skal og skildra oppbygging av tilkomst og brygge.

**§4-2** Omsynet til estetikk og byggeskikk skal vektleggjast ved utforming av området.

**§4-3** Det kan oppførast molo med lengde 90 m. Moloen skal ha ei breidde på 3 m målt på kote 2. Utsida av moloen skal ha plastring og overskyljingsvern dimensjonert for stormflo, framtidig havnivåstigning fram til år 2100 og bølgepåverknad. Moloen skal utformast med tanke på å oppretthalda vassgjennomstrøyming i småbåthamna.

**§4-4** Oppsamling og handtering av overvatn og avlaupsvatn frå eventuell servicebrygge, slipp og sjønære opplagsområde skal gå fram av teknisk plan.

## §5 Uthus/naust/badehus

**§5-1** Innafor området kan det oppførast bygning med sjøbuer til dei enkelte hyttene. Bygningen skal også innehalde to offentlege toalett for allmenta, felles verkstad og ein open takoverbygd uteplass.

Bygningen skal leggjast skånsamt inn i bakken.

Bygningen skal ha pulttak eller saltak tekt med papp, tre, takstein, skifer eller torv.

Vegger skal utførast i tre og naturstein. Kledning skal enten vera ubehandla, eller overflate behandla i mørke gråtonar ned til svart.

Maks mønehøgde: 5 m

Maks gesimshøgde: 3 m

Maks BYA: 143 m<sup>2</sup> .

## §6 Leikeplass

**§6-1** Leikeplassen skal ha eit mest mogleg naturleg preg. Det kan anleggjast ball-løkke, akebakke og sandkasse eller oppførast leikeapparat eller liknande som fremjar barn sin leik og aktivitet.

## §7 Friluftsområde

**§7-1** Alle friluftsområde skal stå fram som naturområde der det ikkje er tillate med nye terrenginngrep, anlegg, konstruksjonar, bryggjer, moloar, fortøyingar eller bygningar. Mellom hyttene skal eksisterande vegetasjon ivaretakast slik at skogen er med på å dempa eksponeringa av felta frå sjøen.

**§7-2** Det er ikkje tillate med snauhogst, men enkel tynning og plukkhogst av enkelt tre kan tillatast.

**§7-3** Terrenginngrep frå anleggsfasen skal ryddast, tilbakeførast, planerast og revegeterast med stadeigen vegetasjon.

**§7-4** Det er ikkje tillate med lagring av båtar.

**§7-5** Ved småbåtanlegget kan det etablerast bryggekanter langs med land. Bryggja skal oppførast i tre og følgja kontur til svaberg så lang som råd. Bryggja kan boltast fast i berget, eventuelt pelast mot sjø.

## **§8 Vegar**

**§8-1** Alle vegar innafor planområdet er private.

**§8-2** Vegen skal leggjast godt i terrenget. Det skal leggjast vekt på at vegen skal få ei god landskapstilpassing der omsynet til estetikk er ivareteke.

**§8-3** Eventuelle fyllingar mot svaberga mot Årdalsfjorden skal dekkast med jord og revegerast med stadeigen vegetasjon straks etter ferdigstilling av veg.

**§8-4** Vegar skal ha kjørebredde 3 m. Langs vegar kan det vera inntil 0,5 m skulder på begge sider, og grøfter, fyllingsskråningar, murar og skjeringar inne på tilgrensande område.

## **§9 Parkeringsplassar**

**§9-1** Innafor planområdet skal det minst vera 2 parkeringsplassar per fritidsbustad på felles parkeringsplassar eller inne på tomtene.

**§9-2** Ved Flesjestøa skal det etablerast parkeringsplass for fri bruk for minst 7 bilar.

## **§10 Turvegar**

**§10-1** Det kan anleggjast turvegar med bredde inntil 2 m. Det skal ikkje leggjast fast dekke i turvegar.

**§10-2** I bratte parti kan det anleggjast trapper. Trapper skal utførast i naturstein eller tre.

## **§11 Andre kommunaltekniske anlegg**

**§11-1** Innafor området KTA1 kan det førast opp trafo. Innafor området KTA2 skal det ikkje oppførast bygg; kun slamavskiljar.

## **§12 Omsyns-og faresonar**

**§12-1** Innafor omsynssone for frisikt skal det ikkje vera hindringar for sikt høgare enn 0,5 m over planet gjennom tilstøytande vegar.

**§12-2** Tiltak innafor faresone flom skal prosjekterast mot påverknader frå mogleg havnivåstigning fram til år 2100, stormflo og bølger.

**§12-3** Før tomtene for BFR2 som er omfatta av omsynssone skred kan byggast ut, skal desse sikrast mot skred jf rapport datert 16.04.2008, jf § 3.7.

## **§13 Landbruk**

**§13-1** I området kan det drivast jordbruk. Det kan oppførast bygg og anlegg som er naudsynt for tradisjonell landbruksverksemd, det er likevel ikkje tillate med oppføring av slike bygg nærare sjø enn 100 m.

## **§14 Tekniske anlegg**

**§14-1** Det skal utarbeidast teknisk plan for tekniske anlegg som veg, vatn, avlaup og straum. Planen skal godkjennast av kommunen.

**§14-2** Tekniske anlegg for vatn, avlaup, toalett og renovasjon skal gravas ned i terrenget. Det er ikkje tillate med luftspenn for framføring av straum.

## **§15 Rekkefølgekrav**

**§15-1** Før den enkelte hytte kan tas i bruk (ferdigattest) skal:

- Tilstrekkeleg tal båtplassar i felles småbåthamn vere ferdigstilt.
- vassforsyning og reinseanlegg vere ferdigstilt
- veg og parkering for det enkelte hyttefelt vere opparbeida
- tråkk/sti til den enkelte hytte vere opparbeida
- område til leik vere tydelig markert/avgrensa
- nettstasjon være operativ”

Båtplassar skal ferdigstillast i takt med utbygginga av hyttefeltet. For hytter med avtale om båtplass, gis det ikkje ferdigattest før båtplass er ferdigstilt. Det kan gis midlertidig bruksløyve for inntil 5 hytter meir enn talet på ferdigstilte båtplassar. Alternativt kan det gjerast avtale om bygging og bruk av båtplassar i andre nærliggande småbåtanlegg.

**VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE sak 22/14, 02.04.2014**