



# Detaljreguleringsplan for Åsen – Engeskardet hyttefelt

Planidentifikasjon:

1517-20170002

Eigengodkjenningsdato

14.05.2020

Eigengodkjend av:

Hareid kommunestyre

## Områdeomtale/plangrense:

Plangrensa er vist på plankartet, sist revidert 24.08.2020.

## §1. – GYLDIGHETSOMRÅDE

Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor grensa skal areala nyttast slik som planen (plankart og føresegner) fastset.

## §2. – PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

## §3. – REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 12-5 og 12-6 i plan- og bygningslova (PBL av 2008) til følgjande føremål:

### 3.1. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- 1121 Fritidsbusetnad - frittliggande (BFF)
- 1550 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1589 Uthus/naust/badehus (BUN)
- 1610 Leikeplass (BLK)
- 1800 Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB)

### 3.2. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

- 2011 Køyreveg (SKV)
- 2015 Gang- og sykkelveg (SGS)
- 2018 Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- 2082 Parkeringsplassar (SPP)

### 3.3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)

- 5130 Friluftformål (LF)

### 3.4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §12-5 NR.6)

- 6230 Småbåthamn (VS)
- 6720 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)

### 3.5. OMSYNSSONER (PBL §11.8 A.1 , §12-6)

- 140 Frisiktsone (H140)

## §4. – AREALBRUK

### 4.1. – BYGNINGAR OG ANLEGG

#### 4.1.1 Generelt:

- a) Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form i samsvar med bygget sin funksjon, tida sin arkitektur og med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming.
- b) For fritidsbygg (frittliggande fritidsbusetnad og naust/naustrekke) skal det nyttast bruksareal (BRA) per eining.
- c) Takvatn skal førast til terreng.
- d) Møne- og gesimshøgda på bygg vert målt ut frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget – jfr. rettleiar «T-1459 Grad av utnytting» eller tilsvarende.
- e) Ein bør i størst mogleg grad søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører behov for støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- f) Det skal leggast vekt på tilpassing til lokal byggjeskikk i form og materialbruk, og bygningane skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

#### 4.1.2 Fritidsbusetnad - frittliggande (BFF):

- a) BFF-områda skal nyttast til frittliggande fritidsbusetnad med tilhøyrande anlegg.
- b) Grad av utnytting av tomte er bestemt slik: maks. bruksareal BRA inntil 100m<sup>2</sup> samla over 2 etasjar pr. eining.
- c) Fritidsbustad skal ha sal- eller pulttak avgrensa til maksimalt 7,0m mønehøgda og 5,0m gesimshøgda rekna frå gjennomsnittleg terreng.
- d) Det kan førast opp eitt uthus/anneks på inntil 15m<sup>2</sup> BRA pr. hytteeining i avstand inntil 10m frå hytta. Arealet inngår i grunnlaget for berekning av tomte si utnyttingsgrad (b).
- e) Uthus/anneks skal ha sal- eller pulttak avgrensa til maksimalt 3,0m mønehøgda og 2,5m gesimshøgda.
- f) Terrasse/utegolv på inntil 30m<sup>2</sup> tillatast.
- g) Tomte skal ikkje gjerdast inne, men om beitande dyr er til ulempe for bruken av eiegenomen, kan eit areal på inntil 300m<sup>2</sup> innegjerdast.
- h) Det skal setjast av to (2) biloppstillingsplassar pr. eining på eigen grunn.
- i) Situasjonsplan: Kommunen avgjer ved byggjemelding den endelege plasseringa av bygg på tomtene. Ved byggjemelding skal tikomst, stigningstilhøve, høgder og biloppstilling vise på situasjonsplan.
- j) BFF er privat.

#### 4.1.3 Renovasjonsanlegg (BRE):

- a) Innanfor BRE skal det opparbeidast renovasjonsanlegg som nedgravd løysing.
- b) BRE er felles for heile Engeskardet hyttefelt.

#### 4.1.4 Uthus/naust/badehus (BUN):

- a) BUN skal nyttast til naustrekke ved sjø og skal ikkje nyttast til varig opphald.
- b) Kwart naust kan ha grunnflate inntil 60m<sup>2</sup> BRA. Dobbeltaust med to møne inntil 120m<sup>2</sup> BRA.
- c) Golvnivå i naust skal ligge på minimum kote +2,5m over NGO-kote 0. Alle konstruksjonar under kote +3,0 skal dimensjonerast og utformast for å tole påkjeningar ved stormflo.
- d) Mønehøgda rekna frå topp golv nærast sjø skal avgrensast til maksimalt 6,5m og gesimshøgda inntil 5,0m. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30-40 grader.
- e) Det er ikkje tillate med brot i takflatene (arker eller opplett), karnapp, skorstein, altan/utkraging, lèvegg og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.
- f) Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også for lister og annan detaljering.
- g) Vindauga si dagslysflate skal ikkje overstige 3% av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)

- h) Krav om biloppstillingsplass 0,5stk/nausteining er føresett dekt innanfor SPP1-SPP3 for dei som ikkje har hytte i feltet. Dei som også har hytte parkerer på eigen grunn.
- i) Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor og bakanfor nausta. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengslar i området.
- j) Det tillatast framlagt straum og vatn til nausta.
- k) Framfor nausta kan det etablerast båt opphal som skrå betongplattung mot sjø.
- l) Situasjonsplan: Kommunen avgjer ved byggjemelding den endelege plasseringa av bygg på tomtene. Ved byggjemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder og biloppstilling vise på situasjonsplan.
- m) BUN er privat.

#### 4.1.5 Leikeplass (BLK):

- a) Nærleikeplass BLK skal opparbeidast for leik og opphald med minimum ei sandkasse, eit leikestativ, ein benk og noko fast dekke. Leik for born i alderen 0-6 år skal prioriterast og arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- b) BLK skal vere felles for Engeskardet hyttefelt og tilgjengeleg for ålmenta.

#### 4.1.6 Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB):

- a) Område for småbåtanlegg med serviceveg, landfeste for flytebrygger, felles båt opphal og molo.
- b) Eksponert fylling i sjø skal avsluttast med fylling, plastring av naturstein eller murt naturstein til LAT (lavaste astronomiske vannstand) – 0 meter.
- c) Eventuell spyling, pussing eller skraping av båtar skal foregå på anlegg med fast dekke (asfalt/betong) og sedimentkummar.
- d) BKB1 skal også ha funksjon som snuplass.
- e) BKB skal vere felles for eigarar av hytter, naust og båtplassar i hyttefeltet.

### 4.2. – SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 4.2.1 Generelt:

- a) I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til skjering og fylling som kan leggest på tomtegrunn/tilstøytande naboareal.
- b) Felles vegar og parkeringsplassar skal vere opne for ålmenta.
- c) Kommunevegen Almestranda gjennom planområdet er dimensjonert for 30km/t (jf. siktkrav). Nødvendig skiltvedtak må gjerast i samband med søknad om utbygging.
- d) Nye felles vegar innanfor planområdet er dimensjonert for 30km/t (jf. siktkrav). Nødvendig skiltvedtak må gjerast i samband med søknad om utbygging.
- e) Terrengingrep skal tilordnast og det skal nyttast stadlege massar som topplag på i grøfter, vegskråningar m.m.

#### 4.2.2 Køyrevegar (SKV)

- a) SKV1 gjeld omlegging av den kommunale vegen Almestranda.
- b) SKV2 gjeld omlegging, utviding og forlenging av internveg i hyttefeltet. Privat/felles veg.
- c) SKV1 opparbeidast med fast dekke, SKV2-6 kan opparbeidast med grusdekke. Breidder framgår av plankartet.
- d) SKV1 er offentleg, SKV2-6 er privat/felles for hytte- og nausteigarar innanfor Engeskardet hyttefelt. SKV7 er privat for gbnr.66/4.
- e) SKV1-6 skal vere opne for ålmenta.

#### 4.2.3 Gang- og sykkelveg (SGS)

- a) SGS1 gjeld omlegging av eksisterande gangveg til hytter sør for planområdet og er felles for eigedomane som er tilknytt vegen.
- b) SGS2 gjeld omlegging av eksisterande gangveg til gbnr. 66/4 nord for planområdet.

- c) Køyring til eigedomane er tillate.
- d) SGS opparbeidast med breidde som vist i plankartet med grus- eller asfaltdekke.
- e) Grøft, skjering og fylling tillatast lagt utom formålsgrrensa.
- f) SGS skal vere open for ålmenta.

#### 4.2.4 Annan veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

- a) Område langs køyre-, gang- og sykkelveg avsett til grøft, snøopplag, skjering, fylling og øvrig teknisk anlegg knytt til vegen.
- b) Eigedomstilhøve som for tilliggande veg.

#### 4.2.5 Parkeringsplassar (SPP)

- a) SPP1-3 er parkeringsplassar avsett for turgåarar, nausteigarar utan hytte i feltet og hytteeigarar som ikkje er tilknytt køyreveg.
- b) SPP1-3 er offentlege.

### 4.3. – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

#### 4.3.1 Friluftsmål (LF)

- a) Innanfor LF-områda er det ikkje tillate å føre opp bygningar eller andre faste innretningar.
- b) Områda skal bli liggande som naturområde til bruk for friluftslivet, og kan kun opparbeidast med enkle stiar i inntil 1m breidde utan fast dekke og utan skjemmaende terrenginngrep. Stiar skal i størst mogleg grad følgje terrenget.
- c) Vegskjering og -fylling knytt til vegbygging tillatast.
- d) Områda skal vere opne for ålmenta.

### 4.4. – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

#### 4.4.1 Småbåthamn (VS)

- a) Område f\_VS skal nyttast til privat felles småbåthamn med flytebrygge, landfeste for flytebrygge og båtopphal i betong framfor nausta.
- b) Området er felles for eigarar av naust (BUN) og eigarar av båtplass, men skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

#### 4.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)

- a) Område VFS skal nyttast til bading, friluftsliv og rekreasjon.
- b) Området er offentleg og ope for ålmenta.

## §5. – OMSYNSSONER

### 5.1. – OMSYNSSONER

#### 5.1.1 Frisiktsone (H140):

- a) Innanfor frisiktsoner skal det vere fri sikt på minimum 0,5m over nivået til tilstøytande vegar. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i sona dersom dei ikkje hindrar fri sikt.
- b) Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

## §6. – FELLESFØRESEGNER

### 6.1. REKKEFØLGJEKRAV

- a) Leikeplass BLK skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for hytte nr.5.

- b) Vegomlegging, herunder opparbeiding av krysset mellom SKV1 og SKV2, p plassar SPP1 og SPP2, samt gang- og sykkelvegar (SGS), skal vere etablert før det vert gjeve bruksløyve for hytte nr.1.

#### 6.2. PLANKRAV

- a) Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast fram nødvendig dokumentasjon, herunder teknisk plan, som m.a skal vise løysingar for vegar, vassforsyning og avløpshandtering frå planområdet. Planen skal godkjennast av kommunen før utbyggingar innanfor planområdet tek til.

#### 6.3. TERRENGBEHANDLING

- a) Byggjearbeid skal utførast med omsyn til terreng og vegetasjon, og eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.
- b) Nødvendige terrenginngrep skal utførast mest mogleg skånsamt, og opne terrengsår i størst mogleg grad såast eller plantast til.
- c) Ev. utgravde massar skal leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemmande.
- d) Ved varige opne utgravingar, som vegskjeringar, der høgdeforskjell mellom topp skjering og botn utgraving er større enn 1,5 m, bør det etablerast støttemur.
- e) Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av området.
- f) Dersom det ved utgraving vert avdekt ustabile massar, skal tiltak for å hindre utgliding iverksetjast umiddelbart.

#### 6.4. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

- a) Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

Hareid kommune 14.05.2020