

UTBYGGINGSPLAN BORGSFJORDEN VEST

VEDTEKEN 18.05.2005

REGULERINGSFØRESEGNER

Dato for siste revisjon av plan: 18.05.2005
Dato for siste revisjon av reguleringsføresegner: 03.01.2012

I. Reguleringsføresegnenes omfang

Reguleringsføresegnene gjeld i området avgrensa med plangrense på kartet.

II. Området er etter § 25.1 i Plan- og bygningslova regulert til følgjande formål:

- § 25.1 nr. 1. Byggeområde, for hytter, bustader og naust.
- § 25.1 nr. 2. Landbruksområde.
- § 25.1 nr. 3. Offentleg trafikkområde, for fylkesveg.
- § 25.1 nr. 5. Fareområde for høgspenlinje.
- § 25.1 nr. 6. Spesialområde, for reiselivsbygg, for friluftsliv - på land, og i sjø, tilkomstvegar og parkeringsplassar, og for allmenn bruk av sjø.

1. PBL. § 25.1 nr. 1, BYGGEOMRÅDE

1.1 Fellesføresegner for alle byggeområda

- 1.1 a) Hus og hytter skal ha godkjent vassforsyning og avløpsanlegg.
- 1.1 b) Framføring av strøm til nybygg skal skje på nennsom måte via jordkabel.
- 1.1 c) Eksteriør – estetikk:
For å oppnå eit heilskapleg og harmonisk preg, skal kommunen sjå til at alle nybygg får god form. Kommunen kan sette særlege krav til materialbruk, form og farge på hus, uthus og garasjar m.v. innan dei ulike felte eller husgruppene.
- 1.1 d) Terrenginngrep:
Inngrep i samband med anlegg skal skje skånsamt.
Tomter skal i minst mogleg grad planeres - alle nybygg skal leggest lågt i terrenget, d.v.s. at noko utskyting og planering av tomter kan skje, heller enn oppmuring på støypte eller murte søyler. Ved endeleg plassering og oppføring av nybygg skal kringliggjande vegetasjon og topografi nyttast og takast omsyn til, for at ikkje bygga skal bli dominerande trekk i landskapet.

1.2 Byggeområde for planlagte hytter

- Totalt 10 hytter kan førast opp i byggeområda H1 – H6.
Maksimalt bebygd areal $BYA = 110 \text{ m}^2$, der inntil 90 m^2 kan vera takoverbygd, målt i høve NS 3940.
Endeleg plassering og detaljutforming skal godkjennast av kommunen, med utgangspunkt i tilpassing til terrenget.
Hyttenes lengderetning skal som hovudregel følgja terrengkotene.
- 1.2 a) Eksteriør: Det skal nyttast materiale som høver til omgjevnadene, som t.d. naturstein, tre, skifer og torv. Hyttene skal ha naturtilpassa farger.
Maksimal mønehøgde over gjennomsnittleg planert terrengnivå er 5,50 meter.

Støttemurar skal utførast av naturstein, eller med forblending av same. Hyttene skal ha låge takvinklar, og lengderetning langs terrengkotene.

1.3 Byggeområde for eksisterande hytter

Totalt 6 hytter, i byggeområda HE1 til HE5.

Hyttene kan knytast til nytt VA-anlegg o.a. ny infrastruktur.

Ved gjenoppføring av hytter som grunna brann eller annan årsak er totalskadd, og ved istandsetjing og vedlikehald, gjeld krava i pkt. 1.1 og 1.2 så langt dei høver.

1.4 Byggeområde for heilårsbustader, planlagt

Totalt 25 frittliggjande einebustader kan førast opp i byggeområda B1 til B12.

Maksimal utnyttingsgrad BYA = 20 %.

1.4 a) Eksteriør:

Hus vest for fylkesvegen skal ha takvinklar på 22-34 grader og lengderetning langs kotene. Hus aust for fylkesvegen skal ha takvinklar på 34-46 grader, takvinkel og lengderetning tilpassa kringliggjande busetnad. Der særlege terrengtilhøve gjer det aktuelt, eller der det ligg føre særleg terrengtilpassa tiltak, kan det gjevast byggeløyve til bygg som avviker frå dette.

1.4 b) Garasjar og uthus:

Garasjar og evt. uthus kan førast opp inntil nabogrense.

Garasjar kan godkjennast inntil 1,0 meter fra vegkant når plassert med lengderetning parallelt med veg, sjølv om plankartet skulle vise større byggegrense.

Det skal vera minst tre meter frå garasjeport til vegkant i garasjenes lengderetning.

Kvar tomt skal ha garasje eller biloppstillingsplass for minst to bilar.

1.4 c) I byggeområde B3 er i tillegg til byggegrense mot fylkesveg, også satt byggegrense mot sjø, nybygg vil liggja mellom desse to byggegrensene.

1.5 Byggeområde for heilårsbustader, eksisterande

Totalt 14 hus, i byggeområda BE1 til BE11.

Husa kan knytast til nytt VA-anlegg o.a. ny infrastruktur.

Ved gjenoppføring av hus som grunna brann eller annan årsak er totalskadd, og ved istandsetjing og vedlikehald, gjeld krava i pkt. 1.1 og 1.4 så langt dei høver.

1.6 Byggeområde for naust, planlagte, N1 – N10

I byggeområda N1 til N10 kan det førast opp totalt 23 naust.

Nausta skal utformast med særleg vekt på tilpassing til kystmiljøet.

Maksimalt bebygd areal BYA = 35 m², målt i høve NS 3940.

Maksimal mønehøgde over gjennomsnittleg planert terrengnivå er 4,00 meter.

Murar skal vera av naturstein, eller med forblending av same.

Ytterveggar skal ha trekledning, eller murast opp til raft.

Avslutning i gavl skal ha vindskier og vatnbord, renner og nedløpsrør skal vera av metall. Taka skal vera saltak med takvinkel 34° til 46°.

Takoppbygg (arkar, takopplett o.l.) er ikkje tillate.

Terrassar, plattingar e.l. er ikkje tillate i desse byggeområda. Det skal sikrast fri atkomst for ferdsel forbi alle naust, normalt ved at naust blir plassert minst 3 meter frå strandlinja ved normalhøgvatn.

1.7 Byggeområde for naust, eksisterande

Totalt ni naust, på tomtene NE1 til NE7.

Ved gjenoppføring av naust som grunna brann eller annan årsak er totalskadd, og ved istandsetjing og vedlikehald, gjeld krava i pkt. 1.1 og 1.6 så langt dei høver.

2. PBL. § 25.1 nr. 2, LANDBRUKSOMRÅDE

2.1 Landbruksområde, eksisterande

Områda skal nyttast til beite, jord- og skogbruk.

I området inngår gardstun, med driftsbygningar, våningshus og liknande.

Turstiar og annan tilrettelegging for friluftsliv er tillate.

3. PBL. § 25.1, nr. 3, OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Offentleg trafikkområde – fylkesveg

Dette er fylkesveg 685 som går gjennom området.

5. PBL. § 25.1 nr. 5, FAREOMRÅDE

5.1 Fareområde for høgspenlinje, eksisterande

To område, med 22 kV høgspenlinje tilhørande Suldal Elverk KF.

Linjene har 18 meter sikringssone (7,5 meter på kvar side, i tillegg til sjølve linja som er 3 m brei). Her kan ikkje først opp bustader og større bygningar, kun bygningar med maksimalt ca. 50 m² grunnflate, som ikkje blir nytta til bustadformål og kor det berre kortvarig oppheld seg menneske (mindre viktige bygningar).

I ein lengde på ca. 360 meter over hustomter er eksisterande kraftlinje ikkje markert som fareområde, da ho her er forutsatt lagt i jord.

6. PBL. § 25.1 nr. 6, SPESIALOMRÅDE

6.1 Spesialområde for friluftsliv

Turstiar og annan tilrettelegging for friluftsliv er tillate.

Beite, jord- og skogbruk kan halda fram som før.

6.2 Spesialområde i sjø, for reiseliv / allmenn bruk

Sjø, som grensar m.a. til byggeområde for naust, og til spesialområde for reiselivsanlegg, og som må sjåast i samanheng med dette.

6.3 Spesialområde i sjø, friluftsliv / allmenn bruk / fiske

Bruken skal vera som i dag.

6.4 Spesialområde i sjø, friluftsliv / bading.

Sjø som grensar til regulert badestrand på land, og som må sjåast i samanheng med dette. Badebøyer, merking, og liknande tilrettelegging for bading er tillate.

6.5 Spesialområde for tilkomstveg, eksisterande

Trafikkareal for eksisterande og planlagte naust, bustad- og hyttetomter m.m.

6.6 Spesialområde for tilkomstveg og parkeringsplass, planlagt

Trafikkareal for planlagte hus- og hyttetomter, badeplass, naustrekker m.m.

Reguleringsbredde er fire meter, og minste radius for senterlinje er seks meter.

Mindre endringar av horisontal- og vertikaltrasé kan godkjennast om teknisk detaljplanlegging syner at dette ut frå terrengmessige omsyn er ønskjeleg.

6.7 Spesialområde for reiselivsanlegg

Totalt kan 2 utleiehytter førast opp, for utleigeverksemd.

Maksimalt bebygd areal BYA = 60 m², målt i høve NS 3940.

Endeleg plassering skal godkjennast av kommunen, med utgangspunkt i tilpassing til terrenget.

Maksimal mønehøgde over gjennomsnittleg planert terrengnivå er 5,50 meter.

6.7 a) Eksteriør, planlagte utleiehytter:

Det skal nyttast materiale tilpassa dei menneskeskapte omgjevnader, t.d. naturstein, malt trekledning og skifer- eller uglassert tegltekking.

Utvendige farger skal vera tilpassa bygningsmiljøet langs Bogsfjorden, der kvitt er vanleg farge på eldre våningshus.

Støttemurar skal utførast av naturstein, eller med forblending av same.

III. Fellesføresegner, for heile planområdet

1. Parkering av bilar skal kun skje på regulerte parkeringsplassar, eller inne på bustad- eller hyttetomtene.
2. Ingen skal nytta transportmiddel som set skjemmande spor i terrenget. Under og etter anleggsarbeid skal opne flater handsames skånsomt, evt. plantast til med stadeigen vegetasjon.
3. Kommunen kan sette krav til utforming av murar og gjerde, og elles stille krav om samordning av overgangar mellom eigedomane.
4. Tiltak i sjø som fell inn under havne- og farvannslovas bestemmelse skal godkjennast av Kystverket.
5. Generell byggegrense er 15 meter frå senterlinje fylkesveg, jfr. veglovas § 29. Eksisterande hus og bygg som ligg nærare fylkesvegen enn dette kan ved brann eller totalskade gjenoppførast med same plassering. Der planen set anna enn 15 meter byggegrense for planlagte bygningar, går dette fram av kartet.