

**Reguleringsbestemmelser for: Plan 1183,
detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen, HÅ
KOMMUNE**

**Endring av 1183D, datert 28.10.2022
Endring av 1183 – sak 24/5986, datert 11. april 2025**

§ 1 HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse, boliger og reiselivsanlegg med tilhørende funksjoner som veg, parkering, lek og uteopphold. Planen legger til rette for en utbygging med vekt på god steds- og terrengtilpassing.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Ved søknad om tillatelse etter bestemmelser i plan- og bygningsloven skal det følge med en situasjonsplan med illustrasjoner og beskrivelse som viser bruk av hele byggetomten, plassering av bebyggelsen, materialvalg, fargevalg, takvinkel, møne- og gesimshøyde, terrenghåndtering, evt. murer og skråninger, tilkomst o.a.

2.1 Massehåndteringsplan

Det skal utarbeides massehåndteringsplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Planen skal redegjøre for tiltak som sikrer at eventuelle tilførte masser er rene. Planen skal også dokumentere at massene ikke utgjør en trussel for jærtistel.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Tiltak som berører Fv 44.

Tekniske planer for alle tiltak på og langs fv. 44, skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn. Planene skal bl.a. omfatte skråningsutslag og eventuelt behov for støttemurer og sikringsgjerde. Arbeid på eller langs fv. 44 kan ikke igangsettes før dette er avklart.

3.2 Formingsveileder

Før byggetillatelse innenfor fritidsboliger innenfor feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D, FF-E og FF-F kan gis, må kommunen godkjenne en samlet, overordnet arkitektonisk formingsveileder for feltene. Formålet med formingsveilederen er at alle bygg skal ha en harmonisk utforming med hensyn på arkitektur og materialer.

3.3 Infrastruktur

Vannforsyning og avløpssystem skal skje ved utbygging av grunne grøfter og trykkavløpssystem. For å redusere terrenginngrepene mest mulig bør VA-ledningene legges i eller langs vegsystemet i området. Boligene og fritidsboligene skal være tilknyttet kommunal renovasjonsordning i tråd med gjeldende lover og bestemmelser.

3.4 Terrenginngrep og vegetasjon

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og overflatebehandles på en tiltalende og naturlig måte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.

3.5 Kvalitet, materialvalg og farger

Arkitekturen skal gis et kvalitativt estetisk uttrykk, både i forhold til seg selv og til omgivelsene. Boligene og fritidsboligene skal tilpasse hverandre i form, størrelse, farge etc. Tre skal være hovedmateriale i nybygging. Så langt det brannteknisk er mulig skal bærende element og kledning være tre. Takmateriale skal være matt, mørk rød, eller i en gråsvart skala. Glasert takstein skal ikke benyttes. Det tillates benyttet bygningsintegreerte solpanel med antirefleksbelegg.

Detaljer skal fremkomme av formingsveilederen, jf §3.2.

3.6 Parkering

Det skal etableres min. 1 parkeringsplass pr. fritidsbolig. Fritidsboliger kan ha parkering på felles parkeringsplass. Det skal etableres min. 1 parkeringsplass pr. bolig i tillegg til garasje. Boliger skal ha parkering på egen eiendom.

Området regulert til fritid/turistformål skal ha 1,5 parkeringsplass pr. 100 BRA.

3.7 Garasjer – frittliggende og sammenhengende med bolig

Det kan oppføres garasjer/carport i tilknytning til eneboliger. Garasjer kan oppføres med en størrelse på inntil BRA 50 m², dersom forsvarlig utbygging i denne størrelsen kan dokumenteres i byggesøknad. BRA for garasje kommer i tillegg til BRA for den enkelte enebolig. Det tillates en maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og mønehøyde på 5,0 meter. Når garasjeport er plassert mot veg skal minste avstand fra vegkant være 5 meter. Garasjer skal tilpasses hovedbygning i form, farge, material etc. Garasjer kan tillates oppført utenfor byggegrense og skal tilpasses i terrenget i best mulig grad.

3.8 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming blir lagt til grunn i den grad dette lar seg gjennomføre i planområdet.

3.9 Byggegrense

Der det ikke er vist byggegrenser gjelder formålsgrensen som byggegrense.

3.10 Hensyn til flomfare

Bebyggelse som inneholder rom for beboelse eller varig opphold skal ikke ligge lavere enn kote +3.

3.11 Navigasjonsinstallasjoner for sjøfart

Det tillates vedlikehold og eventuell ny etablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.LEDD NR. 1)

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

BF1, BF2 og BF3 kan ha et tillatt bruksareal BRA på inntil 270 m² for hver tomt. Garasje kommer i tillegg. Største tillatte mønehøyde er 8 meter. Største tillatte gesimshøyde er 6 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng.

Terrasser og balkonger skal gjennomføres slik at overgangen mot terreng får en naturlig form. Det er ikke tillatt med større høyde under terrasse enn 1,5 meter.

Det skal etableres kjørbart atkomst til hver enkelt boligtomt fra offentlig veg. Alternativt skal veirett frem til offentlig veg sikres.

Eksisterende boliger i planen kan bebygges inntil BRA = 270 m². Garasje kommer i tillegg. Det tillates ikke flere fradelte tomter i planområdet.

4.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Det tillates 1 fritidsbolig innenfor hver tomt.

Fritidsbebyggelsen kan ha et tillatt bruksareal BRA på inntil 120 m² pr. fritidsbolig.

Det kan tillates én bod/uthus på inntil 20 m² BRA. Samlet bruksareal medregnet bod/uthus kan ikke overskride 120 m² BRA.

Ikke overbygd terrasse og lignende på fritidseiendommen kan ikke overstige 30 m².

Største tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Største tillatte mønehøyde er 4,5 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng. Følgende tomter tillates en maksimal mønehøyde på 6,5 meter og maksimal gesimshøyde på 4,5 meter: A1-A6, B1-B3, C1-C5, D1 -D9, E1-E7, F4-F7.

Tomt FF-C5 skal ha møneretning nordvest-sørvest – 150 grader sørøst +/- 10 grader, slik at korteste fasade er vendt mot sjøen. Maks høyde for topp gulv 1. etasje skal ikke overskride kote +18,1 på tomt FF-C5.

Tomt FF-G2 skal ha maksimal tillatt mønehøyde på 5,2 meter og maksimal tillatt gesimshøyde på 3,2 meter. Maks byggehøyde skal ikke overskride kote +13.

Det tillates å etablere kjørbart atkomst på tomten for de fritidsboligene med tilknytning til veg. Denne må dokumenteres i søknad om byggetillatelse.

For de fritidsboligene som ikke ligger til veg, kan det oppgruses sti med bredde inntil 1,0 meter i LNFR-område.

Fritidsboliger kan gjerdes inne med husdyr- og flettverksgjerde. Tregjerde/ stakitt/andre gjerdetyper/mur/levegg etc. tillates ikke. Levegg, sammenhengende med hytte og ikke utover byggegrenser med maks høyde 1,8 meter og maks lengde 5 meter, tillates på felt FF-C.

Det er ikke tillatt å bygge garasje på fritidseiendommene.

Det er ikke tillatt med større høyde under terrasse enn 1,5 meter (måles fra terreng til gulv på terrasse).

4.3 Forsamlingslokale

Området skal benyttes til allmennyttige formål.

Bebyggelsen kan ha et tillatt bruksareal BRA på inntil 200 m². Største tillatte mønehøyde er 8 meter.

Største tillatte gesimshøyde er 6 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng.

4.4 Energianlegg

Innenfor områdene o_BE skal det være trafostasjoner.

4.5 Renovasjon

Området skal benyttes til avfall og er felles for fritidsboligene i feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D, FF-E og FF-F.

Avfallscontainerene skal være skjermet i form av lukket beholderskap eller skur. Eventuell skur skal ikke overstige 30 m². Maks byggehøyde er 3 meter målt fra ferdig planert terreng.

4.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Brygge- og moloanlegg skal sikres og forankres forsvarlig, og ellers etter de krav som ansvarlig myndigheter setter ved endelig godkjenning etter havne- og farvannsloven.

Fjerning av masse for å oppnå nødvendig dybde kan tillates, men må godkjennes etter søknad godkjent av ansvarlig myndighet.

4.7 Lekeplass

Området skal legges tilrette for lek med sandkasse, apparat og benker for uteopphold. Det kan også legges til rette aktivitetsflater til ballspill m.v.

Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogland skal legges til grunn for utforming av lekeplassene.

Det tillates å oppføre bygning på maksimalt 50 m² som skal brukes til innvendig lek, sosialt samvær og lignende. I bygget skal det være bod for lagring av lekeutstyr som baller, mål og lignende. Bygget skal være tilknyttet vann- og avløpsnett. Bygget skal være felles for fritidsboligene i feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D, FF-E og FF-F.

I området kan det også settes opp anlegg som lekehus, klatreanlegg o.l. som vil øke kvaliteten og gjøre fellesområdet mer attraktivt.

f_BLK1 og f_BLK2 skal være felles lekeplass for fritidsboligene i feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D, FF-E og FF-F. Her skal f_BLK1 være aktivitetsflate med mulighet for aktiviteter som eksempel boccia, krocket, badminton og ballek, mens f_BLK2 skal opparbeides som sandlekeplass.

f_BLK3 skal være felles lekeplass for boligene i feltene BF1 og sandlekeplass skal opparbeides her.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 2)

5.1 Kjøreveg

F_SKV1 skal være felles for alle fritidsboligene i feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D, FF-E og FF-F.

PVEG er privat veg for LL.

5.2 Gang-/sykkelveg

SGS skal være gang- og sykkelveg med i henhold til kommunal standard.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealene regulert til SVT kan brukes til blant annet grøfter, skjæringer og støttemurer. Eventuelle støttemurer skal vises i forbindelse med tekniske planer.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal

SVG er annen veggrunn som har funksjon som grøntareal.

5.5 Gangveg/gangareal

Områdene regulert til gangveg/gangareal skal være oppgruset sti.

f_SGG1 er felles for FF-A1, FF-A2, FF-A3, FF-A4, FF-A5 og FF-A6.

f_SGG2 er felles for FF-A7 og FF-A8.

f_SGG3 er felles for FF-E2, FF-E3, FF-E4, FF-E5, FF-E6 og FF-E7.

5.6 Kollektivholdeplass

SKH skal være busstopp.

5.7 Parkering

f_SPP1 er felles parkering for fritidsboligene i felt A. f_SPP2 er felles parkering

for fritidsboligene i felt E og felt F. f_SPP3, f_SPP4 og f_SPP5 er felles

parkering for fritidsboligene i felt B, C og D. f_SPP6 er felles parkering for

fritidsboligene i felt H. f_SPP7 er felles parkering for boligene i felt BF1.

o_SPP8 er offentlig parkeringsplass for felt o_BFL.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 3)

6.1 Friområde

Arealer regulert til f_GF er felles for fritidsboligene i feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D, FF-E, FF-F. Det tillates etablert turveg i friområdet mellom Holmane og Tuen.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 5)

7.1 Landbruksformål

Området kan brukes til landbruksområde. Området kan bebygges med driftsbygninger og våningshus.

Våningshus kan ha et tillatt bruksareal BRA på inntil 350 m², inkl frittliggende garasje.

Største tillatte mønehøyde er 7 meter. Største tillatte gesimshøyde er 3,6 meter.

Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng.

7.2 Friluffformål

Det er ikke tillatt å oppføre bygg og anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde.

Eksisterende bygg og anlegg inngår i planen. Eksisterende bygg og anlegg kan gjenreises i eksisterende form, i tilfelle brann, skade etc.

Det kan etableres turstier etter planer godkjent av kommunen. Det kan etableres atkomstveger for fotgjengere til fritidsboligene i områdene regulert til friluftformål. Atkomstvegene skal dokumenteres i byggesøknaden.

7.3 Naturvern

Varige inngrep innenfor formålet er ikke tillatt. Det tillates beiting innenfor formålet.

§ 8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

8.1 Sikringszone – frisikt H140_1

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

8.2 Sikringszone – frisikt H140_2

I området skal det være sikret tilstrekkelig frisikt for navigasjonsinstallasjon på land.

8.3 Hensyn friluftsliv H530

I området skal hensyn til friluftsliv være ivaretatt.

8.4 Bevaring kulturmiljø H570

I område som er regulert til bevaring kulturmiljø, er endring, riving eller nybygging ikke tillatt. Ved brann, skade etc. kan bygningene gjenreises etter godkjenning av ansvarlig myndighet.

8.5 Båndleggingszone – båndlegging etter lov om kulturminner H730

I område som er regulert båndlegging etter lov om kulturminner, er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

- Kryss Tuenvegen x Nordsjøvegen skal være stengt når nytt kryss, o_SKV2 x Nordsjøvegen, er opparbeidet.
- Nytt kryss, o_SKV2 x Nordsjøvegen, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bolig- og fritidsbebyggelse
- Alle siktsoner til Fv 44 skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse til nye hus og hytter i planområdet.
- Sandlekeplasser knyttet til de enkelte delområdene må opparbeides før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bolig- og fritidsbebyggelse.
- Det skal etableres nytt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bolig- og fritidsbebyggelse.
- Før det kan gis brukstillatelse skal det settes opp informasjonsskilt om jærstistelbestanden sør for planområde.