

REGULERINGSFØRESEGNER

I tilknytning til Reguleringsplan **SKARE**– detaljplan.

Gnr /brnr:64/3,30,33,36,37,38,39,40,42 Sandsøya i Sande kommune

Plan ID:..... Plan dato: 16.aug. 2019.

Justeringar: 5.feb 2020, 22.feb 2020

1 - Generelt:

1.1 Reguleringsplanen er utarbeidd som detaljplan i samsvar med PBL 2008.

Reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som er synt med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Etter at planen er godkjent er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som kan hindre gjennomføring av planen.

2 - Reguleringsføresmål:

Området er regulert til følgande føremål etter PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (A)	Fritidsbebyggelse (1121) Frittliggende hytter BFF_1-7 Fritidsbebyggelse (1122) Rorbuder BFK_1og2 Naust (1589) BUN_1 Returpunkt renovasjon (Annen særskilt bebyggelse -1590) f_BAS
Samferdsleanlegg (S)	Felles Køyreveg (2011) f_SKV Annen veggrunn (2018)SVT Gangveg (2016) f_SGG_1-3
Grønstruktur	Naturområde (3020) f_GN_1-7
Omsynssoner	Område for dyrelivsvern H720_4
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Småbåthamn (6230) VS

3 - Fellesføresegner:

3.1 Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er vist på plankartet

3.2 Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Fargane på nye hytter skal holdast i jordfargar som grått, brunt og oker.

3.3 Ved vegskjeringar, der høgdeforskjell mellom topp skjering og botn utgraving er større enn 1,5 m, bør det etablerast støttemur. Der skråningsutslag går utanfor ytre vegføresmål skal skråninga qne tilordnast og inngå i dei tilliggande føremåla.

3.4 Dersom det under opparbeidinga vert avdekkja automatisk freda kulturminne i planområdet må kulturminneforvaltninga straks varslast. Dersom det er fare for 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. Ansvarer 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 gjevne omstende forlengast.

4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 Fritidsbebyggelse - Frittliggende BFF 1-7 (sosi 1121)

- a. Områda merka BFF_1-7 skal nyttast til frittliggende fritidsbebyggelse.
På området **BFF_1** kan det byggast eit anneks til kvart av dei to våningshusa.
På kvart av områda **BFF_2, 3 og 4** kan det byggast ei ny hytte med anneks.
På BFF_5 kan det byggast 5 nye hytter. Alle hyttene i BFF_5 kan ha anneks.
På BFF_6 kan det byggast to nye hytter utan anneks
På BFF_7 kan det byggast ei ny hytte utan anneks.
- b. På områda **BFF_1, 3 og 4** kan det førast opp hytter i ein etasje med BRA inntil 200 m² inklusive anneks for kvar hytteining. Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 6 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3,5 meter.
På område **BFF_2** kan det førast opp hytter i ein etasje med BRA inntil 175 m² inklusive anneks.
På **BFF_5** kan det førast opp hytter i ein etasje med BRA inntil 150m² inklusive anneks.
På BFF_2 og 5 skal gjennomsnittleg mønehøgde ikkje overstige 6 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 3,5 meter.
På områda **BFF_6og7** skal mønehøgda ikkje overstige 5m og gesimshøgda ikkje over 3m og BRA skal ikkje vere større enn 120m².
- c. På områda BFF_1-5 kan det førast opp eitt uthus/anneks pr.hytteining i storleik på inntil BRA 60 m², mønehøgde inntil 5 m og gesimshøgde inntil 3,2 m. Evt. anneks inngår i total BRA for hytteininga. På BFF_6og7 kan det ikkje førast opp uthus/anneks.
- d. Hyttene skal ha full sanitær standard med felles septikløyning og utslepp til sjø.
- e. Vassforsyning skal takast frå kommunalt vassverk.
- f. Kvar av hyttene skal ha parkering til 2 biler på eigen grunn.
Tilkomstvegane skal vere felles køyreveg for dei som soknar til vegen.
BFF_6 og 7 skal ha biltilkomst via køyrbar gangveg f_SGG_1
Den øvre tomte på BFF_5 skal ha tilkomst via køyrbar gangveg f_SGG_2 frå SKV_1
- g. Hyttene skal ha tilgang til breiband og straum.

4.2 Fritidsbebyggelse - rorbuder (sosi 1122 – BFK 1og2)

- a. Rorbud vert definert som fritidsbustad med naustfunksjon i første etasje.
- b. **BFK_1** er eit eksisterande, utbygd område med 5 rorbuder. Maksimal BYA for desse er 60m². Evt tilbygg / utvidingar (t.d inngangsparti på baksida) kan skje etter søknad til Sande kommune og i samsvar med reglane i denne reguleringsplanen.
BFK_2 kan bebyggast med 2 nye rorbuder. Kvar av desse kan ha BYA inntil 80m².
- c. Området for BFK ligg på oppfylt areal som skal ha høgde i fyllingsfronten på 2,0 – 2,4 m over NN2000. Rorbudene skal ha ferdig naustgolv 2,52m over NN2000. Dei bygningsdelane som ligg lavare enn 2,72m over NN2000 må byggast i material som toler overfløding og bølgepådriv.
- d. For BFK_2 skal BYA (her rekna som bygning inkl. ev veranda og eks. areal til parkering) ikkje overstige 80 m². Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 7,5 meter og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 6 meter.

4.3 Naust **BUN 1** (sosi 1589)

- a. Naust skal ha ein etasje med BYA inntil 60 m². (Areal til parkering ikkje inkludert)
Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Mønehøgda for naust skal vere maks. 5,5 meter frå topp golv. Takvinkel skal ikkje vere mindre enn 22°. Naust kan ikkje innreidast for varig opphald.
- b. BUN_1 er eit eksisterande naustområde med 2 frittstående naust samt ei stø (utfår) frå naust i underetasjen på eksisterande tilliggande hytte. Det kan byggast 2 nye naust på BUN_1.
Utvidingar / tilbygg må ligge innafor regelverket i denne reguleringsplanen. Endringar må omsøkast til Sande kommune.

4.4 Annan særskild bebyggelse - Returpunkt renovasjon. f BAS (1590)

På f_BAS kan det settast opp bygg / konstruksjon for skjerming av bossoppsamling. Det kan også settast opp felles postkassestativ.

5 - Samferdsleanlegg

5.1 Privat felles tilkomstveg (f SKV 1-6) sosi 2011

f_SKV_1-6 skal vere felles private vegar for alle dei eigedomane som er tilknytta vegane.
f_SKV_1og3 skal nyttast som felles hovudtilkomst til heile feltet og småbåthamna.

5.2 Annen veggrunn f SVT) sosi 2018

f_SVT skal nyttast til manøvreringsareal / nødvendig tilkomst i tilknytning til hamna. Her kan tillatast anlegg og konstruksjonar som har tilknytning til bruken av området, td. båtopptrekk og anlegg for nødvendig internttrafikk. Anlegg og tiltak skal tilpassast terreng og landskapsform og gjevast ei god estetisk utforming i respekt for byggeskikken i området elles. f_SVT skal vere ope for fri ålmenn ferdsle til fots. Det kan ikkje settast opp sikt- eller køyrehindrande konstruksjonar i f_SVT.

5.3 Gangveg (f SGS 1-3) sosi 2015

f_SGS_1 utgjør øvre delen av turvegssystemet ned mot Bårneset. f_SGS_1 skal utformast som køyrbar gangveg frå enden av Fylkesvegen fram til BFF_7 og kan nyttast av BFF_6 og 7 som biltilkomst til hyttene. Det skal vere rett til fri ålmenn ferdsle til fots langs f_SGS_1.
f_SGS_2 kan nyttast som tilkomst til den øvre tomte i BFF_5. Det skal vere rett til fri ålmenn ferdsle til fots langs f_SGS_2.
f_SGS_3 skal nyttast som tilkomst frå f_SPP til hyttedelen av rorbudene i BFK_1og2. Det skal vere rett til fri ålmenn ferdsle til fots langs f_SGS_3.

6 – Grønstruktur

6.2 Naturområder (f GN 1-7) sosi 3020

f_GN_1-7 skal nyttast som naturleg vegeterte soner mellom byggeområda. Vegetasjonen kan ikkje fjernast i desse sonene, men det kan drivast vanleg skogskjøtsel og rydding i områda. Det kan ikkje byggast bygningar eller anlegg for opphald i f_GN, men kryssande tilkomst til hytter og evt ekstra parkering kan tillatast etter behov.

7 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1 Småbåthamn (VS) sosi 6230

VS skal nyttast som småbåthamn for hyttene i feltet.

VS kan kan innreidast med flytebrygger og plassdelarar etter behov. Ved austenden av moloen kan det leggest ut flyteelement (betongelement) med landgang for besøkande.

Utlegging av flytebrygger og andre permanente installasjonar skal skje i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande reglane for drift av hamna

Innafor VS må det for alle tiltak i sjø såsom utfylling, legging av leidningar i sjø m.m. søkast løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter PBL.

Anlegga skal tilpassast terreng og landskapsform og gjevast ei god estetisk utforming.

8 – Omsynssoner

7.1 Område for dyrelivsfredning (H720_4)

For **H720_4** gjeld (fastsett ved kgl.res. av 27. mai 1988) følgjande forskrifter: Alle fugle- og pattedyrartar, også fuglereir, egg og ungar, er freda mot jakt og fangst, skade og øydelegging av alle slag.