

FØRESEGNER

DETALJREGULERINGSPLAN KALVØYA, KALVÅG I BREMANGER.

Sakshandsaming/ vedtak:	Dato	Sak nr.
Kunngjering planoppstart	26.03.2010	
Det faste utval for plansaker:	07.06.2012	
Offentleg ettersyn 12.07.12 til 28.08.12		
Det faste utval for plansaker:		FSK-140/12
Kommunestyret:		KST-078/12
Revisjoner:		
Mindre planendring, pbl. §12-14, 2.ledd	05.12.2019	FSK-117/19

§ 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.

1.2 Planområdet er inndelt i område med følgjande føremål:

Bygnad og anlegg	Bustad, B (1110) Industri, I (1340) Lager, L (1350) Anna næring, AN (1390) Telekommunikasjonsanlegg TA (1570) Uthus/Naust/badehus, N (1589)
Samferdslesanlegg og teknisk infrastruktur	Køyreveg, V (2011) Anna veggrunn, Tekniske anlegg, AVT (2018) Hamn, H (2040) Kai, Kai (2041)
Grøntstruktur	Vegetasjonsskjerm, VS (3060)
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Ferdsle, FE (6100) Hamneområde i sjø, HA (6220) Friluftsområde i sjø og vassdrag, FOS (6710)
Sikringssonar	Frisikt, H140_
Omsynssonar	Omsyn grøntstruktur, H540_ Bevaring Kulturmiljø, H570_

1.3 Det er ikkje tillate å inngå privatrettslege avtaler i strid med planen og føresegnene.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Universell utforming

Tilkomst til byggeområde og samferdsleanlegg skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein mest mogeleg likestilt måte.

2.2 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak i planområdet skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgjevne og bygde omgjevningar. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

Byggverk (bygg og tekniske anlegg som t.d. vegar, fortau, kai) og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt.

2.3 Krav til søknad om tiltak

2.3.1 Ved byggesøknad for bygnad og anlegg skal det utarbeidast teikningar og perspektiv som viser korleis nybygg eller ombygde bygg tilpassar seg området. Situasjonsplanen skal vise terreng, tilkomst, parkering og bruk av uteareal, og skal vere høgdesett. Fargebruk på bygg og anlegg skal dokumenterast i byggesøknad, sameieens utforming og oppsetjing av reklameskilt. Ved bygging innanfor område I1-I3 og L1-L2, skal det også utarbeidast plan som viser samla løysing for tilkomst og teknisk infrastruktur til og i det aktuelle byggeområdet.

2.3.2 Ved byggesøknad for samferdsle- og infrastrukturtiltak, skal anlegga detaljprosjekterast. For veganlegg, skal det leggjast fram teikningar som viser plan, lengdeprofil, tverrprofil og normalprofil. For kaianlegg skal det leggjast fram teikningar som viser plan og snitt. Anlegga skal framgå av situasjonsplan. Materialval skal framgå ved detaljprosjekteringa.

2.3.3 Krav til universell utforming, jfr. pkt. 2.1, skal dokumenterast i byggesøknad.

2.4 Byggegrense

Bygningar skal oppførast innanfor vist byggegrense på plankartet. Dersom særskild byggegrense ikkje er nemnd eller vist, gjeld avstandsreglane etter pbl.

2.5 Utnyttingsgrad og byggjehøgder

2.5.1 Tillaten utnyttingsgrad, oppgitt for det einkilde byggeområde, er fastsett etter gjeldande rettleiar T-1459/2007 "Grad av utnytting".

2.5.2 Byggehøgder for bygg, er fastsett ut frå gesimshøgder slik dei er vist i gjeldande rettleiar T-1459/2007 "Grad av utnytting". Naudsynte tekniske anlegg inngår ikkje ved fastsetting av gesimshøgde, slike anlegg skal fastsettast ut frå funksjonskrav og tilpassing av bygget i sin heilheit.

2.5.3 Ved opparbeiding av nye kaiar innan planområdet skal toppnivå ikkje vere lågare enn kote +2,3m (euref). Ved opparbeiding av andre planerte flater innan planområdet, inkl veganlegg, skal toppnivå ikkje vere lågare enn kote +2,5m (euref). For nye bygg, skal nivå ferdig golv ikkje vere lågare enn kote +2,7m (euref). Bruk av byggemateriale bør vurderast i høve til stormflo i 100års-perspektiv.

2.6 Parkering

2.6.1 Kvar utbyggar skal på eigen grunn tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein også dokumentert del av fellesareal. Følgjande krav er gjeldande (desimaltal skal avrundast oppover):

Bustader, frittliggande:	2 plassar pr. tomt
Bygg for industri, lager, anna næring:	1 plass pr. 100m ² brutto golvareal

2.7 Avfallshandtering

Lager- og industribygg skal ha eige rom for oppbevaring av avfallscontainerar. Utelagring er ikkje tillate.

2.8 Støykrav

- 2.8.1 Det er ikkje tillate å produsere støy innanfor planområdet som overskrider tilrådde støygrensar for eksisterande bustad/fritidsbustad i gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442).

Følgjande grenseverdier for utandørs støy ved eksisterande bustader/ fritidsbustader vert lagt til grunn:

- Utan impulslyd: ekvivalent nivå $55L_{den}$ på uteplass og ved fasade, dag/kveld
- Med impulslyd: ekvivalent nivå $50L_{den}$ på uteplass og ved fasade, dag/kveld
- Ekvivalent nivå $45L_{night}$ utenfor soverom, natt kl. 23-07
- Maksimalt nivå $60 L_{AFmax}$ utenfor soverom, natt kl. 23-07

2.9 Tiltak og fylling i sjø

- 2.9.1 All utfylling skal skje med bestandige materiale. Før det kan startast arbeid med fylling i sjø, skal det ligge føre godkjent plan for omfanget av fyllingsarbeidet. Avslutning skal utførast på ein akseptabel måte ut frå estetiske og funksjonelle omsyn, med etablering av mur, plastring eller kaiavslutning. For avslutning mot naboeigedom skal fylling planleggast i samråd med naboeigedom. Dersom gjennomføring av fyllingsarbeid ikkje kan koordinerast med naboeigedom, skal mellombels avslutning mot naboeigedom utførast på ein akseptabel måte, ut frå estetiske og funksjonelle omsyn.
- 2.9.2 Naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova må ligge føre.
- 2.9.3 Fyllingsarbeid skal gjennomførast raskt fram til permanent kaifront/fyllingsfront. Tid for gjennomføring av fyllingsarbeid må dokumenterast gjennom prosjekteringsarbeidet.

2.10 Krav til utbyggingsrekkefølge

- 2.10.1 Før det kan settast i gang tiltak på landareal i planområdet, må forholdet til potensielle kulturminne vere avklara etter Kulturminnelova. Avklaring skal skje ved dialog med Sogn og Fjordane fylkeskommune, Kulturavdelinga. Ved evt. funn av kulturminne innanfor tiltaksområde, må søknad om dispensasjon frå Kulturminnelova sendast Riksantikvaren via fylkeskommunens kulturavdeling.
- 2.10.2 Naudsynt løyve etter havne- og farvannslova må ligge føre, før igangsetting av tiltak.
- 2.10.3 Før utfylling i sjø, skal det vurderast behov for undersøking av sediment i sjø i høve til miljøgifter, og evt. tilrådde tiltak skal vere gjennomførde.
- 2.10.4 Parkeringsareal skal opparbeidast i samsvar med krav i pkt 2.6, samstundes med nye byggetiltak og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve.
- 2.10.5 Område L1 skal vere ferdig utbygd før utbygging i område L2 kan tillatast.
- 2.10.6 Eksisterande bru med brufeste og fylling i sjø, skal fjernast og ordna avslutning mot sjø etablerast, samstundes med ferdigstilling av ny tilkomstveg til Kalvøya

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bustadbygnad, B

- 3.1.1 Området omfattar eksisterande bustader. I området kan det oppførast frittliggande bustader med tilhøyrande garasje og uthus. Bygningar skal ha saltak eller anna form for skråtak med takvinkel som ikkje bryt med eksisterande bygningar i særleg grad.
- 3.1.2 Tillate tomteutnytting for bustadbygnad er fastsett i prosent bebygd areal til $BYA=25\%$, parkeringsareal på kvar tomt er medrekna.
- 3.1.3 Største gesimshøgde for nye bustadhus vert sett til 6,0 meter frå gjennomsnittleg planert terreng omkring bygningen. Nye garasjar og uthus skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 meter frå gjennomsnittleg planert terreng omkring bygningen, og ikkje større grunnflate enn 50m².

3.2 Industri, I1 – I3

- 3.2.1 Område I1-I3 kan nyttast til fiskerirelatert industri-, næringsføremål og lager.
- 3.2.2 Byggegrense mellom område I1 og I2 følgjer formålsgrense, der byggegrense ikkje er vist på plankartet.
- 3.2.3 Tillate tomteutnytting for I1, I2 og I3 er fastsett i prosent bebygd areal, parkeringsareal på kvar tomt er medrekna, slik:

I1: BYA=90%
I2: BYA=75%,
I3: BYA= 50%

- 3.2.4 Største gesimhøgd for bygg i område I1 er 5 meter frå planert terreng omkring bygningen. Største gesimhøgd for bygg i område I2 og I3 er 9 m frå planert terreng omkring bygningen.
- 3.2.5 Bygningar skal vere fullverdige og permanente, og ikkje ha preg som midlertidige løysingar som brakker, plasthallar og liknande. Materialval, fargebruk, bygningsvolum og takform skal harmonere med kringliggande bygnad og heilskapen i miljøet i Kalvøya-/Kalvågområdet. Evt. nybygg i område I1 skal gjevast sjøhuspreg.
- 3.2.6 Utelagring skal helst ikkje førekome, og i alle høve gjerast på ein ryddig og tiltalende måte og ikkje medføre vesentlege luktplager.
- 3.2.7 Utfylling i byggeområdet skal avsluttast som kai, plastra fylling eller mur.
- 3.2.8 For kvart delområde (I1, I2 og I3), skal det utarbeidast plan som viser samla løysing for tilkomst og teknisk infrastruktur til og i området.
- 3.2.9 Det skal utarbeidast situasjonsplan som viser terreng, tilkomst, parkering og bruk av uteareal. Situasjonsplanen skal vere høgdesett.

3.3 Lager, L1 – L2

- 3.3.1 Område L1-L2 kan nyttast til lagerføremål knytt opp mot fiskeri-/sjarkhamn.
- 3.3.2 Tillate tomteutnytting for L1 og L2 er fastsett i bebygd areal, parkeringsareal på kvar tomt er medrekna, slik:
 - L1: BYA=3.000m²
 - L2: BYA=1.500m²
- 3.3.3 Største gesimhøgd for bygg i område L1 og L2 er 8 meter frå gjennomsnittleg planert terreng omkring bygningen.
- 3.3.4 Bygningar skal vere fullverdige og permanente, og ikkje ha preg som midlertidige løysingar som brakker, plasthallar og liknande. Materialval, fargebruk, bygningsvolum og takform skal harmonere med kringliggande bygnad og heilskapen i miljøet i Kalvøya-/Kalvågområdet. Regulert møneretning framgår av plankart.
- 3.3.5 Utelagring skal helst ikkje førekome, og i alle høve gjerast på ein ryddig og tiltalende måte og ikkje medføre vesentlege luktplager.
- 3.3.6 Utfylling i byggeområdet skal avsluttast som kai, plastra fylling eller mur.
- 3.3.7 For kvart delområde (L1 og L2), skal det utarbeidast plan som viser samla løysing for tilkomst og teknisk infrastruktur til og i området, og som visar at tilkomst/infrastruktur mellom områda vert sikra.
- 3.3.8 Det skal utarbeidast situasjonsplan som viser terreng, tilkomst, parkering og bruk av uteareal. Situasjonsplanen skal vere høgdesett.

3.4 Anna næring, AN

- 3.4.1 Bygg, anlegg og miljø i området skal takast vare på.
- 3.4.2 Bygningar og anlegg skal ha same bruk som i dag (sjøhus, småindustri, utleige, turisme, utsal, lager mm) . Det kan og tillatast bruk av bygningsareal til andre typar næringsverksemd, i ein skala som let seg foreine med bevaring av byggjeskikken i området.
- 3.4.2 Tillate tomteutnytting for området er fastsett i prosent bebygd areal, BYA=75%, parkeringsareal på kvar tomt er medrekna. Byggegrense i området følgjer formålsgrense.
- 3.4.3 Største gesimhøgd for bygg i området er 5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng omkring bygningen.
- 3.4.4 Bygge- og anleggstiltak kan tillatast når desse er i pakt med den tradisjonelle byggjeskikken i sjøhusmiljøet. Byggegrense mot sjø følgjer eksisterande bygnad. Alle tiltak er søknadspliktige (inkl. fasadeendring, oppsetjing av kran, skilting mm).
- 3.4.5 Bygge- og anleggstiltak skal ha hovudformgjeving (herunder dimensjonar, proporsjonar og takvinklar), materialar, fargar og utforming av detaljar i høve til tradisjonell byggeskikk. Materialar bør vere tre, stein, tegl og andre tradisjonelle materialar. Fargar bør vere brunt, raudbrunt, gulbrunt, kvitt eller umåla. Det bør nyttast måling eller dekkbeis. Det kan settast krav om sidehengsla, sprossa vindauge.

- 3.4.6 Innvendige bygningstiltak som ominnreiing og modernisering kan tillatast, sjølv om dei ikkje er i pakt med byggjeskikken. Unntak er innvendige bygningstiltak på bygget Vamråk Sildesalteri, som skal skje etter antikvariske prinsipp.
- 3.4.7 Utelagring er ikkje tillate.
- 3.4.8 Utfylling i byggeområdet skal avsluttast som kai eller mur.

3.5 Telekommunikasjonsanlegg, TA

- 3.5.1 Området er avsett til telekommunikasjonsanlegg, inkl. eksisterande teletekniske anlegg. Bygg på området skal gjevast ei god estetisk utforming som høver til omgjevnadene.
- 3.5.2 Tillate tomteutnytting for TA, er fastsett i prosent bebygd areal, BYA=20%, parkeringsareal på området er medrekna.

3.6 Uthus/Naust/badepus, N

- 3.6.1 I område N kan det oppførast naust og sjøhus innanfor vist byggegrense på plankart.
- 3.6.2 Nye naust og sjøhus skal ha tradisjonell men nøktern byggestil. Gesimshøgde for nye bygg skal ikkje overstige kote +7m (euref). Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Bygningane skal mellom yttervegger ikkje ha større lengde enn 10 meter, og ikkje større breidde enn 6 meter.
- 3.9.3 Det er ikkje lov å innreie naust for varig opphald. Mindre del av bygningane kan nyttast til lagringsføremål (ved, utstyr o.l).
- 3.9.4 Tillate utnyttingsgrad for heile område N er fastsett i prosent bebygd areal, BYA=30%, evt. parkeringsareal på kvar tomt er medrekna. Kvar naust skal framstå som ein sjølvstendig bygning. Lange samanbygde nausttrekkjer er ikkje tillate.
- 3.9.5 Utfylling i byggeområdet skal avsluttast som kai, plastra fylling eller mur. Det kan etablerast båtoppal.

§ 4 SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved byggesøknad skal veg-, hamn og kaianlegg detaljprosjekterast. Det er høve til justeringar mellom dei ulike trafikkformål gjennom detaljvklaringar i prosjekteringa. Vurdering av naudsynte sikringstiltak, inngår i prosjekteringa.

4.1 Køyreveg, V1 – V47

- 4.1.1 Areal til køyreveg omfattar både køyrebane og skulder.
- 4.1.2 Veg V1 og V2 er offentlig køyreveg. Område V2 skal nyttast som snuplass for buss, og det kan etablerast busshaldeplass i området.
- 4.1.3 Ved detaljprosjektering av veg V1, skal bruløysing, evt. kulvert, ved kryssing av Kalvøysundet vurderast og dokumenterast i høve til vassgjennomstrøyming i planområdet. Vidare skal det vurderast behov for evt. vindskjerming.
- 4.1.4 Veg V3 – V5 er felles avkøyrslar:
 - V3 er felles for område I1, I2 og AN
 - V4 er felles for område I3.
 - V5 er felles for område B, L1 og L2.
- 4.1.5 Veg V6 og V7 er private avkøyrslar

4.2 Anna veggrunn, Tekniske anlegg, AVT

- 4.4.1 Anna veggrunn, AVT omfattar areal tilhøyrande veganlegg som grøfter, skråningar, fjellskjeringar, mur, osv. Skråningsarealet skal dekkast med jord etter inngrep og tilsåast. Murar skal byggast i naturstein.
- 4.4.2 Ved avkøyrslar og kryss skal det takast omsyn til fri sikt ved utforming av areala.

4.3 Hamn, H1 – H3

- 4.3.1 Område H1, H2 og H3 er avsett til offentlig hamneareal. Det skal ikkje oppførast bygg i områda, og det er ikkje tillate med utelagring.
- 4.3.2 I område H1 og H3 skal det etablerast molo for skjerm av sjarkhamn HA2. Molo skal etablerast med ordna avslutning (plastra fylling eller kai/mur). Topp molo skal vere framkommeleg for motorisert køyrety. Detaljprosjektering skal avklare løysingar, inkl. løysing for etablering av

naudsynt vassgjennomstrøyming i planområdet. I område H1 kan det etablerast kaianlegg på/langs innsida av molo, mot sjarkhamna HA2.

- 4.3.3 Område H2 kan planerast og opparbeidast som trafikkareal og bindeled mellom molo i H1 og H3.

4.4 Kai, Kai A – Kai D

- 4.4.1 Område Kai A – Kai D er avsett til offentlig kai. Det skal ikkje oppførast bygg på kaiareala.
4.4.2 Kai A og Kai B skal etablerast som djupvasskai. Detaljprosjektering skal avklare løysingar.
4.4.3 Kai C er eksisterande djupvasskai.
4.4.4 Kai D skal etablerast som kai til sjarkflåten. Detaljprosjektering skal avklare løysingar.

§5 GRØNTSTRUKTUR

5.1 Vegetasjonsskjerm, VS – VS1

- 5.1 I område med vegetasjonsskjerm er det ikkje tillate med inngrep og tiltak. Naturterreng skal takast vare på som skjerm. Nyplanting med stadeigen vegetasjon kan tillatast, i samsvar med godkjent beplantningsplan utarbeidd av fagkunnige.
5.2 I område VS1 kan det opparbeidast enkel tursti, til dømes som del av Nordsjøløypen.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Ferdsla, FE

- 6.1.1 Område FE er avsett til ferdsla i sjø. Det er ikkje høve til aktivitetar og tiltak som kan hindre ferdsla, særleg med tanke på båttrafikk til og frå naustområde (N) og næringsområde (AN).

6.2 Hamneområde i sjø, HA1 – HA2

- 6.2.1 Område HA1 og HA2 er avsett til hamneområde i sjø. Det er ikkje høve til aktivitetar og tiltak som kan hindre anløp til kaier. Evt. sjøkablar må leggjast slik at dei ikkje kjem i konflikt med manøvrering og ankring.
6.2.2 Område HA2 skal nyttast til sjarkhamn for fiskeriflåten. Manøvreringsareal i hamna skal sikrast. Det kan etablerast flytebrygger mm. for sjarkflåten etter godkjent situasjonsplan. Det kan og tillatast mudring etter godkjent tiltaksplan. Etablering av tiltak skal vurderast og dokumenterast i høve til vassgjennomstrøyming i planområdet.

6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FOS

- 6.3.1 Område FOS skal kunne nyttast av ålmenta til friluftaktivitetar. Det er ikkje tillate med tiltak i området.

§7 SIKRINGSSONER

7.1 Frisikt

- 7.1.1 Arealet er planen kombinert med andre føremål. Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående trær, stolper og liknande kan stå i sikttrekanten. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

§8 OMSYNSSONAR

8.1 Omsyn grøntstruktur, H540_1

- 8.1.1 I området skal naturleg terreng takast vare på, med unntak av naudsynte inngrep knytt til vegtilkomst og teknisk infrastruktur.
8.1.2 Beplantning i området skal skje etter godkjent beplantningsplan utarbeidd av fagkunnige.

8.2 Bevaring Kulturmiljø, H570_1

- 8.2.1 Bygg, anlegg og miljø skal takast vare på.
8.2.2 Ved søknad om bygge- og anleggstiltak som kan endre heilskapsinntrykket av sjøbumiljøet, samt søknad om rivingsløyve, skal det ligge føre uttale frå antikvarisk styresmakt.