

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN "Mårsundvågen", Bø kommune.

Plan ID: 1845-2021001

Dato: 1.6.2022

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak:

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

Planens hensikt: Planen skal legge til rette for utbygging av fritidsboliger, landskapshotell og småbåthavn.

I

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrensen.

II

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse BFR1-BFR3
- Hotell/overnatting BH1-BH3
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BBS1
- Uteoppholdsareal BUT1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørvei SKV1-SKV6
- Annen veggrunn – grøntareal SVG1-SVG4
- Parkering SPA1-SPA4
- Avkjørsler AV1-AV7

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Landbruksformål LL1-LL2
- Naturformål LNA1- LNA6

- Friluftsmål LF1

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Fritidsbebyggelse BFR1-BFR3

- a) Det tillates oppført inntil 7 fritidsboliger innenfor BFR1, 9 fritidsboliger i BFR2 og 2 fritidsboliger innenfor BFR3.
- b) Maks tillatt tomtestørrelse er 1,0 daa.
- c) Størrelse på bebyggelse, bebygd areal, er maks. BYA=120 m² for hytter og maks. BYA=35 m² for uthus/bod/anneks/garasje. Samlet bebygd areal skal dermed ikke overstige BYA=155 m².
- d) Bebyggelsen tillates oppført med maks mønehøyde 1 1/2etg. 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m. Møne og gesimshøyde måles i meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningene.
- e) Bebyggelsen skal ha en god arkitektonisk utforming. Materialene og fargene i fasadene skal være slik at man unngår unødvendig visuell kontrast med omgivelsene rundt. Veggene skal kles med trepanel eller annen laft. Bygningen skal beises/males i mørke farger. Tak skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning eller oppføres som torvtak.
- f) Det skal opparbeides minst 1,0 parkeringsplass pr. fritidsbolig. Oppstillingsplass for bil innenfor BFR1-BFR2 kan opparbeides som veilomme i tilknytning til veisystemet.
- g) Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling som del av naturområdet.

1.2 Hotell/overnatting BH1-BH3

- a) Arealer avsatt til overnatting/turisme.
Det tillates oppført inntil 4 frittstående overnattingsbygg innenfor BH1, 3 enheter innenfor BH2 og 7 enheter i BH3. Maks. byggehøyde 4,5 meter
Maksimal tillat utnyttelsesgrad BYA pr. overnattingsenhet = 50 m², samt 10m² med terrasse. Overganger mellom sti, gangbro og terrasse medregnes ikke.
- b) Nedre gulv for ny bebyggelse (ref. til NN2000):

BH1 = min. kt. 3,0

BH2 = min. kt. 5,0

BH3 = min. kt. 5,0

- c) Hyttene skal ha en enkel adkomst via stier og gangbroer fra parkeringsplassene.
- d) Parkeringskrav er 1 parkeringsplass pr. overnattingsenhet og 1,5 parkeringsplass pr. 100m² servicebygg
- e) Bebyggelse plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrensene ikke er inntegnet tillates bebyggelse inntil formåls grensen.
- f) Innenfor BH3 er det tillatt, i tillegg til overnattingsenheter, oppføring av servicebygg/restaurant/felleshus, samt lagerbygg.
Maksimal tillatt byggehøyde 8m over gjennomsnittlig terrengnivå.
Maksimal samlet utnyttelsesgrad for servicebygg/lagerbygg BYA=530m².

1.3 Uteopphold BUT1

Innenfor område tillates oppført mindre bygg og installasjoner som utedusj/sauna/bålplass/grillhytte o.l.

Innenfor område tillates opparbeidet stier. Stiene kan bygges som klopper/gruslagte gangbaner/bruer.

1.4 Småbåthavn BBS1

- a) Privat småbåthavn med flytebrygger for inntil 45 båtplasser med molo som bølgedempende konstruksjon. Utfylling i sjø tillates kun med rene masser.
- b) I området tillates oppført rampe for båtutsett.
- c) Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og skal ikke gjerdes inn med unntak av flytebryggen.
- d) Området skal kunne gjøres mest mulig tilgjengelig for bevegelsehemmede.
- e) I området tillates oppføre felles servicebygg og et redskaps hus for småbåteiere. Servicebygget kan inneholde sosialt fellesrom, dusj og toalettrom samt lagerrom for utstyr.
Maks. gesimshøyde 7,5m over gjennomsnittlig terrengnivå. Samlet BRA = 400 m²
- f) Del av området avsettes til vinterlagring av båt. I området tillates oppført inntil 6 naust. Maks BRA=50m² per naust. Maks. gesimshøyde 4,0meter. Det stilles krav til saltak.

- g) Del av området kan benyttes til parkering av båter for båt puss. Skal det tilrettelegges for at båter spyles bør dette skje ved egnet spyleplass der vannet ledes til en oppsamlings- og fellingstank.
- h) Estetikk og tilpassing til landskapet i strandsonen skal vektlegges i utbyggingen.

2.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved bygging av veier og parkeringsplasser skal en søke å unngå unødige terrenginngrep, samt i minst mulig grad fjerne eksisterende vegetasjon. Skjæringer og fyllinger skal dekket med jord, tilsås og gis en tillatende utforming.

2.1 Kjørevei.

o_SKV1 - Eksisterende fylkesvei 820. Avkjørsler f_SKV2 og f_SKV3 utformes som T-kryss iht. vegnormal N100 «Veg- og gateutforming»

f_SKV2 – Privat vei, felles for eiendom gnr./bnr. 15/79 og hyttefelt BFR1. Veien kan anlegges med bredde inntil 3,5 meter. Veien skal bygges med snuplass.

f_SKV3 – Privat vei, felles for hyttefelt BFR2, BFR3, småbåtanlegg BSB1 og områder BH1-BH3, samtidig drifts vei for områder LL1, LL2 og 15/20. Veien kan anlegges med kjørebredde inntil 4,5 meter.

f_SKV4 – Privat vei felles for eiendommer innenfor hyttefelt BFR2. Veien kan anlegges med kjørebredde inntil 3,5 meter.

SKV5 – enkel grusvei for betjening av avløpsanlegg.

SKV6 – privat vei for besøkende av landskapshotell. Avkjørsel til private parkeringsplasser SPA1 og SPA2.

Mindre avvik for veiutforming av privat veisystem tillates.

2.2 Atkomst.

Atkomst AV er vist på plankart med retningspil

AV1 - eksisterende privat avkjørsel til 15/79

AV2 – avkjørsel til parkeringsplass SPA4

AV3 – eksisterende privat avkjørsel til 15/78

AV4 – avkjørsel til SPA1

AV5 – avkjørsel til SPA2

AV6 – avkjørsel til SPA3 og BBS1

AV7 – avkjørsel til BFR3

Mindre tilpasning av avkjørsel plassering er tillatt.

2.3 Annen veggrunn SVG1-SVG4

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, støttemur og stabiliserende tiltak.

2.4 Parkering SPA1- SPA4

SPA1, SPA2 – parkeringer som betjener besøkende av landskapshotell

SPA3 - parkeringsområde for besøkende av småbåthavn

SPA4 – parkering for allmenhet

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

3.1 Jordbruk LL1

Området kan kun benyttes til jordbruksformål. Dyrket mark kan ikke omdisponeres.

3.2 Naturområde LNA1-LNA6

Det kan tillates å etablere nødvendige ledninger og kabler, samt avløpsanlegg innenfor området forutsatt at terrenget blir tilbakeført til opprinnelig tilstand etter gjennomførte tiltak.

I områder tillates det grøfting i forbindelse med utarbeidelse av interne veier.

Det er ellers ikke tillatt å gjøre tiltak innenfor naturområdene, annet enn å sikre områdene som naturområder.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

Allmenn ferdsel skal ivaretas.

3.3 Friluftsområde FR1

Område ved uværshula. Vedlikehold av eksisterende bebyggelse er tillatt.

Innenfor området er det tillatt tiltak som styrker frilufsformålet.

4. HENSYNSONER

4.1 Frisikt H140_1-H140_2

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

Dokumentasjonskrav.

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan med bygningsplassering. Byggesøknaden skal dokumentere gesimshøyde, mønehøyde, utforming av bygg og anlegg i grunn.

I forbindelse med byggesøknad skal det i tillegg utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200, som skal vise utforming av utomhus arealer med terrengbehandling, beplantning, belysning, kjørearealer og parkerings-området. Det skal leveres snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, nødvendige skjæringer/fyllinger og støttemurer.

Alle tiltak i sjø (fylling, kai, ledninger, fortøyninger, m.m.) må i tillegg til plan og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven og miljømyndighet.

Terrengbehandling.

Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal benyttes ved reetablering av vegetasjon.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning terrenget.

Kulturminner.

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturmyndighet omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8, 2. ledd.

Teknisk infrastruktur.

Vann – og avløpsanlegg skal bygges ut etter en samlet plan for hele planområdet.

Det skal sendes inn egen søknad til kommunen om utslippstillatelse.

Plassering av trafo og slamavskiller tillates oppført der hvor det blir mest hensiktsmessig.

Andre fellesbestemmelser.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Ved første fradeling av fritidseiendom innenfor BFR1/ BFR2 skal det foreligge plan for tomteinndeling til resterende fritidseiendommer
- b) Plan for vann- og avløpshåndtering og løsning for avfallshåndtering skal være godkjent før igangsetting tillatelse gis.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak i bakken skal grunnforhold være avklart.
- d) Før det gis tillatelse til utfylling i sjø stilles det krav til geoteknisk vurdering.