

# **REGULERINGSFØRESEGNER**

## **SAMNANGER KOMMUNE – REGULERINGSPLAN YTRE TYSSE:**

Det regulerte området er vist med plangrense på reguleringskartet teikning nr. 01, datert 15.11.2002, revidert 12.11.2004 og sist revidert 15.09. 2009.

### **§ 1 GENERELT**

Området vert regulert til følgjande føremål:

#### **1. Byggjeområde,**

- bustader med tilhørande anlegg
- naust
- bustader i kombinasjon med forretnings- og andre næringsføremål
- kombinasjon av forretning kontor og offentleg
- kombinasjon naust og bustad
- kombinasjon næring og naust
- offentlege område Skule og idrettsområdet

#### **2. Landbruksområde**

- Område for jord og skogbruk

#### **3. Offentlege trafikkområde**

- Riksveg 48 med miljøpriortert gjennomkøyring MPG / gate på delar av strekninga gjennom sentrum.
- Offentleg køyreveg
- Offentleg gangveg som der køyring til eigedomane langs vegen er tillate
- Offentleg gangveg/fortau
- Offentleg kai
- Trafikkområde i sjø
- Anna offentleg trafikkareal

#### **4. Friområde**

- Park del av 1000-årsstaden

#### **5. Spesialområde**

- Friluftsområde
- Friluftsområde i vassdrag
- Privat kai
- Område for kommunaltekniske anlegg
- Bevaring av anlegg (krigsminnesmerke)
- Bevaring. Arkeologiske kulturminne i grunnen

#### **6. Fellesområde**

- Felles avkjørsle/køyreveg
- Felles parkering

## **§ 2 FELLESFØRESEGNER**

- 2.1 Før handsaming av rammessøknad /byggjemelding kan kommunen krevja å få utarbeidd ein detaljplan / ein situasjons- og utomhusplan for heile anleggsområdet eller byggjetomta som tiltaket er knytt til. Detaljplan / situasjons- og utomhusplan med skriftleg omtale og arealoppgåve skal gjera greie for privat tomteareal, plassering av hus med høgder på golv i nye og ståande bygg, storleik og opparbeiding av naudsynt, felles leike- og opphaldsareal, høgder og materialbruk i terrengforminga, avkøyring, parkering av bilar, moglege garasjar, eigedomsgrenser, avstandar til tilstøytande hus og tilhøve til nærliggjande reguleringsføremål og bruksinteresser. Ved vedlikehald og ombygg av bygningar som ligg med fasade til hovudgata i Ytre Tysse, er det viktig at arealet som tidlegare er nytta til forretning/næring i sentrum vert vidareført. Reglar for varsling av naboar og rørde interesser er definert i plan og bygningslova.
- 2.2 Før planlegging av einskildtiltak i området vert starta opp skal tiltaksansvarleg(e) i samarbeid med kommunen gjennomføra ein byggjesakskonferanse. Miljø- og teknisk fagpersonell i kommunen skal førebu og leia konferansen. Føremålet med konferansen er tidleg å definera kommunale vilkår (kommunen er lokal planmynde) for endring av areal, anlegg, bygg og miljø. Denne ordninga gjeld for ulike veganlegg, andre anlegg, nybygg og ombygging. Partane sine syn og konklusjonar i konferansen vert omtala skriftleg i ein protokoll som vert godkjent av tiltakshavar, ansvarleg søkjar og kommunen. Kommunen kan på grunngitte vilkår og med heimel i plan og bygningslova, fastsetta vilkår og rekkefølge for gjennomføring av tiltak i samsvar med reguleringsplanen og plan- og bygningslova, før prosjekt kan gjennomførast.
- 2.3 I tillegg til desse føresegnene gjeld plan og bygningslova og tekniske forskrifter til denne lova. Tidlegare luftkablar og luftstrekk i hovudgata i Ytre Tysse skal leggjast i bakken.
- 2.4 Alle inngrep i terreng og landskap skal avgrensast til det som er akkurat naudsynt for anleggs- og byggjetiltaket. Inngrep i terreng skal slutførast på ein planlagt, godkjend og ordna måte. Eksisterande og ny vegetasjon skal planleggjast saman med anleggs- og byggjetiltak i området.
- 2.5 I vegkryss skal det vera fri sikt over eit normsett plan over og langs vegane som grensar til arealet, konferer veglova med forskrift og særlege retningslinjer.
- 2.6 For alle tiltak i sjø må det søkjast om løyve til dette i samsvar med "Lov om Havner og farvann". Slik søknad skal sendast via Samnanger kommune til Kystverket 2. Distrikt.

## **§ 3 FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA**

- 3.1 Parkeringsplassar som tilhøyrr bustader, forretningar og næring skal opparbeidast som del av nye og utvida byggjeprosjekt. Talet på parkeringsplassar skal normalt følgje krava i "Kommunalteknisk Veinorm". Talet på parkeringsplassar og løysingar for desse skal likevel avklarast i samråd med kommunen i samband med utarbeiding av evt. detaljplan eller søknad om tiltak/byggjemelding – jamfør pkt. 2.1 og 2.2.

3.2 Innafor byggeforbodsgrensene i planen, kan nye bygg førast opp i det talet etasjar som går fram av plankartet.

3.3 Bygningane skal så langt det er tenleg, byggja på notidas bygningsteknologi. Utbygging skal skje med varige materialar med god standard. Tekniske installasjonar som takhetter, ventilasjonsoppbygg, antenner og heisoppbygg, skal om mogeleg integrerast i bygningen sitt formuttrykk og om mogeleg leggjast under tak.

3.4 Før rammesøknad eller søknad om tiltak kan handsamast, skal det liggje føre avkjørselsløyve til riksveg – evt. løyve til utvida bruk av noverande avkjørsle. Det skal evt. også liggje føre fråsegn/erklæring om løyve til å nytta privat veg.

### 3.5 Byggeområde for bustader

- a) Nye bustader kan innreiast med 2 fulle høgder og med moglege innreidde rom i oppbygging av tak.
- b) Takvinkel på mindre bygningar som til dømes vanlege familiebustader og hus med to etasjar skal vera brattare enn 30 grader.
- c) Berre mindre mellombygg kan ha tilnærma flate tak.
- d) Ved større bygg og når fleire bygg vert planlagt og bygd ut under eitt, kan vinkel på saltak vurderast i forhold til løysingar som høver på staden og i høve til tilstøytande eigedomar og bygningar.

### 3.6 Byggeområde for kombinert føremål næring og naust

Området kan nyttast til naust og utleige av fritidsbustad i samsvar med delegert vedtak sak DS 0039/99.

## **§ 4 FØRESEGNER FOR LANDBRUKSOMRÅDE**

Området skal nyttast til tradisjonell landbruksdrift. Bygningar som er knytt til denne drifta kan førast opp i området

## **§ 5 FØRESEGNER FOR OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE**

- a) Offentlege trafikkområde skal opparbeidast som vist i planen og skal så langt råd er byggjast i samsvar med staten sine vegnormalar og kommunalteknisk norm for Samnanger kommune.
- b) Del av riksvegen som i planen er vist som Miljøprioritert gjennomkøyning, skal skje etter eigen detaljplan godkjent av Statens vegvesen og handsamast i samsvar med meldeplikta i Plan- og bygningslova.
- c) Langs noverande kaifront mellom Vetlebua og Safa kan det etablerast bryggje i samsvar med planen.

- d) Utfylling i sjø som vist i planen skal skje etter godkjent detaljplan.

## **§ 6 FØRESEGNER FOR FRIOMRÅDE**

Friområda i planen skal nyttast som del av ”1000-års staden” i Samnanger kommune. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikkje er til hinder for området sin bruk som friområde, kan førast opp etter godkjenning i samsvar med Plan- og bygningslova.

## **§ 7 FØRESEGNER FOR SPESIALOMRÅDE**

- a) Området merka S1 og S12 skal nyttast til kommunaltekniske anlegg – kloakkrenseanlegg.
- b) Områda merka S2 – S11 skal nyttast til friluftsområde etter Plan- og bygningslova. Områda skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon. Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar, er tiltak som kan endre områda sin karakter ikkje tillate.
- c) Ved søknad om tiltak på bygning som i planen er merka med bevaring eller ved evt. nye bygg i naboskap til bygning med bevaringsverdi, skal det før kommunen handsamar slik søknad liggja føre uttale frå antikvarisk sakkyndig i Hordaland fylkeskommune
- d) Dei bygningane eller bygningsmiljøa i planområdet som er merka bevaringsverdige, skal oppretthaldast med same form, materialval og fargebruk. Kommunen kan likevel tillata endra bruk når det etter utvalet sitt skjøn ikkje bryt vesentleg med det eksisterande.
- e) Eksisterande bygningar som er bevaringsverdige i samsvar med planen kan ein setta i stand utvendig på vilkår av at dette vert tilpassa tilbygg og nybygg med omsyn til form, materialbruk og fargar.
- f) Dersom ein skada bygning skal erstattast med eit nybygg, kan kommunen gje pålegg om at den nye bygningen må ha same kotehøgde på golv, gesims og mønehøgde, takvinkel og retning på mønet som det originale bygget.
- g) I område disponert til privat kai er det krav om einsarta utforming av høgde på kaien og utforminga av kaien og kaifronten.
- h) I område merka a, b og c i planen – arkeologiske kulturminne – og som er regulert til jordbruksområde, kan det ikkje utførast noko arealinngrep. Det må heller ikkje pløyast eller gjerast anna jordarbeid djupare enn tidlegare (jf. Kulturminneloven § 3).

## **§ 8 FØRESEGNER FOR FELLESOMRÅDE**

- a) Fellesområdet som i planen er merka Fe 1 er felles for verksemder i område B5 og F/N/B4
- b) Fellesområdet som i planen er merka Fe 2 er felles for verksemder i område F/N/B4.

- c) Fellesområdet som i planen er merka Fe 3 er felles for bustadeiningane i område B1, B2, B3 og F/N/B1 og S1.
- d) Fellesområde som i planen er merka Fe 4 er felles for g.nr. / b.nr. 43/8,33.

Framlegg og utkast frå  
Arkitektkontoret ABO A/S