

*Prosjekt:311*

*Ref:MB/NH*

# *REGULERINGSPLAN FOR SKINNARVIKI- TJØRESVA*

*AURLAND KOMMUNE*

*ISIS*

RÅDGIVANDE INGENIØRAR OG ARKITEKTAR

I samsvar med kommunestyret sitt vedtak 18.12.97, sak K-06597

Forslag til endring av føresegner er merka med raud skrift, datert 16.06.2021

## AURLAND KOMMUNE

### REGULERINGSPLAN SKINNARVIKI - TJØRESVA - føresegner

I samsvar med kommunestyret sitt vedtak 18.12.97, sak K-06597

Føresegnene er knytt til plankart, teikn. 3.11.09 - sist dagsett 06.01.98, og gjeld for det området som er vist med plangrense.

Pkt. 0.0 omfattar generelle reglar som gjeld for heile planområdet. Reglane for dei enkelte reguleringsføremåla er elles redigerte slik:

#### 25.1 BYGGJEOMRÅDE

Bustader - B1,2,4 og 5

Bustader kombinert med spesialområde vern - B3, 6, 7 og 8

Naust - N1

Naust kombinert med spesialområde vern - N2 og 3

Forretningsføremål kombinert med spesialområde vern - F1 og 2

Offentlege bygningar - O2 og 3.

Offentlege bygningar i kombinasjon med spesialområde vern - O4

Bygning for almennyttig føremål kombinert med spesialområde vern - A1

Bygningar for offentlig føremål kombinert med bustad og spesialområde vern B/O

#### 25.3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Køyreveg Gangveggar/fortau

Parkeringsplassar - P

Trafikkområde i sjø - TS

Område til spesielle føremål - T2 og T/K

#### 25.4 FRIOMRÅDE

Badeplass/park - FR1, 4 og 5

Friområde - FR3

Friområde i sjø FRS 1, 2 og 3

#### 25.6 SPESIALOMRÅDE

Verneområde kombinert med føremål under 25.1 og 25.3 Område for kommunaltekn.anlegg kombinert med trafikk - T/K

Frisiktsoner ved veg

Privat biloppstillingsplass PP

#### 25.7 FELLES OMRÅDE

Felles avkøyrslé/biloppstilling – FA1, 2, 3 og 4

### 0.0 GENERELT

#### a. Plankrav.

Bygningsrådet kan i samband med byggjemeldingar krevja framlagt situasjonsplan som syner m.a. tomtedeling, eksisterande og framtidig terreng, biloppstillingsplass

**b. Bevaring / tilstelling av landskap/terreng**

Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i størst mogeleg utstrekning. Støttemurar o.l. på 1 m eller høgare skal utførast som tørrmur av naturstein.

**c. Plassering av bygningar**

Bygningane skal plasserast innafør byggjegranser m. v. i samsvar med plankartet og evt. føresegner. Der slike grenser manglar, gjeld avstandsreglane i plan- og bygningslova.

Garasjar og boder kan plasserast med ein vegg i nabogrensa innafør råma av byggjeforskriftene.

Bygningsstyresmaktene og vedkomande vegstyresmakt kan tillata at garasje vert oppført nærare veg enn byggjegransa tilseier.

**d. Reglar for unntak frå planen.**

Mindre vesentlege unntak frå plan og føresegner kan, når særskilte grunnar talar for det, tillatast innafør råma av bygningslov /forskrifter.

**e. Verknad av planen for privatrettslege avtalar.**

Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er vedteken, er det ikkje tillate å gjera privatrettslege avtalar som er i strid med plankartet og føresegnene.

**f. Klimabelatning og klimatiltak**

Nye tiltak skal dimensjoneras slik at dei kan stå i mot forventad framtidig auke i belastningar som følgje av auka hyppigheit og intensitet av nedbør og vind. Det skal nyttast bestandig materiale. Det må takast spesielt omsyn til slagregn ved utforming, plassering og materialval for bygg.

**g. Kraftforsyning og energikjelder**

Ved etablering av større bygg, skal det vurderast etablering av alternative energikjelder for energiforsyning jft. krav i gjeldande Kommunedelplan for energi og klima.

## 25.1. B Y G G J E O M R Å D E.

B1 - B8 BUSTADER.

Områda skal nyttast til bustadføremål med tilhøyrande anlegg.

For B3, 6, 7 og 8 gjeld i tillegg reglane under pkt.25-6, verneområde.

**a. Tillate bebygd areal. BYA:**

BYA for kvar tomt skal vera:

Maks 20 % innafør B1 - 4

Maks 25% innafør B5 - B8

Unnateke er tomter der det alt er høgare utnytting og der maks. utnytting vert som i da

**b. Bygningane sin karakter.**

Bygningane skal vera tilpassa byggeskikken i stroket elles med omsyn til takform, materialbruk og farge.

Bustadhus skal ha takvinkel min. 35 grader, men det kan akseptert avvik frå dette når det gjeld tilpassing til eksisterande bygg. Takforma skal som hovudregel vera saltak. Møneretninga skal som hovudregel vera som på eksisterande bygningar i området.

Nye bustadhus kan ha maks. 9 m mønehøgde og 7 m gesimshøgde.

Garasjar, naust, boder o.l. skal ha takvinkel min. 27 grader. Doble garasjar og boder o.l. med tilsvarande breidd, kan ha mønehøgde maks 5 m. Enkle garasjar og tilsvarande kan ha mønehøgde maks 4 m.

c. Parkering

Det skal vera min. 2 biloppstillingsplassar på eiga/felles tomt pr. husvære. Dette inkluderer biloppstillingsplassar i garasje.

Unnateke frå dette er tomter som ligg innfor B6 og som har lite tomteareal. For desse skal bygningrådet fastsetja biloppstillingskrav i kvart enkelt tilfelle.

N1 - 3 NAUST

- a. Nytt naust i område N1 skal ha maks. grunnflate 25 m<sup>2</sup> (BYA = maks. oml. 80 %). Naustet skal ha saltak med min.vinkel 27 grader og maks.mønehøgde kt. 6,00.
- b. Naust i N2 og N3 skal ha dagens form. For desse områda gjeld i tillegg reglane under pkt. 25-6, verneområde.

F1 OG F2 – FORRETNINGSFØREMÅL/OVERNATTINGSVERKSEMD

Områda skal nyttast til forretningsføremål/overnattingsverksemd i samsvar med dagens bruk. Det kan innreist husvære.

**I tillegg** gjeld reglane under pkt.25-6, verneområde.

- a. Tillate bebygd areal - BYA  
Grunnflata til bygningar i områda kan ikkje utvidast (BYA vert uendra i høve til eksist. tilhøve).
- b. Bygningane sin karakter.  
Bygningane skal vera tilpassa byggeskikken i stroket elles med omsyn til høgde, takform, møneretning, materialbruk og farge.

O2, 3 og 4 OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR.

Områda skal nyttast til lokale for offentlege tenester og trygdebustader (O3) i samsvar med dagens bruk.

For O4 gjeld i tillegg reglane under pkt. 25.6 -verneområde

- a. Tillate bebygd areal. BYA:  
BYA skal maksimalt vera: 25% for O3 og O4 , ~~35%~~ 50% for O2.
- b. Bygningane sin karakter.  
Bygningane skal tilpassast byggeskikken i stroket med omsyn til materialbruk og farge. Dei skal vidare ha saltak med takvinkel tilpassa dei eksisterande bygningane og maks. mønehøgde som for desse, **med unntak for bygg i O2 kor det kan etablerast bygg med flatt tak.**

Innanfor O2 kan det etablerast bygg 4 meter frå nabogrense, der nye bygningar kan ha maks gjennomsnittleg gesimshøgd 12m målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygg. Maks byggehøgde skal ikkje overstige kote 28 (NN2000). Det kan etablerast mindre teknisk anlegg på tak over fastsett gesims og kotehøgde.

c. Parkering.

Parkering for tilsette ved O2 skal skje på off. parkeringsplass ved riksvegen (P1)

Parkering for O3 skal skje innafør O3.

Parkering for O4 skal skje på off. parkeringsplass ved riksvegen (P1)

d. Fellestun.

For O2 skal det opparbeidast bilfritt fellestun for bebuarar, besøkjande, tilsette og andre. Tunet skal vere universelt utforma. Det skal sikrast gjennomgang for gåande mellom fylkesveg 5625 og Vetleli gjennom tunet.

e. Rekkefølgjekrav

Før søknad om igangsetting, skal naudsynte sikringstiltak knytt til trafikkavvikling og mjuke trafikkantar vurderast. Løysingar skal framgå i ein eigen trafikk- og skiltplan, som skal godkjennast av kommune før det vert gjeve løyve til oppstart av bygge- og anleggsarbeid innanfor O2.

## A1 OMRÅDE FOR ÅLMENNYTTIG FØREMÅL, BEDEHUS

Området skal nyttast til bedehus.

I tillegg gjeld reglane under pkt. 25-6, verneområde

a. Tillate bebygd areal - BYA, plassering av bygning.

BYA skal vera maks. 70%. Omriss av dagens bygning gjeld som byggjegrænse.

b. Parkering.

All parkering skal skje på off. parkeringsplass

## B/ O OMRÅDE FOR BUSTADER/ OFFENTLEG FØREMÅL

I tillegg gjeld reglane under pkt. 25.6 -verneområde

Området skal nyttast til trygde/omsorgsbustader med tilhøyrande funksjonar.

Dersom trygde/omsorgsbustader ikkje vert bygt innan 3 år etter endeleg vedtak om denne planen, kan området alternativt nyttast til bustader.

a. Tillate bebygd areal. BYA:

BYA skal vera maks. 30% for trygde/omsorgsbustader og 25% for bustader.

b. Bygningane sin karakter.

Bygningane skal ha takvinkel min. 35 grader. Takforma skal som hovudregel vera saltak. Møneretninga skal som hovudregel vera som på eksisterande bygningar i området.

Nye bygningar kan ha maks. 9 m mønehøgd og 7 m gesimshøgd.

Garasjar, boder o.l. skal ha takvinkel min. 27 grader. Doble garasjar og boder o.l. med tilsvarande breidd, kan ha mønehøgd maks 5 m. Enkle garasjar og tilsvarande kan ha mønehøgd maks 4 m.

c. Parkering.

For bustader skal det vera min. 2 biloppstillingsplassar pr.husvære. For trygde/omsorgsbustader skal kommunen fastsetja krav til tal parkeringsplassar i samband med byggesaka.

## 25.3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.

### VEGAR

a. Inndeling i gangvegar, køyrevegar m.v.

Trafikkområdet skal opparbeidast med den inndeling i køyreveg, gang- og sykkelveg, fortau m.v. som er vist på plankartet. Løysingane kan likevel tilpassast i samband med detaljplanlegging.

Tilgrensande off.gangveg langs FA3 kan gå inn i manøvreringsareal for bilar i FA3. Gangveg GV 1 kan nyttast som køyreveg til tilgrensande tomter ved nedre fylkesveg.

Gangveg GV 2 kan nyttast som køyreveg til bedehuset (A1), til privat biloppstillingsplass (PP) og til eks. bustadtomt i sør - m/hus merka 4.

b. Utforming av fylkesveg

Fylkesvegen langs fjorden skal utformast i samsvar med vegnormal Veg- og gateutforming med 6 meter asfaltert breidde inklusiv skulder.

c. Stigningstilhøve til vegar.

Stigningstilhøve til nye/omlagde vegar går fram av plankartet ved kotar for kvar meter høgdeskilnad.

Stigningstilhøve for eksisterande vegar vert elles som i dag, jf.kartgrunnlaget.

d. Terrenginngrep m.v.

Terrenginngrep i samband med trafikkområde skal skje varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal tilplantast eller tilstellast på annan taltalande måte. Jf.elles under «generelt» om utforming av støttemurar.

Det skal gjerast stabilitetsvurderingar for den delen av fylkesvegen vest for O2 som kjem oppå eksisterande fylling i sjø.

Vegar langs verneområde bør gjevast ei utforming som er mest mogeleg tilpassa strøket sin karakter (jf. 25.6).

e. Avkøyrslar

Dei avkøyrslene m.v. som er tillatne til fylkesvegane, er vist på plankartet.

f. Frisiktsoner

Mellom frisiktlinja og køyrebanekant skal det vera fri sikt ned til ei høgd av 0,5 m over planet til vegbana.

### P1 og P3, PARKERINGSPLASSAR

Områda skal opparbeidast som parkeringsplass med grøntinnslag/rabattar.

I område P1 skal det leggjast til rette min.50 parkeringsplassar og i P3 for min. 3 plassar

## T2 SKINNARVIKBRYGGJA

Eksisterande kai skal restaurerast og nyttast til hamneføremål.

I tillegg gjeld reglane under pkt. 25-6, verneområde så langt det høver.

### T/K TRAFIKKOMRÅDE I KOMBINASJON MED KOMM.TEKN. ANLEGG

- a. Innafor området kan det plasserast ein bygning med maks. grunnflate 120 m<sup>2</sup> som inneheld kloakkreinseanlegg og off. toalett.
- b. Avstand mellom bygningen og offentleg veg må avklarast med vedkomande vegstyresmakt.
- c. Resten av T/K kan opparbeidast til gjestehamn e.l. og grøntanlegg. Det skal gå ein sti/gangveg gjennom området frå FR4 til FR1.
- d. Utfylling (kt .0) kan maks. gå ut til grensa for reguleringsføremål.

### TS TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

Den «undersjøiske» delen av nye fyllingar sør i T/K kan liggja innafor dette området.

## 25.4 FRIOMRÅDE.

### FR1, FR3 og FR5 FRIOMRÅDE

Områda skal opparbeidast, vedlikehaldast og tilretteleggjast for ålmenn bruk til leik og opphald. FR1 og FR5 skal og nyttast til badestrand.

Gjennom FR3 skal det opparbeidast ein turveg oppover til bustadfeltet Vetlei i aust.

### FR4 FRIOMRÅDE PÅ UTFYLLING

FR4 skal utfyllast og opparbeidast til friområde på land.

Innafor området kan det fyllast ut i sjø i samband med omlegging av fylkesvegen.

- a. I området kan det maksimalt fyllast 250.000 m<sup>3</sup> masse. Utfylling (kt.0) kan gå ut til grensa for reguleringsføremålet. Etter utfylling skal fyllingskant mot sjø plastrast. Området skal opparbeidast parkmessig.
- b. Ved detaljutfonning kan det gjerast mindre justeringar i høve til plankartet.
- c. Området skal nyttast til badeplass og kan opparbeidast på grunnlag av plan som kan godkjennast av bygningsstyresmaktene i kommunen. Detaljplanen skal i hovudtrekk byggja på skisse dagsett 3.11.97 frå landskapsarkitekt V. Leivestad, jf. vedlegg 1.
- d. Ved detaljutforming av fyllingsområdet skal det takast særlege omsyn til Skinnarvikbryggja (T2) og sjøområdet utafor denne (TS)
- e. Utfylling kan ikkje skje før varsla undersjøiske arkeologiske undersøkingar er utførte og området frigjeve av Bergen Sjøfartsmuseum.

f. Ein gjennomgåande gangsti mellom T2 og T/K skal innarbeidast i detaljplanane.

g. Friområdet skal nytta parkeringsplass i Pl.

## FRS2 FRIOMRÅDE I SJØ

Den «undersjøiske» delen av nye fyllingar i FR4 kan liggja innafor dette området. Ved detaljutforming av fyllingsområdet skal det takast særlege omsyn til Skinnarvikbryggja (T2) og sjøområdet utafor denne (TS)

## 25.6 SPESIALOMRÅDE

### VERNEOMRÅDE

Føremålet er å ta vare på bygningar/bygningssmiljø m. v. Kombinert med dette er bruken av områda fastsett i samsvar med andre reglar i § 25. Vernemråda er:

B3, 6, 7 og 8 - SPESIALOMRÅDE VERN KOMBINERT MED BUSTADER.

N2 og N3 - SPESIALOMRÅDE VERN KOMBINERT MED NAUST

F1 og F2 - SPESIALOMRÅDE VERN KOMBINERT MED FORRETN./KONTOR M.V.

O4 - SPESIALOMRÅDE VERN KOMBINERT MED OFF. BYGN.

B/O - SPESIALOMRÅDE VERN KOMBINERT MED BUSTAD/OFFENTLEG FØREM.

A1 - SPESIALOMRÅDE VERN KOMBINERT MED ÅLMENNYTTIG FØREMÅL.

T2- SPESIALOMRÅDE VERN KOMBINERT MED TRAFIKKFØREMÅL (KAI)

a. Tilhøvet til antikvarisk styresmakt m.v.:

Alle byggjemeldingar m.v. etter plan- og bygn.lov §§ 81, 84, 86a og 93 innafor dei ovannemnde områda skal leggast fram for antikvarisk styresmakt for fråsegn.

b. Reglar for vern, oppussing og tilbygg:

Verna bygningar (avmerka på plankartet) kan ikkje rivast. Ved oppussing skal takform, fasadar, vindaugsdeling, dør- og vindaugsutforming og materialbruk elles vera som no eller førast mest mogeleg attende til opphavelig form. Antikvarisk styresmakt må kontaktast som nemnt ovafor.

Tilbygg til verna bygningar kan i enkelte tilfelle tillatast dersom arbeida vert tilpassa dei

21 opphavlege bygningane med omsyn til målestokk, materialval, form og farge. Antikvarisk styresmakt må kontaktast som nemnt ovafor.

Andre eksisterande bygningar som går inn i planen, kan oppussast og utvidast dersom arbeida vert tilpassa dei verna bygningane med omsyn til målestokk, materialval, form og farge. Antikvarisk styresmakt må kontaktast som nemnt ovafor.

c. Reglar for nybygg m.v.:

Nybygg kan tillatast dersom dei ikkje vert plasserte til skade for det eksisterande bygningssmiljøet.

Nybygga må tilpassast eksisterande bygningar med omsyn til storleik, materialval, form og farge. Antikvarisk styresmakt må kontaktast som nemnt ovafor.



## T/K OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Bruken er kombinert med trafikkområde, jf.25.3. ovafor

### FRISIKTSONER VED VEG.

I området skal det vera fri sikt ned til ei høgd av 0,5 m over planet til vegbana for off.veg.

### PRIVAT PARKERING - PP

I området kan det opparbeidast parkeringsplass for bustadhuset (merka 3) nordaust for bedehuset.

## 25.7 FELLES OMRÅDE, FA 1, 2, 3 og 4 - FELLES AVKØYRSLE OG BILOPPSTILLING

- a. FA1 skal vera felles avkøyrslé og biloppstillingsplass for dei 4 tilgrensande bustadhusa i sør (Skinnarviki).
- b. FA2 skal vera felles avkøyrslé for dei tre sørlegaste husa i B6 og biloppstillingsplass for dei to nordlegaste av desse tre.
- c. FA3 skal vera felles avkøyrslé for tilgrensande tomter i B6, sørlegaste hus i B5 og nordaustlegaste hus (merka 1) i B6.  
Innafor FA3 kan det opparbeidast biloppstillingsplassar/garasje for tilgrensande tomter i B6. Det skal vidare vera rom for 2 biloppstillingsplassar (evt.i garasje) for hus 2 i område B6 - Omahuset. Garasjar kan evt.byggjast som felles anlegg.  
Tilgrensande off.gangveg langs FA3 kan gå inn i manøvreringsareal for bilar i FA3.
- e. FA4 skal vera felles avkøyrslé for B/O og for dei eigedomane som nyttar vegen i dag.



