



### Teiknforklaring

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
  - Uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)**
- Veg
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Parkeringsplasser
- Linjesymbol**
- Plangrense
  - Formålsgrense
  - Regulert tomtegrense
  - Byggegrense
  - Regulert senterlinje
  - Frisiktlinje i veikryss
  - Regulert parkeringsfelt

Detaljreguleringsplan Gota hytteområde (Fh4)  
BT UTBYGGING AS

Dato: 20.03.2018	Konstr./regnet	Godkjent	Målestokk	
Plankart Målestokk 1:1000 A3				Erstatning for: Erstatet av: <b>902</b>
Hemning:		Beregning:	B. TARBERG AS	

**REGULERINGSPLAN FOR "GOTA HYTTEOMRÅDE"**Nasjonal arealplan-ID: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1  
2018001Eigengodkjenningssdato  
XX.XX.2018Eigengodkjend av:  
Sande kommunestyre**Områdeomtale/plangrense:**

I nord: Grensar til friområde

I sør: Grensar til friområde

I aust: Grensar til fylkesveg

I vest: Grensar til friområde

**§§ 1-3 GENERELT****§ 1 - GYLDIGHETSOMRÅDE**

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

**§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR**

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

**§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR**

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

**§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL**

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

**Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**

- Fritidsbustader (BFF1)
- Uteoppholdsareal (BUT1)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)**

- Køyreveg (f\_Veg)
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (AVG1-2)
- Parkeringsplass (P1)

**§ 5 - FELLESFØRESEGNER**

- Bygg på areala BFF1 skal plasserast innanfor regulert formålsgrænse og byggegrenser. Der det ikkje er byggegrenser gjeld plan- og bygningslova (PBL) og veglova sin føresegner om avstand. Der bygningar kjem nærare eigedomsgrense eller andre bygningar enn avstandskrava i PBL, skal bygningane brannsikrast etter krava i gjeldande lovverk.
- Maksimalt tillaten prosent bebygd areal (%-BYA), etasjetal, møne- og gesimshøgde skal vere i samsvar med § 3. Tillaten bebygd areal (BYA) vert definert etter teknisk forskrift (TEK).
- Alle inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at det vert gjort gode tilpassingar i terrenget. Nye bygningar skal i størst mogleg grad tilpassast terrenget på tomta. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast med avbøtande tiltak i form av tilplanta jordskråningar, mold eller ved bruk av stadeigen vegetasjon.
- Innanfor formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det oppførast trafokioskar, skap eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittliggjande

bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa fritidsbustader innanfor planområdet.

- d. Dersom det under arbeid kjem fram funn eller strukturar som kan vere automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stogkast og arkeolog ved Møre og Romsdal fylkeskommune kontaktast. Ved slike funn i sjøområda skal det meldast frå til Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum.

## **AREALBRUK:**

### **§ 6 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)**

#### **Generelt:**

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

#### **1. Fritidsbustader (BFF1)**

I området BFF1 kan det førast opp frittliggjande hytter i inntil 2.etasjer. Tillate bygd areal BRA er inntil 150 m<sup>2</sup>. I tillegg til bygd areal BRA kjem areal til parkering.

Maksimal tillaten prosent bebygdareal (%-BYA) er 35%

Bygningane skal plasserast innanfor byggjegrensene som vist på plankartet. Endeleg plassering skal godkjennast av kommunen.

Gjennomsnittleg mønehøgde skal ikkje overstige 7.5 m og gjennomsnittleg gesimshøgde ikkje over 6.0 meter.

Nye fritidsbustader skal oppførast med saltak, med ein takvinkel maksimalt 23-37 grader. Endeleg takvinkel skal godkjennast av kommunen i den enkelte byggesak.

Alle nye fritidsbustader skal plasserast med ferdig gulv over kote + 3.0 NN54, der det den endelege kotehøgda for ferdig gulv vert godkjent av kommunen i byggeløyve for kvar einskild tomt. Det skal legkast vekt på å gje nye fritidsbustader ei god terrengtilpassing på tomta

Det vert tillate med oppføring av carport på 20 m<sup>2</sup> med mønehøgde inntil 3.0 meter. Carport kan plasserast inntil 2,5 frå regulert vegkant. Parkeringsplass pr tomt skal vere 1 biloppstillingsplass og 1 plass til gjesteparkering. Gjesteparkering skal samlokalisert på eige parkeringsareal. Parkeringsplass skal visast på situasjonsplan ved byggesøknad, det same gjeld kotenivå for tomt mellom veg og ny fritidsbustad.

Framfor tomtene blir det tillate å etablere private terrasser og uteplassar mot sjøsida. Her kan det lagast til terrasse/platting på inntil 30 m<sup>2</sup>. Slike konstruksjonar skal reknast med i BRA.

Endeleg utforming og estetikk skal fastsetjast av kommunen ved i byggeløyve.

#### **2. Uteoppholdsareal (BUT1)**

I område vert tillate med etablering av uteoppholdsareal som t.d opparbeiding av grillplass, bålplass. Det vert her tillate med oppføring av benkar og andre installasjonar som høyrer naturleg til formålet med å opphalde seg utandørs.

Ved opparbeiding av BUT skal det takast omsyn til terrenget på staden og inngrep skal avgrensast slik at nye konstruksjonar får ei god terrengtilpassing.

### **§ 7 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL**

- a. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- b. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- c. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- d. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgre enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsløse gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisisiklinjer.

### **§ 8 –SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL . § 12-5, nr.2)**

#### **1. Annan veggrunn – teknisk anlegg (AVG)**

Areal innanfor område for annan veggrunn AVG (teknisk anlegg) er sideareal tilhøyrande vegformålet. Skråningar og skjeringar skal i størst mogleg grad etablerast med jord, bearbeidast og tilsåast med jord slik at dei framstår som grøne og med etablert vegetasjon. Skråningar og skjeringar kan kombinerast med murar der dette er naudsynt.

I annan veggrunn vert det tillate med etablering av veglys, leidningar, skap for el/tele og andre mindre tekniske konstruksjonar som høyrer naturleg til infrastrukturformålet.

#### **2. Parkeringsplassar (P1)**

I område merka P skal det etablerast parkeringsplassar på grunnen. Det skal etablerast ein gjesteparkeringsplass pr fritidsbustad. Parkeringsareala skal opparbeidast samstundes med infrastrukturen. Parkeringsplassen skal også kunne nyttast som sнопlass.

Det vert tillate med oppføring av lysmast, kummar, slukar, murar og andre installasjonar tilhøyrande infrastruktur på dette arealet. .

#### **3.Veg (f\_Veg)**

Er felles privat køyreveg til hyttetomtene. Vegen er open for ålmenta sin bruk som tilkomst til tilgrensande friområde. Vegen skal opparbeidast i dimensjon som vist på plankartet. Naudsynt areal for fyllings- og skjeringutslag, kan leggest på tilstøytande tomteareal.

Det vert tillate med oppføring av lysmast, kummar, slukar, murar og andre installasjonar tilhøyrande infrastruktur på dette arealet

### **§ 9 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 12-7 NR. 10)**

- a. Parkeringsplassane P og felles privat tilkomstveg f\_veg skal opparbeidast før det kan gjevast bruksløyve for nye fritidsbustader innanfor planområdet.

\*Sist revidert 22.03.2018

Godkjent i Sande kommunestyre XX.XX. 2018, K-sak XX/18.

Sande kommune, ..... 2017

\_\_\_\_\_  
Ordfører