

GULEN KOMMUNE
Byrknes Utvikling

**Reguleringsføresegner for Byrknes Utvikling,
Gnr 95, bnr 256, 365, 366 m. fl., Byrknes**

Planid: 4635-2021003

Saksnummer: 21/1152

Dato sist revidert: 01.03.2024

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhøyrande føresegner er å leggje til rette for etablering av hotell, bustadområde, kombinert bustad/offentleg/privat tenesteyting, park og leikeplassar, med tilhøyrande infrastruktur. Planen inneber utfylling i sjø for bygging av symjebasseng.

- Busetnad og anlegg (§2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§3)
- Grønstruktur (§4)
- LNFR-område (§5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§6)

§ 1 Fellesføresegner
(pbl § 12-7)

§ 1.1 Byggegrenser

Nye bygg skal plasserast innafor byggegrenser som vist på planen. Kaifront kan etablerast utanfor byggegrensa men innafor BH1.

§ 1.2 Dokumentasjonskrav

- 1.2.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggst ved teikningar av plan, snitt og fasadar, utomhusplan, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, overvasshandtering, naudsynt sikring mot skrentar, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.
- 1.2.2 Ved søknad om tiltak skal det ligge føre ein plan for handtering og deponering av masser.
- 1.2.3 Ved tilførte massar, skal det nyttast naturlege, reine massar der opphavsstad er dokumentert.

§ 1.3 Krav til utforming og estetikk

- 1.3.1 Nye bygningar med tilhøyrande utomhusanlegg skal gjevast ein utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasadar og farger som harmonerer med området forøvrig.
- 1.3.2 For frittliggjande småhusbusetnad skal bygningens tak vera saltak. Bygningar i same gruppe skal ha einsarta takform, takteking og takvinkel.

- 1.3.3 Utforming av forstøtningsmurar, gjerder, skilt og utvendig belysning skal skje med omsyn og tilpasning til området.

§ 1.4 Rekkefølge

- 1.4.1 BFS2-7, BKS og BKB1 skal ikkje gjevast byggeløyve før avløpsanlegg BVA er tilstrekkeleg oppgradert.
- 1.4.2 Nye bustader i BFS1-7, BKS og BKB1 kan ikkje takast i bruk før f_BLK1 er ferdig opparbeidd.
- 1.4.3 Bustader i B1 og B3 kan ikkje takast i bruk før f_BLK2 er ferdig opparbeidd.
- 1.4.4 Hotell i BH1 kan ikkje takast i bruk før o_SKV1 og o_SF1-5 er ferdig opparbeidd.

§ 1.5 Terrenghandsaming

Terrenginngrep i samband med veganlegg skal gjerast mest mogeleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalende måte. Skjeringar på BH1 skal i naudsynt grad sikrast for nedfall av stein og blokkar.

§ 1.6 Universell tilkomst

Prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i planlegginga og krav til det enkelte byggetiltak.

§ 1.7 Kulturminne

- 1.7.1 Dersom det i samband med graving eller anna arbeid kjem fram det som kan vere arkeologiske funn eller konstruksjonar, må arbeidet med ein gong stansast og Kulturavdelinga i fylkeskommunen kontaktast, jmf. Lov om kulturminne §8. Det er forbod mot å skade eller på anna måte gjere inngrep i automatisk freda kulturminne, jmf. Lov om kulturminne §3.
- 1.7.2 Dersom det i samband med arbeid i sjøområda vert gjort funn av marine kulturminne, må tiltakshavar gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast.

§ 1.8 Nettstasjon

Nettstasjon kan etablerast innafor byggeformål eller anna vegareal i samråd med kommunen og BKK.

§ 1.9 Utfylling i sjø

- 1.9.1 Utfylling i sjø i BH1/VFE skal skje mellom 1. juli og 31. desember, som er utanfor torsken sin gyte- og oppvekstperiode.
- 1.9.2 Massar som skal fyllast i sjø skal være reine steinmassar.

§ 2 Busetnad og anlegg

(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

§ 2.1 Bustader

- 2.1.1 B2
- 2.1.1.1 I bustadområde tillatast leilegheitsbygg med parkeringsanlegg under bakken.

- 2.1.1.2 Utnyttingsgrad skal ikkje være meir enn 101 %-BRA (% utbygd areal inkl. parkeringsareal).
- 2.1.1.3 Det skal lagast til minimum 1,5 biloppstillingsplassar pr. bustad.
- 2.1.1.4 Byggehøgda/gesimshøgda skal være maksimalt 9 meter over gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygning. Det kan tillast mindre takoppbygg inntil 3 meter over eventuelt lågaste gesimshøgde, og på maksimalt 10 % av takarealet. Tiltaket kan ha maks høgde 25 moh etter ferdig utbygging.
- 2.1.2 B1, B3
- 2.1.2.1 I B1 og B3 er det tillate at bustadhus, anneks, garasje og biloppstillingsplass til saman utgjør maksimalt utbygd areal på %-BYA=25% pr. tomt.
- 2.1.2.2 Det skal normalt lagast til 2 biloppstillingsplassar pr. bustad. Der det er 2 bueiningar i same bustad skal det være 3 biloppstillingsplassar.
- 2.1.2.3 Gjerde skal ha ei tiltalende utforming og ikkje være høgare enn 1m.
- 2.1.2.4 I område B3 kan det ikkje tillast tiltak som har innverknad på eksisterande vegtilkomst før det ligg føre samtykke frå eigar av gnr. 95 bnr.104 om at eksisterande vegtilkomst frå nord blir erstatta av tilkomst frå sør.
- 2.1.2.5 Maksimum byggehøgde er 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.1.2.6 Minste uteopphaldsareal skal vera 50 m² pr. bueining.

§ 2.2 Frittliggjande bustader

- 2.2.1 I BFS1–3 og BFS5-7 er det tillate at bustadhus, anneks, garasje og biloppstillingsplass til saman utgjør maksimalt utbygd areal på %-BYA=25% pr. tomt.
- 2.2.2 I BFS4 er det tillate at bustadhus, anneks, garasje og biloppstillingsplass til saman utgjør maksimalt utbygd areal på %-BYA=30% pr. tomt.
- 2.2.3 I BFS7 ligg ein kommunal kloakktank. Denne skal takast omsyn til før utbygging, anten ved sikring eller flytting.
- 2.2.4 Mindre justeringar av tomtegrensene kan gjerast i samband med deling/ oppmålingsforretning.
- 2.2.5 Det skal etablerast minimum 2,0 parkeringsplassar pr. tomt/bueining løyst på eiga tomt.
- 2.2.6 Maksimum byggehøgde er 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.2.7 Minste uteopphaldsareal skal vera 100 m² pr. bueining.
- 2.2.8 Følgjande tomter er knytt til føremål for bustader frittliggjande småhus.

BFS1	BFS2	BFS3	BFS4	BFS5	BFS6	BFS7	BFS8
T1	T14	T7	T6	T8	T5	T4	T16
T2	T15	T10		T9			
T3		T11					
		T12					
		T13					

§ 2.3 Konsentrert busetnad

- 2.3.1 I BKS er det tillate at bustadhus, carportar og biloppstillingsplassar til saman utgjør maksimalt utbygd areal på %-BYA=33%. Bueiningane skal ha ein m²-BRA på minimum 65 m² og maksimum 200 m². Det kan maksimalt byggast 8 bueiningar.
- 2.3.2 Mindre justeringar av tomtegrensene kan gjerast i samband med deling/ oppmålingsforretning.
- 2.3.3 Det skal etablerast minimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining.

- 2.3.4 Det skal vera maksimalt 4 bueiningar i kvar rekke og minimum 8 meter mellom bygningsvoluma.
- 2.3.5 Maksimum gesimshøgde er kt. 19,0.
- 2.3.6 Minste uteopphaldsareal skal vera 50 m² pr. bueining.

§ 2.4 Kombinert bustad, offentleg/privat tenesteyting

- 2.4.1 I BKB1 kan det etablerast offentleg eller privat tenesteyting og/eller bustader. Det kan oppførast inntil 2 etasjar i tillegg til parkeringsetasje under 1. etasje.
- 2.4.2 Bygningar og biloppstillingsplassar utgjer maksimalt utbygd areal på %-BYA=40%.
- 2.4.3 Mindre justeringar av tomtegrensene kan gjerast i samband med deling/ oppmålingsforretning.
- 2.4.4 Det skal etablerast minimum 1,0 parkeringsplassar pr. bueining. Det skal etablerast minimum 2,0 parkeringsplassar pr. 100 m² BRA offentleg/privat tenesteyting.
- 2.4.5 Maksimum gesimshøgde er kt. 18,0.
- 2.4.6 Minste uteopphaldsareal skal vera 25 m² pr. bueining.

§ 2.5 Kombinert hotell/overnatting, parkeringsplassar

I BKB2 kan det etablerast parkeringsplassar for BH1 og inntil 5 parkeringsplassar til allmenn bruk. I BKB2 kan det etablerast kai langs delar av strandlina. Området skal vere oppe for ålmenn ferdsel.

§ 2.6 Leikeplass

f_BLK1 er avsett til etablering av leikeplass og er felles for BFS1-7, BKS, BKB og B1-3. På deler av f_BLK1 skal det opparbeidast skulpturpark. f_BLK2 er avsett til etablering av leikeplass og er felles for B1-3. Leikeareala skal ha gode soltilhøve og ha ein maksimal helning på 1:3. Arealet skal være opparbeidd og grusa og innehalde minimum 2 leikeapparat. Det kan etablerast ein mindre leikeplass innfor BKS.

§ 2.7 Boss

f_BRE1-4 er avsett til renovasjon. f_BRE1 kan nyttast av BKS, T7, T15 og BKB. f_BRE2 kan nyttast av T8-14. f_BRE3 kan nyttast av BFS1 og BFS8. f_BRE4 kan nyttast av T4-6 og gnr/bnr 95/15. Renovasjon for B1-3 vert løyst innfor formålsgrensa. Renovasjon for hotellet vert løyst innfor BH1.

§ 2.8 Avløpsanlegg

BVA er avsett til kommunalt avløpsanlegg.

§ 2.9 Hotell

- 2.9.1 Innfor arealføremålet BH1 er det tillate å etablere eit hotell med maksimalt 60 rom. I tillegg er det tillate med tilhøyrande funksjonar som t.d. restaurant, møterom og konferansefasilitetar, spa og symjebasseng samt tekniske rom og installasjonar.
- 2.9.2 Maksimalt utbygd areal er %-BYA=70 %. Bruksareal for hotellbygget skal ikkje overstige m²-BRA=15000m². Maksimal gesimshøgde er kote 16. Det er tillate med mindre takoppbygg som heistårn, rekkverk, tekniske installasjonar – som overstig maksimal byggehøgde med inntil 3,0 meter og kan dekke maksimalt 15% av takarealet.

- 2.9.3 Parkering kan løysast på bakkeplan på BH1 og/eller BKB2 eller under tak ved hotellet på BH1. Det skal etablerast minimum 0,8 parkeringsplassar pr. hotellrom.
- 2.9.4 Varelevering, renovasjonskøyretøy knytt til hotellverksemda og bussparkering skal løysast innafør BH1 og/eller BKB2.
- 2.9.5 Det kan etablerast kaifront langs delar av BH1. Område/kaifront mellom molo og hotell skal vere open for ålmenn ferdsel
- 2.9.6 1. etg. skal ha lågaste golvhøgd på kote +3,0 meter. Sårbare installasjonar som elektriske installasjonar ikkje skal ligge under kote +3,6 utan at det vert bygd i vasstett konstruksjon.
- 2.9.7 BH1 kan nyttast til midlertidig lagring av jordmassar og steinmassar.

§ 3 Samferdselsanlegg (pbl § 12-5 nr. 2)

§ 3.1 Generelt

Vegar i planområdet skal leggest på drenerande massar som sikrar god avrenning.

§ 3.2 Køyrevegar

- 3.2.1 Vegføring skal vera som vist på plankartet. Mindre justeringar kan gjerast innafør regulert vegformål.
- 3.2.2 f_SV1 er felles for gnr/bnr 95/6,258,259,271,315
- 3.2.3 f_SV2 er felles for gnr/bnr 95/6,132,350,B2
- 3.2.4 f_SV3 er felles for BFS1, f_GP1, f_BLK1
- 3.2.5 f_SV4 er felles for B1-3
- 3.2.6 f_SV5 er felles for BFS3, BFS5
- 3.2.7 f_SV6 er felles for gnr/bnr 95/217,218
- 3.2.8 f_SV7 er felles for BKS, BKB1, BRE
- 3.2.9 f_SV9 er felles for BFS7, gnr/bnr 95/176, 267
- 3.2.10 o_SKV1, o_SKV2 og o_SV8 er offentlege vegar. Ved BH1 kan det etablerast snuplass dimensjonert for buss. Nye avkøyrslar frå o_SKV1, o_SKV2 og o_SV8 skal opparbeidast i tråd med Statens vegvesen sin normal N100.

§ 3.3 Fortau

o_SF1-7 skal etablerast som vist i plan.

§ 3.4 Annan veggrunn

o_SVG1-16 skal nyttast til grøft og skråningsutslag, lyktestolpar, vegareal og brøyteareal.

§ 3.5 Molo

o_SMO1 og o_SMO2 er avsett til molo.

§ 3.6 Parkeringsplassar

- 3.6.1 SPA1 og SPA2 er avsett til parkering under bakken.

- 3.6.2 Det skal opparbeidast minimum 2 HC parkeringsplassar på bakken eller i parkeringskjellar i B2. Det skal opparbeidast minimum 1 HC parkeringsplass på bakken eller i parkeringskjellar i BKB1. Det skal opparbeidast minimum 2 HC parkeringsplassar i BH1.
- 3.6.3 Det skal på bakken eller i parkeringskjellar i B2, BKB1, BKB2 eller i BH1 leggest til rette for ladeinfrastruktur for el-bil.

§ 4 Grønstruktur (pbl § 12-5 nr. 4)

§ 4.1 Turveg

Innafor f_GT skal det etablerast ein tursti. Turstien skal grusast. Ved seinare anledning kan det førast opp lys og eventuell asfaltering av tursti.

§ 4.2 Park

- 4.2.1 Innafor f_GP1 kan det plantast tre og anna vegetasjon, settast ut benker, kunstinstallasjonar, belysning og leggest asfalt eller fast dekke. Raudlista plantar skal ikkje nyttast.
- 4.2.2 Innafor f_GP2 kan det etablerast grusa tursti eller tråkk, plantast tre og settast ut benkar

§ 5 LNFR-område (pbl § 12-5 nr. 5)

§ 5.1 Vern av kulturmiljø eller kulturminner

Vern av kulturmiljø eller kulturminner er omfatta av område LKM1-4. Det er ikkje høve til utfylling i strandsona innafor LKM2.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)

§ 6.1 Ferdse

Området o_VFE er avsett til ferdsel av båttrafikk. Fyllingsfot til planlagt utfylling på BH1 kan etablerast innafor området.

§ 7 Omsynssoner (pbl §§ 12-6, 11-8 og 11-10)

§ 7.1 Frisiktzone veg

I frisiktsoner skal det vera fri sikt i ei høgd på 0,5 m over plan til tilstøytande vegar. Frisikt for private avkjørsler er 4x20m. Frisikt skal etterkomme krava i N100.

§ 7.2 Omsynssone fylling i sjø

Innafor H190 kan det etablerast fyllingsfot til planlagt utfylling på BH1/VFE.

§ 7.3 Omsynssone kulturmiljø

- 7.3.1 Innafor H570 kan det ikkje, utan særskilt løyve frå det faste utval for plansaker i samråd med kultur- og næringssjefen og fylkeskulturseksjonen setjast i verk tiltak eller bruksendring som kan endre området si art eller karakter. Dette gjeld alle formar for bygging, oppsetjing av gjerder, endring av markdekke, grøftings- og gravearbeid, bakkeplanering, bekkelukking, vegetasjonsrydding, uttak av massar eller andre landskapsinngrep.
- 7.3.2 Eksisterande busetnad innafor omsynssona.
 - 7.3.2.1 Verneverdige bygningar er regulert med eksisterande gesimshøgd, takform og etasjetal.
 - 7.3.2.2 Eksisterande bygningar innafor omsynssona kan istandsetjast under forutsetning av at bygningane sin målestokk, takform, fasadar, vindaugedeling, dør- og vindaugutforming og materialval vert oppretthaldt, eller i størst mogleg grad vert tilbakeført.
 - 7.3.2.3 Bygningar innafor omsynssona tillatast ikkje rive utan at det føreligg særskilte grunner for det.
- 7.3.3 Ny busetnad innafor omsynssona.
 - 7.3.3.1 Nybygg eller tilbygg skal tilpassast eksisterande bygg med omsyn til materialval, form og farge.
 - 7.3.3.2 Bygningens tak skal være saltak.
 - 7.3.3.3 Nye bygningar med tilhøyrande utomhusanlegg skal gjevast ein utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasadar, og farger som harmonerer med det kulturhistoriske bygningsmiljøet og området forøvrig.
 - 7.3.3.4 Utforming av forstøtningsmurar, gjerder, skilt og utvendig belysning skal skje med omsyn og tilpasning til kulturlandskap og -miljøets karakter.