

**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: 31.5.2023

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.

**§ 1.2 Dokumentasjonskrav**

Ved innsending av byggesøknad skal det leggest 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.

**§ 1.3 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, taktekking 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 BKB skal ikkje gjevast byggeløyve før avløpsanlegg BVA er tilstrekkeleg oppgradert.
- 1.4.2 Nye bustader i BFS1-7, BKS og BKB 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.

## **§ 1.5 Terrenghandsaming**

Terrengingrep i samband med veganlegg skal gjerast mest mogeleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalande 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 byggjeformål eller anna vegareal i samråd med kommunen og BKK.

## **§ 1.9 Utfylling i sjø**

Utfylling i sjø i BH1/VFE skal skje mellom 1. juli og 31. desember, som er utanfor torsken sin gyte- og oppvekstperiode.

## **§ 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 lei**

legheitsbygg 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 Byggehogda/gesimshøgda skal være maksimalt 9 meter over gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygning. Det kan tillatast mindre takoppbygg inntil 3 meter over**

eventuelt lågaste gesimshøgd, 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 utgjer 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 tiltalande utforming og ikkje være høgare enn 1m.

2.1.2.4 I område B3 kan det ikkje tillatast 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 byggehøgd er 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.2.6 Minste uteopphaldsareal skal vera 50 m<sup>2</sup> 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 utgjer maksimalt utbygd areal på %-BYA=25% pr. tomt.

2.2.2 I BFS4 er det tillate at bustadhus, anneks, garasje og biloppstillingsplass til saman utgjer 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 byggehøgd er 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

2.2.7 Minste uteopphaldsareal skal vera 100 m<sup>2</sup> pr. bueining.

2.2.8 Fylgjande 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 utgjer maksimalt utbygd areal på %-BYA=33%. Bueiningane skal ha ein m<sup>2</sup>-BRA på minimum 65 m<sup>2</sup> og maksimum 200 m<sup>2</sup>. 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 gesimshøgd er kt. 19,0.

2.3.6 Minste uteopphaldsareal skal vera 50 m<sup>2</sup> pr. bueining.

## **§ 2.4 Kombinert bustad, offentleg/privat tenesteyting**

- 2.4.1 I BKB 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 m<sup>2</sup> BRA offentleg/privat tenesteyting.
- 2.4.5 Maksimum gesimshøgde er kt. 18,0.
- 2.4.6 Minste uteopphaldsareal skal vera 25 m<sup>2</sup> pr. bueining.

## **§ 2.5 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 innafor BKS.

## **§ 2.6 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. Renovasjon for B1-3 vert løyst innafor formålsgrrensa. Renovasjon for hotellet vert løyst innafor BH1.

## **§ 2.7 Avløpsanlegg**

BVA er avsett til kommunalt avløpsanlegg.

## **§ 2.8 Hotell**

- 2.8.1 Innanfor 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.
- 2.8.2 Maksimalt utbygd areal er %-BYA=70 %. Bruksareal for hotellbygget skal ikkje overstige m<sup>2</sup>-BRA=15000m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøgde er kote 16. Tekniske komponentar som t.d. ventilasjonsanlegg og heistårn er unnateke maksimal gesimshøgde og kan dekke maksimalt 15% av takarealet.
- 2.8.3 Parkering kan løysast på bakkeplan på BH1 og/eller BH2 eller under tak ved hotellet på BH1. Det skal etablerast minimum 0,8 parkeringsplassar pr. hotellrom.
- 2.8.4 Varelevering, renovasjonskøyretøy knytt til hotellverksemda og bussparkering skal løysast innafor BH1 og/eller BH2.
- 2.8.5 Det kan etablerast kaifront langs delar av BH1.
- 2.8.6 1. etg. skal ha lågaste golvhøgde på kote +3,0 meter. Sårbare installasjonar som elektriske installasjonar ikkje skal ligge under kote +3,6 utan at det vert bygd i vassstett konstruksjon.

## **§ 3 Samferdselsanlegg**

(pbl § 12-5 nr. 2)

### § 3.1 Generelt

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

### § 3.2 Kjøreveger

3.2.1 Vegføring skal vera som vist på plankartet. Mindre justeringar kan gjerast innfor regulert vegformål.

3.2.2 f\_SV1 er felles for gnr/bnr 95/6,258,259,271,315

3.2.4 f\_SV2 er felles for gnr/bnr 95/6,132,350,B2

3.2.5 f\_SV3 er felles for BFS1, f\_GP1, f\_BLK1

3.2.6 f\_SV4 er felles for B1-3

3.2.7 f\_SV5 er felles for BFS3, BFS5

3.2.8 f\_SV6 er felles for gnr/bnr 95/217,218

3.2.9 f\_SV7 er felles for BKS, BKB, BRE

3.2.11 o\_SKV1, o\_SKV2 og o\_SV8 er offentlege vegar. Ved BH1 kan det etablerast snuplass dimensjonert for buss.

### § 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

SPA1 og SPA2 er avsett til parkering under bakken.

## § 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 leggast 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 LKM1-3. 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 Ferdsel**

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 Frisiktsone 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