

PLANBESTEMMELSER

For områder markert med skravur for *Områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde* gjelder de respektive reguleringsbestemmelsene. Hvor disse ikke er dekkende, skal kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer gjøres gjeldende.

Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

1. Plan nr. 0676 Reg.plan området Dragarrøra – Torhaugen
2. Plan nr. 1781 Reg.plan del av gnr. 17 bnr. 11, Solbakken på Bolsøya
3. Plan nr. 1085 Reg.plan del av gnr. 19 bnr. 1 og 6, Lillebostad
4. Plan nr. 2389 Reg.plan Dragarrøra vest
5. Plan nr. 200001 Reg.plan for del av Neset, Bolsøya
6. Plan nr. 200202 Reg.plan for Kjerringlehola
7. Plan nr. 200604 Reg.plan for Trolltunet
8. Plan nr. 200715 Reg.plan for Dragvågen, endring
9. Plan nr. 200722 Mindre endring Tore Lillebostadsveg 1-3
10. Plan nr. 200729 Reg.plan for naustområde vest for gml Bolsøya fergekai
11. Plan nr. 200802 Reg.plan for Bolsøya vest
12. Plan nr. 200822 Reg.plan for omr. øst for Bolsøya gml. fergekai, del av gnr. 20 bnr. 2
13. Plan nr. 200824 Mindre endring for N2 i Dragvågen
14. Plan nr. 200901 Reg. endring for Bolsøya skole
15. Plan nr. 201003 Mindre endring på gnr. 19 bnr. 1
16. Plan nr. 201211 Mindre endring på gnr. 19 bnr. 1

Ved utarbeiding av arealplaner eller planer for konkrete utbyggingstiltak skal plan- og bygningslovens § 1-1 legges til grunn med hensyn på en bærekraftig ressursforvaltning, ivaretagelse av hensynet til barn- og unge sine interesser og behov, samt kravene om brukbarhet for alle gjennom universell utforming.

Denne kommunedelplanen setter ikke tilside tidligere vedtatt boligsosial handlingsplan. Ved detaljregulering av nye område for boligbygging, skal målsetningene i denne vurderes sammen med utbygger med tanke på tilpasning for et differensiert boligbehov.

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 pkt. 1):

- Byggegrenser:
Eiendommer med eksisterende bebyggelse utenfor godkjent reguleringsplan: På godkjente fradelte tomter kan bolighus, garasjer, uthus, fritidsboliger, anneks og tilbygg til slike, ikke plasseres nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse pr. 01.07.2012. Dette gjelder også for de "tomtene" som ikke er opprettet som egne eiendommer.

Eiendommer med eksisterende bebyggelse innenfor godkjent reguleringsplan: Her skal reguleringsplanene fortsatt gjelde. Er det i disse ikke satt byggeavstand mot sjø, skal bestemmelsene i foregående punkt gjelde.

For ny slik bebyggelse innenfor områder hvor det kreves reguleringsplan, skal byggegrense mot sjø fastsettes i plan, og da aldri mindre enn 15 m. Ved fastsettelsen skal lokale landskaps- og terrengforhold legges til grunn, og planene skal utformes slik at ferdsel langs sjøen alltid kan skje.

Bestemmelsene gjelder ikke for naust. På fradelte bolig- og fritidstomter, og tilsvarende hvor fradeling ikke er gjennomført, kan det føres opp naust innenfor bestemmelsene for naustbebyggelse.

For næringsområde I1 gjelder ikke byggeforbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8. Det tillates likevel ikke utfylling i sjø utover strandlinjen slik denne er registrert i kartverket pr.

01.07.2012.

- For utbyggingsområdene A1, B1-B6, FB1 og FB2 skal det utarbeides detaljregulering før nye tiltak settes i verk. For område B1 skal det ved slikt planarbeid dokumenteres at eventuell strålingsfare fra høgspenning er vurdert og tatt hensyn til. Fradeling og ny bebyggelse innenfor andre arealer avsatt til boligformål kan skje uten slik plan.
- For områdene B1 og B2 gjelder at gang- og sykkelveg mellom kryss til Dragvågen og skolen skal være etablert før boliger utover den første tredjedelen kan tas i bruk. Dette for å ivareta trafiksikkerheten.
- Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 m og mønehøyde over 6 m. Takvinkel skal være mellom 18-30 grader. Største BYA settes til 130 m², uthus og ankes medregnet, men eksklusiv parkeringsplasser. Arealberegning i henhold til TEK10. På Fårøya (vest for Draget) settes den tilsvarende begrensningen til 100 m² BYA. Fritidsbebyggelse eller tomt til fritidsbebyggelse kan kun inngjerdes for avskjerming mot dyr på beite etter søknad. Nettinggjerdet for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet når dette er plassert nærmere fritidsboligen enn 10 m.

Område FB1 skal utformes slik at ferdsel langs sjø kan skje oppe på fjellkanten. Byggegrense fastsettes ved detaljregulering. Parkering for nye tomter skal etableres nær ved eksisterende boligbebyggelse.

Innenfor FB2 kan det etableres en ekstra fritidsbolig. Ved eventuell utvidelse av dette området, må dette vurderes på tvers av eiendomsgrensen og i forhold til avkjørselen fra Fv64.

- Ved planlegging av nye områder for boligbygging, skal det i reguleringsplan sikres tilstrekkelige uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper. Utover private oppholdsarealer på egen tomt, skal det etableres arealer tilsvarende 25 m² pr. bolig som felles nærlekeplasser. Minimumsareal skal være 100 m².
- Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fikseutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge tilpasses bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Naust skal oppføres frittliggende. Største mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m, målt fra golvnivå ved hoveddør/port mot sjøen. Takvinkel skal være mellom 28 og 35 grader. For naust tilknyttet bolig- og fritidseiendommer, skal totalt bruksareal eller bebygd areal ikke overstige 35 m², beregnet etter TEK10. Evt. loftsom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. For naust tilhørende gardsbruk er BYA tilsvarende 50 m².

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 pkt. 2):

- For utforming av nye veganlegg skal gjeldende vegnormaler legges til grunn. Jfr. Håndbok 017.
- Byggegrense langs Fv 64 settes til 50 m for ny bebyggelse. Byggegrense langs Kv 26 Indre Bolsøya unntatt arm til Draget, settes til 15 m.

Byggegrense langs Kv 26 arm til Draget, vegarm fram til reguleringsplan for Dragvågen, og veg til Varholmbugten, settes til 7 m.

- Skjæringer og fyllinger skal utformes med lite fall, slik at de faller sammen med naturlig terreng. Der dette ikke lar seg gjøre skal murer i naturstein benyttes, evt. i kombinasjon med skråning.
- Det skal utarbeides detaljregulering for ny gang-/sykkelveg mellom veg til Dragvågen og fram til skolen og veg til Dragarrøra. Reguleringsplanen skal avklare forholdet til fornminner, særlig fornminne registrert på nordsida av vegen ved Bolsøya skole, ID146626.
- Ved planlegging av ny forbindelsesveg til Fv64 skal det innarbeides gang- og sykkelveg/sykkelfelt fram til busslommer ved hovedholdeplass på fylkesvegen. Det skal etableres anlegg for sykkelparkering.

3. Grønnstruktur (pbl § 11-7 pkt. 3):

Dette gjelder friområde og badeområde i Sandvika. Innenfor dette området kan det føres opp innretninger og anlegg som fremmer bruken av området og gjør dette tilgjengelig og brukbart for flest mulig. Det skal så langt det er praktisk mulig legges særlig vekt på universell utforming når nye tiltak skal skje. Terreng og vegetasjon skal ivaretas når nye inngrep tilpasses. Avkjørsel og parkeringsplass kan opparbeides. I dette området skal det etableres santitæranlegg.

4. Landbruks-, natur og friluftsmål (pbl § 11-5):

- Innenfor arealer avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- Eksisterende bebyggelse kan benyttes til annen næringsvirksom på nærmere gitte vilkår, jfr. veileder Landbruk Pluss.
- Innenfor LNF-områdene skal byggeforbudet etter plan- og bygningslova § 1-8 langs strandsonen ikke gjelde bygninger og anlegg nødvendige for landbruks- og fiskerinæringene, og for å fremme friluftslivet. Det er en forutsetning at aktuell plassering på et næringsfaglig grunnlag er vurdert som den beste. Slike bygninger og anlegg skal dessuten plasseres og utformes med hensyn på nasjonale målsetninger i § 1-8, og de lokale virkninger på landskap og friluftsliv.
- Innenfor område LNF2 kan det planlegges og etableres golfbane. Det kreves detaljreguleringsplan. Ved slik planlegging skal det tas spesielt hensyn til fortsatt drift av landbruksarealene. I tillegg kreves egen natur- og landskapsanalyse som grunnlag for utforming av anlegget.
- Innenfor LNF-områdene kan det etableres turveger og gangstier som fremmer bruk av områdene til friluftsmål.

5. Bruk og vern av sjøområder:

Sjøområdene er avsatt til NFFF-områder, natur, friluftsliv, fiske og ferdsel. Det kan ikke etableres anlegg eller innretninger i strid mot dette. For eventuelle bygnings- eller anleggsmessige tiltak må

det tas hensyn til gjeldende sjøkartinformasjon, og nødvendig tillatelse etter havne- og farvannsloven må innhentes.

Området med benevnelsen FL er spesielt avsatt til ferdsel og friluftsmål:

Innenfor FL2 kan det etableres småbåtanlegg i form av flytebrygger. Disse kan anlegges med nødvendig tilkomst over land, forankringsanordninger – om nødvendig i land, og plass til sjøsetting/oppdrag av båt. Slike anlegg kan godkjennes uten dispensasjon fra arealbruksformålet på land.

Det forutsettes at slike anlegg ikke kommer i konflikt med etablert oppankringsområde, og det kreves godkjenning av Kystverket.

Det tillates ikke bygging av molo.

6. Hensynssoner (pbl § 11-8):

- Hensynssoner for skredfare/steinsprang:
De viste områdene viser områder som framgår av NGI's aktsomhetskart. Dersom det skal utarbeides detaljregulering som berører slike område, må risikoen vurderes særskilt. Ved enkelttiltak må det gjøres tilsvarende vurdering dersom risikoen har betydning for tiltaket.
- Hensynssoner for automatisk freda kulturminne:
Innenfor hensynssonene kan det ikke gjennomføres tiltak som ødelegger eller skjemmer kulturminnene. Dersom tiltak skal gjennomføres, kan dette skje etter tillatelse fra kulturminnemyndighetene.
- Hensynssoner for andre kulturminne:
Innenfor hensynssonene kan det ikke gjennomføres tiltak som ødelegger eller skjemmer kulturminnene. Dersom tiltak skal gjennomføres, kan dette skje etter tillatelse fra kulturminnemyndighetene.
- Hensynssoner for ankringsområder:
I plankartet er ankringsområder avsatt i sjøkartverket tatt inn. Innenfor disse områdene kan det ikke etableres konstruksjoner, anlegg eller virksomhet som hindrer bruken av områdene til ankringssoner.

RETNINGSLINJER

Retningslinjene under er av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utfyllende grunnlag og føringer for bruk av planen.

Bebyggelse og anlegg:

Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at Bolsøyas landskapstrekk og fjernvirkning opprettholdes.

Det skal legges særlig vekt på å ta hensyn til de kulturlandskapskvaliteter som finnes.

Ved oppstart av planarbeid for nye utbyggingsområder, skal det ved oppstart avklares hvilke muligheter og krav som stilles til veg-, vann- og avløpsanlegg.

Likeledes eventuelle krav om utbyggingsavtaler og kommunal overtaking av tekniske anlegg. Det skal også avklares hvordan og i hvilken grad kommunens boligsosiale handlingsplan skal innarbeides i planforutsetningene.

I samsvar med plan- og bygningslovens krav til detaljregulering skal det i plandokumentene gjøres greie for forhold knyttet til risiko- og sårbarhet, energibruk, brukbarhet og barn- og unges interesser.

For boligområder, skole- og barnehageområder, skal det ved planleggingen spesielt dokumenteres at en har vurdert og tatt hensyn til det konkrete magnetfeltnivået langs kraftledninger, der en kommer nær slike.

Landbruks-, natur- og friluftsområder:

Ved etablering av hus nr. 2 på gard, skal dette plasseres inn i et naturlig forhold til eksisterende gardsbebyggelse, som en del av tunet.

Innenfor LNF-områdene og avmerkede friluftsområder kan det etableres tiltak som fremmer bruken av områdene til fritidsaktivitet, tur og rekreasjon. Dette kan være opparbeidelse av veger og stier, raste- og utsiktsplasser med benker og evt. le-konstruksjoner som tak eller gapahuker. Før slik opparbeidelse skjer, skal det avklares hvordan drifts- og vedlikeholdsansvaret er plassert og løst.

* * *