

Detaljreguleringsplan for: Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12	
Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan Nasjonale arealplan-ID 46302019003 gnr. 87 bnr. 3 mfl.	
Saksnummer	
Siste revisjonsdato bestemmelser	19.02.2021
Godkjent av xxxx	dd.mm.åååå
Det bekreftas at føresegnene er i samsvar med vedtak i xxxx	
Tittel	

Føresegner

1. Intensjonar og føremål i planen

1.1 Intensjonar

Planen sitt hovudføremål er å leggja til rette for nye bustader på Hoshovdstøl med tilhøyrande infrastruktur, eit friluftsområde med m.a. strandsti, strand og småbåthamn i bukta med nemninga "Hamnen", og ein gangsti som gjev eit nytt samband mellom Hoshovdstølen/Heldal og Hosanger. Planen overlappar delar av reguleringsplan for Heldal hyttefelt, planID 125320110006 og delar av Hosanger næring planID 12532016006. Plan og bygningslova §1-5 2.ledd gjeld så langt noko anna ikkje er fastsett.

1.2 Føremål i planen

1.2.1 Bygg og anlegg

Pbl § 12-5 ledd nr 1

- B Bustader
- BFS Bustader - frittliggjande småhus
- BKS Bustader - konsentrerte småhus
- BG Garasjeanlegg for bustad/fritidsbusetnad
- BN Næring
- BKT Andre kommunaltekniske anlegg
- BSB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- BUN Uthus/naust/badehus
- BAS Anna særskilt oppgitte bygningar og anlegg
- BUT Uteopphaldsareal
- BLK Leikeplass

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Pbl 2008 §12-5 NR.2

- SKV Køyreveg
- SF Fortau
- SGG Gangveg/gangareal/gågate
- SVT Annan veggrunn – tekniske anlegg
- SVG Annan veggrunn- grøntareal
- SKH Kollektivhaldeplass
- SK Kai
- SPA Parkering

1.2.3 Grøntstruktur

Pbl 2008 §12-5 NR.3

- GT Turveg

1.2.4 Landbruks-, natur og friluftsføremål

Pbl 2008 §12-5 NR.5

- L LNF-areal for naudsynte nødvendige tiltak for LNF
- LF Friluftsføremål

1.2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

Pbl 2008 §12-5 NR.6

- V Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

1.2.6 Omsynssoner

Pbl 2008 §12-6

- H310 Faresone- Ras og skredfare
- H320 Faresone- Flaumfare
- H370 Faresone - Høgspenningsanlegg

1.3 Felles og offentlege føremål

1.3.1 Følgjande føremål i planen er offentlege føremål

- Køyreveg o_SKV1 – o_SVK3
- Fortau o_SF1 – o_SF5
- Gangveg/gangareal/gågate o_SG
- Annan veggrunn – tekniske anlegg o_SVT
- Annan veggrunn- grøntareal o_SVG
- Kollektivhaldeplass o_SKH1-2

1.3.2 Følgjande føremål er felles for bustadar innan B1-B2, BFS1-3 og BFS6 og BKS1-5

- Leikeplass f_BLK1- f_BLK3
- Uteopphaldsareal f_BUT
- Renovasjon f_BKT
- Køyreveg f_SKV 1- 4
- Parkering f_SPA3

Følgjande er felles for bustader innafor BKS1:

- Parkering f_SPA1

Følgjande er felles for bustader innafor BF6 og BKS4:

- Parkering f_SPA2 og garasjeanlegg BG
- Parkering f_SPA3

Følgjande er parkering for nausteigarar BUN1-13 og personar med båtplass i BS8:

- Parkering f_SPA4

2. Felles føresegner

2.1 Byggjegranser

Nye tiltak skal plasserast innafor byggjegrensa. Der byggjegrensa ikkje er synt i plankartet går denne i føremålsgrensa. Støttemurar, parkeringsplassar og støyskjermingstiltak kan plasserast utanfor regulerte byggjegrensar. Tiltaka må ikkje kome i konflikt med krava til fri sikt, og må plasserast minimum 1 meter frå veg.

2.2 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 01.02.21 er retningsgjevande for utbygging av området. Ved avvik frå planeringshøgde angitt i illustrasjonsplan skal dette grunnleggjast særskilt i byggjesøknad

2.3 Terrengstilpassning og arkitektonisk kvalitet

2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Fysiske inngrep skal ivareta eksisterande terrengformasjonar og naturelement.

2.3.2 Alle nye bygg, og nye på/tilbygg skal ta omsyn til topografien på tomta og tilpasse seg denne. Ved plassering av bygg skal ein ta vare på eksisterande terreng, store tre og vegetasjon.

2.3.3 Bygg innanfor planområdet skal ha god arkitektonisk kvalitet, god terrengtilpassing, medviten og tydeleg definert materialbruk, val av takform og plassering av vindauge m.v. Innafor delfelta i bustadområda kan bustadene har variasjon innafor eit heilskapleg uttrykk. Kvar søknad om løyve til tiltak skal ha med ei eiga grunngeving med omsyn til val av arkitektonisk grep.

2.3.4 Storleik og form på nye bustader skal tilpassast tomta og det eksisterande terrenget slik at ein unngår store og ikkje naudsynnte terrenginngrep.

2.3.5 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det er ikkje høve til å nytte høge fyllingar og murar til å opparbeide flatare hageareal. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren.

2.4 Utnytting og byggehøgde

Maksimal utnytting og maksimal mønehøgde er synt i plankartet for nye tiltak. Planeringshøgder er vist i illustrasjonsplan datert 01.02.21. For føremål med eksisterande bustader følgjer maksimal byggehøgde av pbl § 29-4.

2.5 Tak og møneretning

Tak skal utformast med matt taktekking i mørke jordlege farger. Kledningstak kan nyttast, men dei må impregnerast slik at uttrykket vert matt og mørkna. Møneretning er synt i plankart der dette er aktuelt. Ved takoppstikk i andre retningar enn angjeve møneretning, skal desse underordnast taket si møneretning. Andre møneretningar kan godkjennast på mindre bygg som uthus og garasje.

2.6 Takvinkel

Nye bustader innanfor planområdet skal ha takvinkel på minimum 30 gradar. Mindre tilbygg, mellombygg, uthus og garasje kan ha mindre takvinkel der dette vert underordna hovudtakvinkelen.

2.7 Uteareal

Det skal sikrast minimum 50m² privat og 50 m² felles uteareal per bustadeining. Privat uteareal kan løysast på terreng og på terrasse/balkong, der minimum 40% skal vere på terreng. Fellesareal skal løysast innan areal avsett til f_BUT.

2.8 Parkeringsdekning

	Plasser per bustadeining	Plassering av parkering
B3-B4 BFS1-BFS3 BKS1-5	2 parkeringsplassar per eining	Parkering skal løysast innafor felta
B1	2 parkeringsplasser per eining Ved minihus = 1 p-plass per minihus	Parkering skal løysast innafor felta
B2	2 parkeringsplassar per eining Ved 2 eller 4 einingar = 1 p-plass per eining	Parkering skal løysast innafor felta
BKS1	2 parkeringsplassar per bustadeining	1 plass innafor feltet 1 plass per eining på f_SPA1
BKS4	2 parkeringsplassar per eining	1 plass innafor feltet

BFS6	1 plass per eining på i BG eller f_SPA1
------	-----------------------------------------

2.9 Vegetasjon

- 2.9.1 Tomtene skal opparbeidast som naturtomter. Eksisterande tre og eksisterande vegetasjon innanfor kvart delfelt skal så langt råd takast vare på.
- 2.9.2 Tre synt som eksisterande innmålte tre i illustrasjonsplan datert 01.02.21 skal søkast bevart ved utbygging av området. Det skal settast av plass i plan og djupne til utvikling av rotsone og krone. Ved eventuell fjerning av innmålte tre jf. illustrasjonsplan under utbygginga av området skal dette grunnjevast særskild i byggjesøknad.
- 2.9.3 Det skal leggjast vekt på å trygge eksisterande vegetasjon under anleggsperioden. Vegetasjon, berg og tre som skal bevarast skal markerast i anleggsperioden med nytting av sperreband eller liknande.
- 2.9.4 I byggesøknaden skal det skildrast kva ein skal gjere for å avgrense konsekvensar for eksisterande tre og annan vegetasjon i anleggsperioden.

2.10 Steingardar

Eksisterande steingardar skal takast vare på og skal nyttast i utforminga av området. Det er høve til å etablera naudsynte opningar for veg og VA-anlegg. Der kor steingardane må brytast på grunn av nye vegar skal steingardane utformast med ein fagmessig avslutning..

2.11 Støyskjerm

Det kan etablerast støyskjerm langs fylkesvegen mellom o_SKV4-7 og nytt bustadfelt. Skjermen kan etablerast i byggjegrensa til fylkesvegen og ha ei høgde på inntil 2 meter over terreng. Ved utforming av støyskjermen skal det leggjast vekt på tilpassing til bygg og omgjevnader m.a. ved nytting av varige materiale av høg kvalitet. Støyskjerm skal ikkje kome i konflikt med soner for friskt.

2.12 Massehandtering

- 2.12.1 Overskotsmassar skal nyttast lokalt innafor planområdet. Om det er masser som ikkje vert nytta innafor planområdet, skal desse transporterast bort. Masser skal deponerast på forsvarleg vis etter gjeldande regelverk
- 2.12.2 I byggesøknad skal ein gjere greie for massehandtering innanfor planområdet.

2.13 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgekrav om tiltak som skal være opparbeidd eller sikra opparbeidd.

2.14 Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn blir oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemynde underrettast, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3. Bygg og anlegg (Pbl §12-5, nr.1)

3.1 Definisjonar

Frittliggjande småhus (BFS)– Frittliggjande bustadhus for ein husstand med inntil tre målbare plan.
Konsentrerte småhus (BKS) – Samanbygde bustadhus. Kan etablerast som samanhengande rekke eller bygd saman med mellombygg (garasje/carport eller bod). Kvar bustad skal ha separat inngang
Firemannsbustad – Bustadhus med fire einingar. Vertikal- og horisontaldelt.
Minihus – bustad for permanent opphald for ein husstand med BYA < 50 m2.

3.2 Bustader (B1 og B2)

3.2.1 Innafor B1 kan det oppførast eit frittliggjande småhus eller inntil 3 minihus.

3.2.2 Innafor B2 er det høve til å oppføra 2 frittliggjande småhus eller konsentrerte småhus med inntil fire bustadeiningar. Bustadeiningane kan byggjast samla som firemannsbustad eller i fleire hus innafor utnyttingsgraden.

3.3 Bustader- Frittliggjande småhus (BFS1-BFS10)

3.3.1 Areal BFS1- BFS3 og BFS6 er avsett til nye frittliggjande småhus.

3.3.2 Innafor felta er det løyve til:

- BFS1 - inntil 4 bustadeiningar
- BFS2 - inntil 3 bustadeiningar
- BFS3 - inntil 3 bustadeiningar
- BFS6 - 1 bustadeining

3.3.3 Ved utbygging av BFS1 og BFS2 skal det takast særskild omsyn til terrengtilpassing og landskapsverknadar frå strandsona; V og BSB. Innafor det enkelte føremål skal bustadene utformast med form, farge og material som er lik kvarandre for å skape ein heilskapleg uttrykk for feltet.

3.3.4 BFS2 skal undersøkast av geoteknikkar med sikte på undersøkje trong for reinsk av grunnen moglegvis boltesikring eller nytting av bergbånd jf.. skredfarevurdering datert 28.10, 2020.

3.3.5 Felta BFS4-BFS5 og BFS7-10 er eksisterande bustader. Det er høve til eit frittliggjande småhus per føremål ved rivning eller gjenreising av eksisterande bustad. Maksimal byggehøgde for nybygg følger av pbl § 29-4.

3.4 Bustadar- Konsentrerte småhus (BKS1 - BKS5)

BKS1 - BKS5 er område sett av til konsentrerte småhus. Småhusa kan saksast eller avtrappast for å få til god terrengtilpassing og utforming av private uteareal.

3.5 Garasjeanlegg for bustad (BG)

Føremålet skal opparbeidast med felles garasjeanlegg eller carport med maks mønehøgde 4 meter.

3.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

Innanfor f_BKT skal det leggjast til rette for renovasjonsanlegg. Tiltak skal utførast i samsvar med renovasjonsteknisk avfallsplan datert 04.11.20. Renovasjonsanlegget er felles for tilgrensande plan for Heldal hyttefelt (PlanID 1253 2011 006) og for bustader i planområdet. Det skal sikrast minimum 11 m fri høgde over renovasjonsanlegget.

3.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSB)

3.7.1 Innafor føremålet BSB er det løyve til etablering av strandsti, tilflotsbryggje og nytt flytebryggjeanlegg for inntil 60 båtplassar.

3.7.2 Illustrasjonsplan datert 01.02.2021 gjev rettleiande føring for fordelinga mellom båtplassar m.o.t. storleik og utstikkarar og plassering i bukta. Det er ikkje høve til å ha båtplassar på den sida av austlegaste utstikkar som vender mot badestranda jamfør illustrasjonsplan. Det er ikkje løyve til å etablere andre flytebryggjer innan BSB enn småbåthamna synt i illustrasjonsplan.

3.7.3 Flytebryggene kan etablerast i betong, metall og tre med naudsynt forankring til land og botn. Bryggene skal ha høg kvalitet med gode avslutningar mot sjø og land.

3.7.4 Utforming av tilflotsbryggje skal følgje prinsipp i illustrasjonsplan og utformast med heilt eller dels med tredekke. Tilflotsbryggja skal koplast opp mot nye gangstiar i på land. Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing og tilkomst til sjø. Det er ikkje tillate med stengsler som hindrar allmenta sin ferdsl på tilflotsbryggja.

3.7.5 Det er ikkje tillate med stengsel eller gjerde som hindrar ålmenta sin ferdsel i strandsona. Unnateke for dette er gjerde og grunder for beitande bufe. Stengsel kan settast opp på flytebrygger for å hindre uønska ferdsel.

3.8 Uthus/naust/badehus (BUN)

3.8.1 Det kan førast opp inntil 3 nye fellesnaust innanfor BUN11- BUN13. Nye fellesnaust skal utformast med lagerrom til oppbevaring av fiskereiskap og likande som fell under sjøtilknytt aktivitet. Nye fellesnaust er fortrinnsvis felles for bustader i planområdet og hytter i reguleringsplan for Heldal hyttefelt (PlanID 1253 2011 006).

3.8.2 I fellesnaust på BUN11 kan det etablerast felles sanitær og informasjonspunkt knytt til aktiviteten i friluftsområdet og småbåthamna. Sanitærinstallasjonar omfattar tørrklosett, vask og uttakspunkt for vatn.

3.8.3 Eksisterande naust innfor BUN1-BUN10 og nye fellesnaust innfor BUN 11- BUN 13 skal utformast i høve til følgjande krav:

- Grunnflata skal ikkje overstiga 40m²
- Skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader
- Skal være i ein etasje og ha ei maksimal mønehøgde på 5 meter over ferdig planert golvhøgde.
- Det er ikkje løyve til å ha terrasse, balkong, ark, karnapp eller større vindaug
- Det er ikkje løyve til å installere toalett innfor BUN 1-BUN 10
- Det kan søkjast om å leggje inn vatn og teknisk vask.

3.8.4 Det skal ikkje etablerast permanent køyreveg ned til naust. Det kan etablerast mellombels veg ned i ein anleggsperiode men det er ikkje opna for inngrep i fjell. Etter anleggsperioden skal vegen tilplantast og tilbakeførast til terreng.

3.9 Annan særskild oppgitte bygningar og anlegg (BAS)

3.9.1 Innan BAS1 er det eit ålment tilgjengeleg sti og opphaldsareal, ny kai og eit forankringsområde for småbåthamna jf. 3.6 sine utstikkarar.

3.9.2 BAS2 skal saman med LF vere ein ålment tilgjengeleg gangsti mellom og langs delar av bukta med nemninga "Hamnen" og opp gjennom Hoshovde til køyrevegen til Hoshovde. Dei to føremåla skal opparbeidast som ei heilheit.

3.9.3 BAS2 kan ha ei breidd mellom 1,5 og 2,5 meter og leggast innan føremålsfeltet der det er mest føremålstenleg utifrå kva som gjev best terreng og landskapstilpassing og stigningstilhøve.

3.9.4 BAS 2 skal utformast etter prinsippa synt i illustrasjonsplan datert 01.02.21.

3.9.5 Delar av stien kan leggast i sjø på flytande underlag med føremålstenleg forankring.

3.10 Uteopphaldsareal (BUT)

3.10.1 I areal avsett til uteareal kan det opparbeidast grillplass, benkar og aktivitetsområde særleg tilrettelagt for større born og ungdom.

3.10.2 Bekkelaupet som går gjennom f_BUT1 skal haldast ope og tilretteleggast som ein naturkvalitet. Bekkelaupet skal i samsvar med Osterøy kommuneplan sin arealdel (§1.17) ha minst mogleg inngrep, det er jamvel naudsynt at elvbreiddene forsterkast noko med steinsetting o.a. einskilde stader for å styrke rolla som viktig del av overvasshandteringa og flaumbekk i høve til VA-rammeplan datert 16.09, 2020. Illustrasjonsplan datert 01.02.21 er retningsgjevande for tilrettelegging av bekkeløpa. Utforming skal sikrast gjennom detaljprosjektering av f_BUT1.

3.10.3 f_BUT1 og f_BLK2 skal opparbeidast samla som synt i illustrasjonsplan.

3.11 Leikeplass (BLK)

3.11.1 Leikeplassane f_BLK1-3 har felles eigarform, men skal være ålment tilgjengelege.

3.11.2 Leikeplassane skal oppfylle krav til storleik og kvalitet gjeve i føreseger i kommuneplanen sin arealdel. Dei skal opparbeidast med god materialkvalitet og vera skjerma for sterk vind og støy. Areal der det vert tilrettelagt for leikeapparat skal ikkje vera brattare enn 1:3.

3.11.3 f_BLK1-3 skal opparbeidast med soner som er universelt utforma

3.11.4 Illustrasjonsplan datert 01.02.21 er retningsgjevande for utforming av f_BLK1 og 2. Arealet skal sjåast i samanheng med f_BUT jf. § 3.9.3.

3.11.5 f_BLK1-2 skal opparbeidast som samlingsstad og områdeleikeplass for nye og eksisterande bustader. Det skal etablerast sitjegrupper for både vaksne og born.

3.11.6 Innfor f_BLK1-2 skal det etablerast gangstiar som gjev god kopling mellom bustadområda i nedre og øvre felt. Gangvegar skal så langt som råd utformast med god tilgjenge tilpassa barnevogn og rullestol.

- 3.11.7 f_BLK1-2 skal opparbeidast som naturleikeplass. Opphavelig terreng skal oppretthaldast, men terrengtilpassingar for tilrettelegging av leikeapparat og god tilkomst er tillate. Det skal leggjast særskild vekt på nytting av naturmaterialar. Det skal etablerast område med leikeapparat som kan nyttast til ulike årstider og av ulike aldersgrupper.
- 3.11.8 f_BLK3 skal være særskild tilrettelagt for små born med sandleikepass eller liknande. Leikeplassen kan gjerast inn med beplantning, steinmur eller tremateriala.
- 3.11.9 Alle leikeplassar skal ha gjerde mot veg.

4. Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §12-5, nr.2)

4.1 Køyreveggar (SKV)

- 4.1.1 Køyreveg o_SKV1 (fylkesveg) skal etablerast med breidder og siktliner som synt i plankartet. Breidde omfattar køyrebane og skulder/vassrenne.
- 4.1.2 o_SKV2 er delar av vegen Heldalskaia som er regulert i PlanID 1253 2011 006. Den nedre delen av vegen i siste strekket til Heldalskaia er ikkje regulert i PlanID 1253 2011 006 og vert med dette ein samanhengande offentleg veg frå fylkesvegen til Heldalskaia. Øvre del av vegen opp mot avkøyrsløse til fylkesvegen overlappar med dette tilsvarande regulering i PlanID 1253 2011 006 i samband med m.a. tilpassing til nytt føremål f_SPA3.
- 4.1.3 o_SKV3 skal dimensjonerast som oppstillingsplass for renovasjonsbil.
- 4.1.4 f_SKV3 skal berre nyttast som anleggsveg til opparbeiding av molo, kai og flytebrygger. Etter at molo er opparbeidd skal det setjast opp bom eller liknande hinder, og vegen skal nyttast som gangareal.
- 4.1.5 f_SKV4-9 er internveg for alle dei nye bustadfelt på Hoshovdstøl. Vegen skal utformast som synt i plankartet med eit markant skilje i vegbana som skil mjuke trafikantar frå annan trafikk. Areal avsett til mjuke trafikantar som f_SVG skal ha minimum 1,0 m breidde.
- 4.1.6 f_SKV1 og f_SKV2 er sideveggar til o_SKV2. f_SKV1 gjev ny tilkomst til eksisterande bustad FSB7. Avkøyrsløse direkte frå FSB7 til fylkesveg o_SKV1 skal stengast når f_SKV1 er etablert. F_SKV2 gjev tilkomst til felles/gjesteparkering f_SPA3.

4.2 Fortau (SF)

Fortau o_SF1-o_SF5 utformast i høve til Statens Vegvesen si handbok N 100 m.o.t. kantstein og skulder

4.3 Kollektivhaldeplass (SKH)

Ved etablering av leskur ved kollektivhaldeplass kan det, for å sikre god terrengtilpassing, gjerast avvik frå føremålsgrrensa på inntil 1 meter i kvar retning

4.4 Kai (SK)

Innafor SK1 kan det etablerast kran for utsetjing av båtar

4.5 Parkeringsplass (SPA)

- 4.5.1 Parkering f_SPA3 skal tilretteleggjast for gjesteparkering for bustader, hyttefelt, småbåthamn, BSB og naust BUN1-13 med minimum to plassar avsett til HC-parkering. Innafor f_SPA 3 skal det sikrast parkeringsdekning til minimum 20% av det samla talet båtplassar innan BSB.
- 4.5.2 f_SPA4 er for korttidsparkering for dei som har båtplass i småbåthamna og eigarar av nausta BUN1-13. Plassen skal primært nyttast til av og pålessing og kortare opphald.
- 4.5.3 Innan f_SPA4 skal det sikrast køyretilkomst til f_SKV3. Parkeringa skal opparbeidast med grus.

5. Grøntstruktur (pbl 12-5, nr.3)

5.1 Turveg, GT

- 5.1.1 GT er offentleg gangsti og turveg mellom Hoshovdstølen og Hosanger. Turvegen sin trasé kan justerast 3 meter til kvar side i horisontalplan innanfor L og skal utformast med følgjande krav:
- Maks stigning 1:10 i einskilde parti
 - Minimum 2,5 meter breidd og fast dekke
 - Ljossetting skal vere tilpassa både trafikktryggleik og generell oppleving av tryggleik og komfort og skal samstundes ikkje framstå som ei kjelde til ljasureining jf. rettleiinga T-1512 "Lys på stedet. Utendørsbelysning i byer og tettsteder".
 - Vere rassikra

- Det skal utvisast særskild varsemnd ved utstikking og bygging av GT ved fornminne i søraustre del av GT jf.. "Kulturminnedokumentasjon, Hoshovdstølen, 19.03, 2020".
- 5.1.2 Det kan etablerast gjerde i parti av stien der det er beitande dyr.
- 5.1.3 Det vert løyve til etablering av kunst og kultur installasjonar, og trenings -og leikeapparat langs gangstien. Tiltak skal skje innan planområdet. Apparat skal vere trygge, både for menneske og dyr.
- 5.1.4 GT kan nyttast som tilkomst for landbruks og anleggsmaskiner for grunneigarar og for naudsynt transport til offentleg pumpestasjon og høgdebasseng i Hoshovdåsen.
- 5.1.5 Det skal etablerast bom på føremålstenleg stad i enden av GT mot sør der stien møter o_SKV1.

6. Landbruk-, natur og friluftsmål (pbl 12-5, nr.5)

6.1 LNF (L)

- 6.1.1 Innanfor LNF er det løyve til å etablere gangstiar etter prinsipp synt i illustrasjonsplan datert 01.02.21. Traséføringa synt i illustrasjonsplanen er ikkje bindande og kan justerast slik at ein oppnår best mogleg terrengtilpassing og stiføring.

6.2 Friluftsmål (LF)

- 6.2.1 Innanfor LF er det løyve til tilrettelegging av sti. Stien vil saman med BAS2 vere ålment tilgjengeleg. Stien vil gå mellom og langs delar av bukta med nemninga "Hamnen" og opp gjennom Hoshovde til køyrevegen til Hoshovde. Dei to føremåla skal opparbeidast som ein heilskap.
- 6.2.2 Stien kan ha ei breidd mellom 1,5 og 2,5 meter og leggast innan føremålsfeltet der det er mest føremålstenleg ut ifrå kva som gjev best terreng og landskapstilpassing og stigningstilhøve.
- 6.2.3 Der stien går i terreng og på fast grunn skal han anleggast med naudsynt drenering og dekke som sikrar godt feste.

7. Nyttig og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl §12-5 nr.6)

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)

Innafor V tillatast det etablert strandsti etter prinsipp synt i illustrasjonsplan datert 01.02.21 sjå § 3.8 føremål BAS 2.

8. Føresegner til omsynssoner (Pbl §12-6)

8.1 Frisiktsone veg

I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkøyringar vera fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.

8.2 Faresone ras- og skredfare, H310

I område med omsynssone H310 skal det gjennomførast sikringstiltak i høve til geologisk rapport datert 28.10, 2020

8.3 Faresone flaumfare, H320

Innafor flaumsona skal det dimensjonerast for 200 års flaum i høve til VA-rammeplan datert 23.09, 2020. I H320-2 i strandsona skal det takast omsyn til stormflo i høve til berekna havstigning og 200 års stormflo i 2090 jfr. Direktoratet for sikkerhet og beredskap sine havstignings og stormflokart.

8.4 Faresone høgspenningsanlegg, H370

Det kan ikkje etablerast tiltak som er til hinder for vanleg vedlikehald av kraftlina. Det skal ikkje etablerast tiltak som kan føre til lengre opphald i faresona som t.d. sitjebenker

9. Føresegnområder (Pbl §12-6)

9.1 Føresegn til føresegnsområde (område #1)

Innafor føresegnområde #1 kan det leggast til rette for gangsti som knyt o_SF4 saman med o_SKV2.

9.2 Føresegn til føresegnsområde (område #2)

Innafor føresegnområde #2 kan det leggast til rette for bølgereduserande tiltak. Det kan opparbeidast badstrand innanfor den bølgebrytande konstruksjonen med tilføring av sand.

9.3 Føresegn til føresegnsområde (område #3)

Innan føresegnområde #3 kan det opparbeidast gangsti GT. For utbygging av tiltak innan #3 gjeld reguleringsplan for Hosanger næring 46302015003 si rasfarekartlegging framfor Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan PlanID 46302019003 sin geologiske rapport datert 28.10, 2020

9.4 Føresegn til føresegnsområde (område #4)

Innafor føresegnområde #4 kan det ikkje etablerast byggverk som kjem i konflikt med eksisterande VA-leidning.

10. Rekkjefølgjekrav (Pbl § 12-7 nr. 10)**10.1 Før igangsetjingsløyve**

- 10.1.1 Før igangsetjingsløyve for tiltak innan føremåla BFS2, BFS5, BFS10, GT, BSB, BAS2 og tiltak i LF skal alle område med omsynssone H_310 vurderast og sikrast i høve til ras/steinsprang. Tryggingstiltak i høve til geologisk rapport datert 28.10, 2020 skal utførast. Det skal dokumenterast at bygg og uteområde har tryggleik i samsvar med gjeldande byggtknisk forskrift.
- 10.1.2 Før igangsetjingsløyve for bygging i søre del av BKS3, skal det vurderast og evt. sikrast mot flaum og erosjon til bekk i omsynssone H320. Det skal dokumenterast at bygg og uteområde har tryggleik i samsvar med gjeldande byggtknisk forskrift.

10.2 Før ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve

- 10.2.1 Før det kan søkjast om ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve til nye bustader skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
- Tilkomst til haldeplass o_SG, o_SF3 og o_SF2
 - Haldeplassar for buss o_SKH1 og o_SKH2
 - Oppstillingsplass o_SKV3
 - Renovasjonsanlegg f_BKT
 - Avkøyring frå fylkesveg f_SKV4
 - Gangsti over åsen GT
- 10.2.2 Før det kan søkjast om ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve til nye bustader innan gjevne felt, skal følgjande vegareal vere ferdigstilt:
- BFS1 og BKS1: f_SKV5
 - BKS2 og BKS3: f_SKV6
 - BKS5: f_SKV6 og f_SKV7
 - BFS2-3, BKS4 og BFS6: f_SKV6, f_SVK7 og f_SKV8
 - B1 og B2: f_SKV6, f_SVK7 og f_SKV9
- 10.2.3 Før det kan søkjast om ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve til bustader i BKS1 eller BFS1 skal følgjande vere ferdigstilt:
- Leikeareal f_BLK3
- 10.2.4 Før det kan søkjast om ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve til meir enn 3 bustader totalt i feltet utanom BKS1 og BFS1 skal følgjande vere ferdigstilt:
- Leikeareal innafor BLK1 opparbeidast etter prinsipp i illustrasjonsplan datert 01.02.21.
- 10.2.5 Før det kan søkjast om ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve ut over 20 nye bustader skal følgjande vere ferdigstilt:
- Leikeareal f_BLK2 og Uteopphaldsareal f_BUT1.
- 10.2.6 Før det kan søkjast om ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve til meir enn 3 bustader totalt i BKS2 og BKS3, skal følgjande tiltak vere ferdigstilt:
- f_BUT mellom BKS2 og BFS1 skal opparbeidast som sosial møteplass med benkar
- 10.2.7 Før det kan søkjast om ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve til tiltak innan BSB, SK1 og BUN1-13, skal følgjande tiltak vere ferdigstilt:
- tilkomst via internveg o_SKV2

- parkering f_SPA4

11. Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

- 11.1** Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast utomhusplan som syner:
- Plassering av bygningar på tomta med plan, profil, snitt og fasadar.
 - Snittet skal syna eksisterande og nytt terreng.
 - Parkering, avkøyring, eksisterande og framtidig terreng og vegetasjon, eventuelle murar, trapper og gjerde.
- Det skal dokumenterast korleis krava i reguleringsføresegner og plankart er tenkt oppfylt, og det skal gjevast ei grunngjeving med omsyn til val av arkitektonisk grep.
- 11.2** Ved søknad om bygging av avkøyrsløse og veg skal det sendast inn lengde- og tverrsnitt av heile vegen/avkøyrsløse.
- 11.3** Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast særskild korleis trafikktryggleiken vert ivareteke i anleggsperioden.
- 11.4** Ved innsending av søknad om løyve til bygging av strandsti, BAS2 og flytebyggjer til småbåtar innan BSB, skal det dokumenterast korleis desse tiltaka er tenkt opparbeidd i høve til krava i planen sine fellesføresegner.
- 11.5** Ved innsending av søknad om løyve til bygging av bølgebrytande tiltak innanfor føremålsområde #2 innafør BSB skal det sikrast og dokumenterast at valt metode for utfylling ikkje har vesentleg innverknad på utskifting av vatnet i bukta. Før dei planlagde tiltaka kan iverksettast må det liggje føre løyve etter hamne -og farvannslova. Søknad etter hamne og farvannslova sendast til lokal hamnemynde for handsaming.
- 11.6** Ved utbetring eller utviding av kai, skal det søkjast om løyve til tiltak til kommunen. Søknaden skal syne eksisterande og framtidig situasjon.
- 11.7** Ved søknad om etablering av småbåthamn i BSB med tilgjenge frå BAS1 skal det dokumenterast korleis anlegget kan etablerast på eit miljøvenleg vis med minimal risiko for forureining og ulykker i høve til rettleiingane T-1048 "Miljøvennlige småbåthavner" (2018) og: "Hav møter Land. (2013). Miljøvennlige småbåthamnar. Handbok med checklista, for planering och utveckling av miljøvenliga småbåthamnar" Länsstyrelsen 2013:33»
- 11.8** VA- rammeplan datert 16.09, 2020 legg føringar for detaljprosjektering av VA- anlegg. Detaljprosjektering skal avklare endelege traséar og dimensjonar, og atmed dette syna i detalj korleis ein vil handtera vassforsyning, og spillvatn/overvatn. Ved søknad om løyve til tiltak skal tilfredsstillande løysingar for handsaming av overvatn dokumenterast.

12. Tilhøve til andre planar

- 12.1** Der plan for Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan planID 46302019003 overlappar reguleringsplanane for Heldal hyttefelt planID 12532011006 og reguleringsplan for Hosanger næringsområde planID 46302015003 gjeld reguleringsplan for Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan planID 46302019003 føre dei andre planane, med fylgjande unnatak:
- Føresegn 2.3.7 i Heldal hyttefelt PlanID 12532011006, jf. Pbl §1-5 2.ledd
 - Føresegn 2.3.1 i Heldal hyttefelt PlanID 12532011006, jf. Pbl §1-5 2.ledd
- 12.2** M.o.t. handsaming av rassikring i omsynssone H_310.2 gjeld Hosanger næring planID 12532015003 sin rassikringsplan framfor Hoshovdstølen bustad og strandsone planID 46302019003 - sjå òg Føresegnområder #3, jf. 9.3.