

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

**Detaljplan for Fjærland fjordhyter og spa, gnr.
152 bnr. 1 mfl.**

Nasjonal arealplan-ID 4640-2021001

Arkivsaknummer

Føresegn sist revidert

6.01.2022

Vedtatt av kommunestyret

dd.mm.åååå

Sak

@@/@@

Stadfester at føresegn samsvara med kommunestyret sitt vedtak.

tenesteleiar

Endringar

jf. pbl § 12-14

Arkivsak	Endringa gjeld	Arealplan-ID	Føresegn sist revidert	Vedtatt
				dd.mm.åååå

PLANFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

§ 1 Generelt

§ 1.1 Siktemålet med planen

- § 1.1.1 Detaljreguleringsplan skal leggje til rette for fylgjande næringsverksemd :
- Flytekai med 2 stk flytande saunaer og fritidsbåtar (private båtplasar eller offentlege).
 - Inntil 4 utleigeleiligheter derav ei av einingane kan plasserast på loft i naust.
 - Vidareføring av eksisterande bruk i bygningar i felt BFT 2 og BFT3.

§ 1.2 Rettsleg binding

- § 1.2.1 Det er ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.
- § 1.2.2 Planføresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og planføresegner. Planføresegner kjem i tillegg til det som blir bestemt i Plan- og bygningslova med forskrifter.

§2 Fellesføresegn for heile planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4) :

§ 2.1 Tilgjengeleg utforming

- § 2.1.1 Krav i TEK om universell utforming / tilgjenge skal så langt dette er praktisk mogeleg å gjennomføre gjelde for alt uteareal for byggverk for publikum, flytebrygga, landgang og saunaene.

§ 2.2 Estetisk utforming

- § 2.2.1 Strandsona kan ikkje fyllast ytterlegare ut i sjøen, med unntak av mindre utfylling for å betre kvaliteten på natursteinsmurar som allereie er utførde. All avslutning mot sjø skal skje ved tørrmur i naturstein, evt betong kamuflert med tørrmurt naturstein utanpå. Det skal nyttast lokal stein frå området ved reperasjon av eksisterande natursteinsmurar og evt nye murar.
- § 2.2.2 Bygg, uteområde og anlegg i sjø skal vere tilpassa det bevaringsverdige bygningsmiljøet. Arkitektonisk utforming skal vere underlagt ein god estetisk heilskap og historisk forankring når det gjeld form, proporsjonar, plassering, fotavtrykk, farge-og materialbruk, vurdert både i seg sjølv og i høve omgjevnadene.
- § 2.2.3 Hovudkonstruksjonar, dører, vindauge og utvendig kledning på vegg, flytekai, flåte til sauna og landgang skal vere av tre. Kledning på nye bygningar skal vere av tre. Fargebruken på dører, vindauge, beslag, renner etc skal vere harmonisk og historisk frankra i den verneverdige busetnaden.

- § 2.2.4 Takteking skal vere med skifer, torv eller uglassert tegelstein. Torv bør fortrinnsvis veljast ved lafta bygningar. Takrenne og nedløp skal vere i sink, aluminium eller kopar. Unngå bruk av plast.
- § 2.2.5 Reklameskilt skal haldast til eit absolutt minimum, det er opp til kommune sitt skjønn å vurdere opp mot pbl 29-2 visuelle kvalitetar.
- § 2.2.6 Fasadebelysning skal haldast til eit absolutt minimum, det er opp til kommune sitt skjønn å vurdere opp mot pbl 29-2 visuelle kvalitetar.
- § 2.2.7 Nye bygg i felt BFT1 og VKA kan ha takpipe av pussa tegelstein, leka, betongstein eller svart stål. Ved renovering/ombygging av eksisterande bygg i felt BFT2 og BFT3 skal piper vere av pusset tegelstein, leka eller betongstein.
- § 2.2.8 Tekniske innretningar som utedel til varmepumpe, mannhull o.l. skal visuelt skjermast med trekonstuksjonar og tilpassast farge på fasade.

Verneverdiar kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6) :

§ 2.5 Eksisterande bygningar

- § 2.5.1 Ved tiltak på eksisterande bygningar i felt BFT2 og BFT3 må det gjerast ei vurdering av verneverdien. Ved tiltak, utbetring eller fornying på mindre verneverdige bygningar skal det gjevast ei eksteriørforming i samsvar med § 2.2 om Estetisk utforming Kommunen kan nekte riving av bygg som er vurdert til å ha verdi for miljøet og som etter kommunen sitt skjønn kan settast i stand innanfor akseptable kostander.
- § 2.5.2 Eksisterande bygning i BFT1 som ikkje er planlagt flytta, kan byggast om til leilegheiter.
- § 2.5.3 Eksisterande bygningar i BFT kan erstattast med same form og funksjon ved brann.

§ 2.6 Verneverdiar i sjø og på land

- § 2.6.1 Dersom det under arbeid vert funne automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stoppast og Vestland fylkeskommune varslast i samsvar med lov om kulturminne §8, 2. ledd.

Byggjegranser (§ 12-7 nr. 2) :

§ 2.7 Byggjegranse BFT

- § 2.7.1 Byggjegransa mot vest går mot grøntområde/ frisiktsona, mot nord og sør i plangrensa og mot aust ved eksisterande lagerbygg 2 m rekna frå sjøkanten (natursteinsmur i sjø).
- § 2.7.2 Tiltak skal sikrast mot brannspreiing i samsvar med Teknisk forskrift.

§ 2.8 Byggjegranse VKA

- § 2.8.1 Byggjegransa går i føremålsgrensa.

§ 3 Føresegner til arealformål

Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1) :

§ 3.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1) BFT1

§ 3.1.1 Utnytting i BFT1 skal ikkje overstige %-BYA= 60%.

Maks BRA 240 m².

§ 3.1.2 Utnytting i BFT2 skal ikkje overstige %-BYA= 80%.

Maks BRA 45 m².

§ 3.1.3 Utnytting i BFT3 skal ikkje overstige %-BYA= 60%.

Maks BRA 75 m².

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7) :

§ 3.2 Uteopphaldsareal og terrenghandsaming BFT1

§ 3.2.1 All terrengtilpassing skal vere skånsam og tilpassa det verneverdige kulturlandskapet på ein god måte.

§ 3.2.2 Utfylling skal holdast til eit minimum. Harde kantar og synleg betong ved kaianlegg skal unngåast.

§ 3.2.3 Murar i landskapet skal vere av tørrmur i naturstein. Grunnmur på bygningar skal vere av tørrmur i naturstein, eller betong som er kamuflert med tørrmur i naturstein utanpå.

§ 3.2.4 Det er ikkje tillate å byggje gjerde rundt uteplassar.

§ 3.2.5 Det skal vere gruslagd dekke på køyreområde.

§ 3.2.6 Resterande areal skal opparbeidast som grøntområde med vegetasjon og ikkje grus eller anna grått belegg, med unntak av området framfor utleigeiningar som skal opparbeidast med brotheller av naturstein.

§ 3.2.7 Strandlina skal sikrast i byggefasen, slik at massar ikkje blir førde ned mot sjøen.

§ 3.3 Parkering og sykkelparkering BFT1

§ 3.3.1 Det skal avsettast parkeringsareal for minimum ein bil og ein sykkel per utleigeleilegheit.

§ 3.4 Renovasjon BFT1

§ 3.4.1 Det skal vere egna oppsamlingsplass for renovasjonsdunkar. Dunkane skal vere parkert i skjul innomhus eller i eigen visuelt skjerma innhegning.

§ 3.5 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesakshandsaminga

(§ 12-7 nr. 12) BFT1 og VKA1 :

§ 3.5.1 Ved søknad om løyve skal det utarbeidast 3D-illustrasjonar eller fotomontasje med fargesetting som dokumenterer tiltaket i høve til terreng, landskap, nabobebyggelse og det verneverdige bygningsmiljøet. Kommunen kan også kreve snitt gjennom tilgrensande område.

§ 3.5.2 Byggemeldinga skal vedleggast ein situasjonsplan i 1:500, samt ein utomhusplan som viser areal for parkering, avfallshåndtering, vegetasjon, materialbruk, forstøtningmurar, og evt trapper og belysning.

§ 3.5.3 Ved fasadeendringar krev den nye fasaden vist saman med nabobebyggelse eller tilstøtande bebyggelse.

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.6 Type bygning

§ 3.6.1 I BFT1 kan det byggjast eitt nytt bygg med utleigeleilegheit og eitt naust med båtar med utleigeleilegheit på loft. Eksisterande bygning som ikkje er planlagt flytta, kan byggast om til utleigeleilegheiter.

§ 3.6.2 Bygningen i felt BFT2 kan nyttast til fritids og turistføremål, men ikkje til varig opphald.

§ 3.6.3 Bygningen i felt BFT3 kan nyttast til fritids og turistføremål, men ikkje til varig opphald. Eksisterande bygning «Seriesalget» som i dag står på BFT1, kan flyttast til BFT3.

§ 3.6.4 Omriss av planlagd bebyggelse og konstruksjonar er vist i plankartet med ei nøyaktigheit på +/- 2 meter.

§ 3.7 Bygningsplassering BFT1

§ 3.7.1 Nye bygningar skal plasserast ikkje-parallelt med nabobygning.

§ 3.8 Byggehøgder BFT1

§ 3.8.1 Nye bygningar kan oppførast i ein etasje og loft.

§ 3.8.2 Høgd på golv der det skal vere utleigeleilegheiter skal vere minimum c+2,12.

§ 3.8.3 Mønehøgda på nye bygg skal ikkje overstige 5,5 m over gjennomsnittleg terreng rundt bygningen.

§ 3.9 Takform BFT1

§ 3.9.1 Nye hus skal ha saltak, med takvinkel mellom 30 og 40 grader.

§ 3.9.2 Møneretninga skal vere mot sjøen.

§ 3.10 Konstruksjon og materialbruk BFT1

§ 3.10.1 Vindauge skal vere i tre, sidehengsla og ha gjennomgåande sprosser.

§ 3.10.2 Ved søknad om tiltak til utleigeleilegheiter, skal det etablerast radonsperre jf krav i teknisk forskrift.

§ 3.10.3 Det skal vere minimum 1 stk el-ladepunkt i tilknytning til utleigeleilegheitene.

§ 3.10.4 Tekniske innretningar som utedel til varmpumpe o.l skal vere visuelt skjerma / inkassa med trespiler eller liknande, plasserast lite synleg og malast i bygningen sin fasadefarge.

§ 3.10.5 Privat VA-anlegg med pumpekum og slamavskillar skal plasserast i BFT1. Mannhull som bygger høgare enn terrenget skal vere tilpassa kulturmiljøet og vere visuelt skjerma / inkassa med trespiler eller liknande og malast i bygningen sin fasadefarge.

§ 3.10.6 Kledning på nye tiltak på land skal bli måla i ein historisk forankra fargepalett.

§ 3.11 Andre krav om utforming BFT1

§ 3.11.1 Det er ikkje lov med utstikkande bygningsdeler som balkong, karnapp etc.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 3.12 Tilgjengeleg utforming BFT1

§ 3.12.1 Minimum 1 av utleigeleilegheitene skal vere tilgjengeleg utforma.

§ 3.13 Omsyn til faresone flaum (stormflo) BFT1

§ 3.13.1 Bygningskonstruksjonar inntil c+ 2,40 skal tole vassinntrenging ved unormal høg stormflo.

Bustadkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.14 Om området/områda skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14) BFT1

§ 3.14.1 Det skal vere allmenn tilgang gjennom BFT1 til sjø og flytebrygge.

§ 3.14.2 Arealet mellom bygga som ledar ned til flytebrygga, skal ha ein fri breidde på minimum 1,6 meter, og arealet skal ikkje nyttast til lagring.

§ 3.14.3 Det er ikkje tillate å dele frå og selje utleigeleilegheitene.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2

Utforming (§12-7 nr. 1) :

§ 3.15 Offentleg trafikkareal

§ 3.15.1 Området o_SKV1 er offentlig trafikkareal.

§ 3.16 Avkøyrsløse

§ 3.16.1 Avkøyrsløse til BFT1 skal strammast opp med kantstein og utformast med god sikt i begge retningar.

§ 3.17 Anna veggrunn

§ 3.17.1 Området skal opparbeidast som eit grønt område med vegetasjon, og ikkje med grus, asfalt eller liknande. Vegetasjon skal ikkje vere til hinder for friskt.

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone VKA1 (§ 12-5 nr. 6)

§ 3.18 Friluftsområde/ småbåtanlegg VKA1

§ 3.18.1 I området kan det etablerast 1 stk permanent flytebrygge.

§ 3.18.2 Utnytting i VKA1 skal ikkje overstige %-BYA= 40%.

§ 3.18.3 Langsida av flytebrygga mot nord skal reserverast for saunaene og badande, langsida mot sør skal reserverast for småbåtar evt med utanbordsmotor.

§ 3.18.4 Flytebrygga kan vere inntil 2 meter brei og ha ei lengd på inntil 17 meter rekna frå land/ natursteinsmur.

§ 3.18.5 Saunaene kan byggast oppå flåtar med maksimal storleik 5,5 x 5,5 meter.

§ 3.18.6 Krava til utforming i § 2.2.2 gjeld også for saunaene sjølv om ein her kan ha ei anna form enn saltak og andre takvinklar enn krava for BFT1.

§ 3.18.7 Saunaene kan oppførast i 1 etasje med maksimal gesims-/ mønehøgde 2,6 meter.

§ 3.18.8 Flytebrygga og landgangen skal ha trygg forankring i land og i sjøbotnen. Landfeste skal vere diskret utforma.

§ 3.19 Friluftsområde i sjø VFS1

§ 3.19.1 Området kan nyttast til friluftaktivitetar i sjø.

§ 4 Føresegner til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Omsynssone H570_1

§ 4.1.1 Omsynssone H570_1 skal ivareta kulturmiljøet. Før det kan gjevast løyve til tiltak til nye eller vesentleg endring av eksisterande bygningar, skal regionalt kulturminnemynde ha hatt høve til å uttale seg.

§ 4.2 Omsynssone H140_1 Sikringsone

§ 4.1.1 Omsynssone H140_1 skal ivareta fri sikt i avkøyrsla. Det er ikkje tillatt med høgare vegetasjon enn 0,5 meter.

§ 4.1.2 Det er ikkje tillatt å parkere i frisktsona/ anna veggrunn.

§ 4.3 Omsynssone H320_1 Faresone

§ 4.3.1 Omsynssone H320_1 viser flomfare ved unormal høg vass-stand (stormflo).

§ 5 Rekkefølgeføresegner

§ 5.1 Før rammeløyve

§ 5.1.1 Før det kan gjevast løyve til tiltak i BFT1, skal det leggest fram områdestabilitetsvurdering av fagkyndig som dokumenterer trygg byggegrunn.

§ 5.1.2 I søknad om ramme- eller eitt trinns løyve i BFT1 skal det leggest fram ein heilskapleg plan for heile området sjølv om tiltaket blir oppdelt i fleire byggetrinn. I søknaden skal det gå fram kva for ei eining som skal vere tilgjengeleg utforma.

§ 5.2 Før bygning blir teken i bruk

§ 5.2.1 Før det vert gjeve bruksløyve for utleigeleilegheiter i BFT1, skal avkøyrsla strammast opp med kantstein.

§ 5.2.2 Utomhusareal skal vere tilordna med brotheller av naturstein og vegetasjon i samsvar med føresegna.