

FØRESEGNER

Detaljregulering for Nedre Skjørsand

Gnr./Bnr.: 40 / 3 m.fl.

Plan-ID: 1241200810

Dato: 22.06.13

Revidert: 02.05.16

Innhald

1. Generelle føresegner
2. Bygg og anlegg (§2)
3. Samferdsel og infrastruktur (§3)
4. Grønstruktur (§ 4)
5. Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 5)
6. Sikringssoner (§ 6)
7. Bestemmelsesområde (§ 7)

Innleiing

Føresegnene er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova §12, og er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk. Reguleringsplanen omfattar areal som vist på plankart i målestokk 1:1000 datert 29.05.2012. Føresegner datert 02.05.2016.

§ 1 Generelle føresegner (pbl § 26)

§ 1.1 Byggegrenser

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser eller føremålsgrænse som vist på planen.

§ 1.2 Krav til rammesøknad

Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.

All utfylling i sjø innanfor planområdet skal vere dokumentert og godkjent av kommunen før det kan verte gjeve rammeløyve.

§ 1.3 Rekkefølge

- 1.3.1 1.3.1 Vegen o_V1 må vera ferdig før sjølve byggjearbeidet tek til.
- 1.3.2 Det skal utarbeidast VA-plan, med skriftleg avtale mellom utbyggar, kommunen og vassverket, som skal godkjennast av kommunen før bygningsarbeidet vert sett i gong.

§ 1.4 Terrenghandsaming

- 1.4.1 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal gjerast mest mogeleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalende måte.

§ 1.5 Universell utforming

- 1.5.1 Det skal leggjast til rette for god tilgjenge frå bygningane til uteopphaldsareala, også for rørslehemma.
- 1.5.2 Alle nye bygg innanfor planområdet skal så langt mulig leggjast til rette for funksjonshemma og rullestolbrukarar.
- 1.5.3 Minimum 5 % av parkeringsplassane skal tilretteleggjast for rørslehemma.

§ 1.6 Meldeplikt til kystverket

- 1.6.1 Tiltak i sjø skal meldast til Fusa kommune.

§ 1.7 Kulturminne

- 1.7.1 Automatisk freda kulturminne
Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdagast i samband med gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemynda underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8,2. ledd.
- 1.7.2 Marine kulturminne
Dersom ein under arbeid i sjøområda finn marine kulturminne, pliktar tiltakshavar å umiddelbart

stanse arbeidet og å varsle Bergens Sjøfartsmuseum.

§ 1.8 Geoteknisk undersøking

Før det kan verte gitt igangsettingsløyve skal det gjennomførast geoteknisk undersøking for å avklare fare for kvikkleireskred.

§ 1.9 Tilgang til strandsone

Innanfor formåla SB, o_FR, o_BadeO og o_BadeO i sjø skal det ikkje iverksettast tiltak som privatiserer eller på anna måte hindrar ålmenta sin tilgang, opphald og fri ferdsel.

§ 2 Bygg og anlegg

(pbl §12-5.1)

§ 2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Hotell/Tenesteyting/Bustader

- 2.1.1 Det kan etablerast hotell med bruksareal på inntil 16 000 m² inkludert parkering.
- 2.1.2 Maksimal byggehøgde for H/T/B er vist på plankart.
- 2.1.3 Maksimal utnytting innanfor føremålet er %-BRA = 253%.
- 2.1.4 Parkeringsdekning for formålet hotell skal vere 0,5 plass per gjesterom.
- 2.1.5 Parkeringsdekning for formål bustad skal vere i tråd med krava i kommuneplanens arealdel.
- 2.1.6 Areal til uteopphald for formål bustad skal vere i tråd med krava i kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

I SB kan det etablerast kai. Endeleg utforming skal avgjerast i byggesak.

§ 2.3 Krav til utforming og estetikk

Bygningane skal spegle noverande bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk, og skal utførast i varige material med høg handverksmessig standard. Det

skal leggest stor vekt på estetiske kvalitetar ved utforming av bygningar og utomhusareal.

§3 Samferdsel og infrastruktur

(pbl § 12-5, 2)

§3.1 Køyreveg

- 3.1.1 Køyreveggar skal vera som vist på plankartet. Den eksakte plasseringa vert avgjort ved byggeløyve. Før opparbeiding av felles avkjørslar skal det føreliggja godkjent detaljplan som i tillegg til vegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal visa fylling og skjeringsområde.

§ 4 Grønstruktur

(pbl § 12-5,3)

§4.1 Friområde

Det er tillate med utfyllingar i sjø innanfor formålet.

Det kan etablerast sti i friområdet.

§ 4.2 Badeplass/-område

Det er tillate med utfyllingar i sjø innanfor formålet for å gjere strandsona meir tilrettelagt for ålmenta sin bruk.

Området skal sikrast som badeområde for ålmenta. Det kan etablerast sti i friområdet og gangbru på den smalaste passasjen ved eksisterande leikeplass.

§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

(pbl § 12-5,6)

§ 5.1 Småbåthavn

Det kan etablerast småbåthamn i formålet SB i sjø.

§ 5.2 Badeområde

Badeområdet skal sikrast som badeområde for ålmenta.

§ 6 Sikringssoner

(pbl § 11-6 a)

§ 6.1 Frisiktsone veg

I frisiktsoner skal det vera fri sikt i ei høgd på 0,5 m over plana til tilstøytande vegar.

§ 7 Bestemmelsesområder

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1

Det skal i bestemmelsesområde #1 vera minimum 4,5 meter fri høgde.