

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Detaljregulering for Nedre Skjørsand

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

Plan-ID: 1241200810

Dato: 19.07.2016

Innhald

1. Generelle føresegner
2. Bygg og anlegg
3. Samferdsel og infrastruktur
4. Grønstruktur
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag
6. Bestemmelsesområder

Innleiing

Føresegnene er utarbeida 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 02.05.2016. Føresegner og retningslinjer datert 19.07.2016.

1. GENERELLE FØRESEGENR

Byggegrenser

- 1.1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegranser eller føremålsgrense som vist på plankartet

Krav til rammesøknad

- 1.2. Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt, fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500. Det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteoppholdsareal.
- 1.3. All utfylling i sjø innafor planområdet skal vere dokumentert iog godkjent av kommunen før det vert gitt rammeløyve.

Rekkjefølgjekrav

- 1.4. Vegen o_V1 må vera ferdig før sjølve byggjearbeidet tek til. Kostander med utbetring av vegen tilfaller tiltakshaver.
- 1.5. Det skal utarbeidast VA-plan, med skriftlig avtale mellom utbyggjar, kommunen og vassverket. Planen skal godkjennast av kommunen før bygningsarbeidet vert sett igong.

Terrrenghansaming

- 1.6. Terrenngingrep i samband med veganlegg skal gjerast mest mogeleg varsamt. Vegskjæringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalande måte.

Universell utforming

- 1.7. Det skal leggjast til rette for god tilgjenge mellom bygningar og uteoppholdsareala, også for rørslehemma.

1.8. Alle nye bygg innafor planområdet skal så langt råd leggjast til rette for funksjonshemma og rullestolbrukarar.

1.9. Minimum 5% av parkeringsplassane skal tilretteleggjast for rørslehemma.

Meldeplikt til kystverket

1.10. Tiltak i sjø skal meldast til Fusa kommune

Kulturminne

1.11. Dersom gjenstandar, konsutraksjonar eller andre funn oppdagast i samband me dgravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturmynda underrettast, jf. lov om kulturminne § 8, 2 ledd.

Igangsetningsløyve

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

Tilgang til strandsona

1.12. Det skal ikkje iverksetjast tiltak som privatiserer eller på anna måte hindrar ålmenta sin tilgang til opphald eller fri ferdsel i strandsona.

- *Det kan utarbeidast ein utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshavar for arbeidet med utbetring av vegen o_V1. Arbeidet med utbyggingsavtale må varslast og utarbeidast i tråd med prinsipp for bruk av utbyggingsavtalar i Fusa kommune.*

2. BYGG OG ANLEGG

Kombinert bebyggelse og anleggsmål hotell, tenesteyting og bustader – H/T/B

2.1. Det kan etablerast hotell med bruksareal på inntil 16 000 m² inkludert parkering.

2.2. Maksimal byggehøgde for hotell, tenesteyting og bustader er henholdsvis 23,0 meter, 27,0 m eter og 29,0 meter som vist på plankart.

2.3. Maksimal utnytting innafor føremålet er 253% BRA.

2.4. Parkeringsdekning for føremålet hotell skal vere 0,5 plass per gjesterom.

2.5. Parkeringsdekning for føremål bustad skal vere i tråd med krava i kommuneplanens arealdel.

2.6. Areal til uteopphald for føremål bustad skal vere i tråd med krava i kommuneplans arealdel.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag – SB

2.7. Det kan etablerast kai innafor planformålet. Det er tillate med utfylling i sjø. Endeleg utforming skal avgjerast i byggesak.

Krav til utforming og estetikk

2.8. Bygningane skal spegla noverande bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk, og skal utførast i varige material med høg handverksmessig standard. Det skal leggjast stor vekt på estetiske kvalitetar ved utforming av bygningar og utomhusareal.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR

Køyreveg

- 3.1. Køyrevegar skal vera som vist på plankartet. Den eksakte plasseringa vert avgjort ved byggjeløyve.
- 3.2. Før opparbeiding av felles avkøyrslar skal det føreliggja godkjent detaljplan som i tillegg til vegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal visa fylling og skjæringsområde.

4. GRØNNSTRUKTUR

Offentleg friområde – o_FR

- 4.1. Utfylling i sjø kan skje i tilknytning småbåtanlegget, og det kan etablerast sti i området.

Offentleg badeområde på land – o_badeO

- 4.2. Det er tillate med mindre tiltak, td. fylling med sand, etablering av sti og anna tilrettelegging i badeområdet. Området skal sikrast som badeområde for ålmenta.

Friområde - FR

- 4.3. Det kan etablerast sti i friområdet og gangbru på den smalaste passasjen ved eksisterande leikeplass.

- *Svaberg aust i det offentlege friområdet bør takast vare på som naturelement og som del av rekreasjonsområdet i strandsona.*

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Småbåthamn – SB i sjø

- 5.1. Det kan etablerast småbåthamn innafor føremålet, i tilknytning til småbåtanlegget.

Offentleg badeområde

- 5.2. Badeområdet skal sikrast som badeområde for ålmenta.

- *Antall båtplassar må vurderast opp mot parkeringskrav i arealdelen til kommuneplanen.*

6. SIKRINGSSONER

Frisiktsone veg

- 6.1. I frisiktsoner skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over plana til tilstøytande vegar.

Bestemmesområde #1

- 7.1. Det skal i bestemmesområde #1 vere minimum 4,5 meter fri høgd.