

FØRESEGNER

DETALJREGULERING HYTTEFELT SELVÅGEN

Gnr.117, bnr. 3
FUSA KOMMUNE

PLANID: 1241 2014 01
12.10.2018

Plankart etter PBL §12-5
Vedtekter etter PBL §12-7

1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 12-7)

1.1 Byggjegrense (pbl § 12-7 nr 2)

- 1.1.1 Byggjegrense gjeld ikkje for planeringstiltak, markterrasse og støttemur.
- 1.1.2 Med unntak av terrengendring inn til 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærare privat felles vegføremål enn 1 meter.
- 1.1.3 Alle tiltak innanfor 20 meter byggegrense frå CL i Fv. 121 skal avklarast med Statens vegvesen.
- 1.1.4 Det er ikkje tillate å setje opp gjerde.

1.2 Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)

- 1.2.1 Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar i planområdet. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasses, gjenbruk av matjord og trong for til køyrde massar. Planen skal liggje ved søknad om løyve til tiltak.
- 1.2.2 Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan berre skje i område med arealformål fritidsbustad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

1.3 Rekkefølgekrev (pbl § 12-7 nr 10)

- 1.3.1 Det må liggje føre godkjent VA-rammeplan før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområde.
- 1.3.2 Anlegg for vatn, avlaup og overvatn skal vere ferdigstilt, i samsvar med VA-rammeplan, før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for fritidsbustader.
- 1.3.3 Område for felles renovasjonsplass skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for fritidsbustadar.
- 1.3.4 Kryss ved Fylkesvegen skal vera oppgradert i samsvar med reguleringsplan og godkjent av Statens vegvesen før nye utbyggingstiltak i planområdet vert tekne i bruk.
- 1.3.5 Parkeringsplass SPP1 skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for nye einingar.

- 1.3.6 Parkeringsplass SPP2 skal vera ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for nye einingar.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr 1)

2.1 Fritidsbustader (pbl §12-7 nr 1)

- 2.1.1 Maksimal BYA utan parkering er $120 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 = 135 \text{ m}^2$.
- 2.1.2 Fritidsbustadene skal ha takvinkel på 35-42°.
- 2.1.3 Fritidsbustadene skal ha max mønehøgde 7,5 meter over planert terreng
- 2.1.4 Fritidsbustadene skal oppførast sterkt tilpassa terrenget og den naturlege vegetasjonen skal bevarast i størst mogeleg grad.
- 2.1.5 Det er ikkje tillate å sette opp gjerde.
- 2.1.6 På tomt 2 i BFR3 ligg felles slamavskiljarar for alle tomtar i feltet.
- 2.1.7 Parkering som omtala i punkt 3.4.

2.2 Renovasjonsanlegg

- 2.2.1 Arealformål BRA er område for felles renovasjonsplass, hytterrenovasjon.
- 2.2.2 Område for felles renovasjonsplass skal planerast slik at det er plass til renovasjonskontainer.

2.3 Naust (pbl §12-7 nr 1)

- 2.3.1 Naust skal oppførast innanfor byggjegrensene og i rekker på 2+3. Kvart enkelt naust kan vere felles for 2 hytteeiningar. Kvart enkelt naust kan ha ein BRA inntil 40 m^2 og ha ei mønehøgd inntil 5 meter over planert terreng.
- 2.3.4 Naust skal sterkt terrengtilpassast ved bygging og den naturlege vegetasjonen skal bevarast i størst mogeleg grad.
- 2.3.5 Terrenginngrep gjort i samband med bygging av naust skal gjennomførast innanfor formålsgrensa og tilbakeførast i størst mogeleg grad.
- 2.3.6 Det kan etablerast enkle lunner til båtopptrekk framføre nausta. Båtopptrekk skal ikkje støypast, og ferdsel i strandsona skal ivaretakast i størst mogleg grad. Det skal ikkje etablerast kaiar framføre nausta.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR 2)

3.1 Veg

- 3.1.1 Arealformål SV1 er privat, felles køyreveg.
- 3.1.2 Privat felles køyreveg er regulert med 5 meter vegbreidde.

3.2 Gangareal

- 3.2.1 Arealformål SGG kan opparbeidast med inntil 1 m breidde.
- 3.2.2 Gangveg mellom tomt og tomt 3 skal opparbeidast med inntil 2,5 meter breidde slik at brannbil kjem til sjø. Gangveg kan stengast med grind/bom slik at den ikkje vert nytta til parkering.

3.3 Anna veggrunn – grøntareal (pbl §12-7 nr 1)

- 3.3.1 Arealformål SVG anna veggrunn – grøntareal, er område for fyllingar, skjeringar og planting langs køyreveg.
- 3.3.1 Anna veggrunn – grøntareal skal ha ein breidde av minimum 3 meter langs offentleg veg og minimum 1 meter langs privat veg.
- 3.3.2 Anna veggrunn – grøntareal skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

3.4 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

- 3.4.1 Arealformål SPP1 og SPP2 er område for privat felles parkering.
- 3.4.2 Fritidseigedom tomt 11 i arealformål BFR1 skal parkera på eige tomt.
- 3.4.3 Fritidseigedom tomt 4 i arealformål BFR4 skal parkera på eige tomt.
- 3.4.4 Dei resterande fritidseigedomane skal parkera på privat felles parkering.
- 3.4.5 Det skal vera 3 plasser til gjesteparkering.
- 3.4.6 Totalt antal privat felles parkeringsplassar skal vera:

8 fritidseigedomar x 1.5	= 12
<u>Gjesteparkering</u>	= 3
	= 15p plasser

4. GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

4.1 Naturområde

- 4.1.1 Arealformål GN1 og GN2 er felles naturområde langs sjøen og er ope for allmenn bruk.
- 4.1.2 Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for etablering av sti til naustområdet kan tillatast. Nye stiar skal terrengtilpassast og opparbeidast på same måte som den eksisterande stien i området.
- 4.1.3 Arealformål GN1 skal kunne nyttast til opplagsplass for mindre fritidsbåtar for eigarar av fritidsbustadane i feltet.
- 4.1.4 Kajakkar og kanoar kan langtidlagrast på området.
- 4.1.5 Opplag og lagring av båtar, kajakkar og kanoar skal ikkje vera til hinder for tilkomsten til og frå småbåthamna og nausta.
- 4.1.6 Det er ikkje planlagt sanitæranlegg i område for opplagsplass småbåthamn.
- 4.1.7 Større puss- og reparasjonsarbeid skal ikkje utførast på områda GN1 og GN2.
- 4.1.8 Flytebrygge skal forankrast i område GN1

5. LANDBRUK NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 12-5 nr. 5)

5.1 Friluftsmål

- 5.1.1 Områda er open for allmenn bruk.
- 5.1.2 Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for etablering av sti til naustområdet kan tillatast. Stiar skal terrengtilpassast og opparbeidast på same måte som den eksisterande stien i området.
- 5.1.3 Eigar av gnr. 117 bnr. 3 skal kunne ta ut tømmer i planområde f_LF7. Dette skal kunne gjerast utan å gjera terrengingrep i området.
- 5.1.4 Uttaket skal ikkje vera til hinder for tilkomsten til og frå småbåthamna.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, nr. 6)

6.1 Småbåthamn

- 6.1.1 Småbåthamna er planlagt for 12 båtar med tillegg av plass til kano og kajakkar.
- 6.1.2 Småbåthamna er berre open for eigarar av fritidsbustadane i feltet og inviterte gjester.
- 6.1.3 Det er ikkje planlagt sanitæranlegg for småbåthamna.
- 6.1.4 Større puss- og reparasjonsarbeid skal ikkje utførast i småbåthamna.
- 6.1.5 I privat småbåthamn VS1 kan det anlegges flytebrygger og uteliggere som vist i illustrasjonskart. Plasseringen av pirer er veiledende og kan variere avhengig av båtstørrelser. Det skal utarbeides en helhetlig plan for flytebryggene/tilrettelegging av området i sjøen. Planen skal godkjennes av havnemyndighetene og kommunen før flytebrygger/uteliggere kan utlegges.
- 6.1.6 Flytebrygge skal forankrast i området GN1.

6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 6.2.1 Område skal være ope for ålmenta.
- 6.2.2 Det kan etablerast enkle lunner til båtopptrekk framføre nausta jamfør føresegn 2.3.6

7. OMSYNSSONER (PBL §12-6, JF. §11-8)

7.1 Sikringszone – Frisiktssone veg

- 7.1.1 I området for frisiktssone veg (H140) skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.

Eikelandssosen 12.10.2018

Harald Bjørndal