



FØRESEGNER

Detaljreguleringsplan, gnr. 15, bnr. 9 m. fl.

HYTTEFELT LAUVFJELLET

Dato: 17.01.2017

PlanID: 1241 201102

Fusa kommune - arkivsaknr: 16/1364 (historisk sak: 2011 / 00179)

Forslagstillar: Helge Ådland

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Arkivsaksnr.	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering			
1.gongshandsama i planutvalet	16/1364	29.09.2016	Fusa
Høyring og offentlig ettersyn		04.10.2016- 14.11.2016	
2.gongshandsama i planutvalet (eigengodkjenning)			
Vedtak av planforslag i Fusa kommunestyre – PlanID: 199901		20.09.2000	
Vedtak av mindre endring – naustområde/småbåthamn	09/2162	16.02.2010	
Vedtak av mindre endring – PlanID: 1241201102 regulerte tomtegrenser, utnyttingsgrad	2011/00179		
Vedtak I medhald av § 12-12 og § 12-14 i plan- og bygningslova. Sign.:.....			

1. Generelt

1.1 Plandokument

Reguleringsplanen er heimla i plan- og bygningslova § 12-2 og består av desse føresegnene, dagsett 17.01.2017 og plankart dagsett 09.01.2017. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Ved godkjenning erstattar plankart og føresegn tidlegare reguleringsplan for området, Hyttfelt Lauvfjellet (vedteken 20.09.2000) og reguleringsendringa innanfor planområdet (vedteken 16.02.2010). Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

1.2 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense. Plankartet er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse 1 m for deler av planområdet og 5 meter for deler av planområdet.

1.3 Føremål med planen

Føremålet med planen er å leggje til rette for frittliggande fritidsbustadar med regulerte tomtegrenser, tilhøyrande infrastruktur og felles naustanlegg og småbåthamn. Planen omfattar 16 tomter (1-5, 7-9, 11-18). Nytt i desse føresegna er utnyttingsgrad (avsnitt 2.6), byggjegranser mot veg og sjø (avsnitt 2.2) og regler om inngjerding av eigedomar (avsnitt 2.5). Elles er intensjonane i tidlegare vedtekter i stor grad vidareført. Området er regulert til følgjande føremål:

FØREMÅL jf. § 12-5

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1):

1121 Fritidsbusetnad – frittliggjande
1589 Uthus/naust/badehus

SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

2011 Køyreveg
2019 Annan veggrunn – grøntareal
2082 Parkeringsplasser

GRØNSTRUKTUR (PBL §12-5, nr 3)

3040 Friområde

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr 6)

6230 Småbåthamn
6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag

OMSYNSSONER (PBL § 12-6)

141 Frisikt (sikringsone)

2. Fellesføresegner

2.1 Målereglar

Teknisk forskrift (TEK10) og rettleiar T-1459 (grad av utnytting) for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum.

2.2 Regulert byggjegrænse

Det er regulert byggjegrænse mot sjø og vegar. Der det ikkje er regulert anna byggjegrænse på plankartet gjeld PBL § 29-4.

2.3 Automatisk freda kulturminne/fornminne

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast granskning på staden, jf. Kulturminnelova § 8.

2.4 Utforming

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god estetisk utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Bygga skal vere tidsmessige og avstemmast miljø og landskap. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Volum og takform skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader.

2.5 Murar, gjerde og terrengarbeid

Det er ikkje tillate å gjerde inn eigedomane eller hindre ålmentas tilkomst til sjø mellom eigedommane .

2.6 Utnyttingsgrad

Det er sett ein utnyttingsgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) for kvar einskild tomt på etter følgjande tabell:

Tomt	%BYA
1	15 % BYA
2	15 % BYA
3	20 % BYA
4	15 % BYA
5	10 % BYA
7	20 % BYA
8	20 % BYA
9	20 % BYA
11	20 % BYA
12	15 % BYA
13	20 % BYA
14	15 % BYA
15	15 % BYA
16	20 % BYA
17	15 % BYA
18	15 % BYA

Alle bygningar, konstruksjonar over bakken og ope overbygd areal, i tillegg til naudsynt parkeringsareal inngår i berekninga av BYA på tomta. Bebygd areal (BYA) reknast etter byggteknisk forskrift (TEK).

2.7 Tekniske anlegg

Fritidsbustadane skal vere tilknytt felles privat bilveg og/eller gang- og traktorveg. Vegane skal i størst mogleg grad tilpassast terrenget. Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye tiltak skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleing av avlaupsvatn etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Straum-, telefon- og nettkablar

skal leggjast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal søkjast løysingar som sikrar varsame terrenginngrep.

2.8 Inngrep

Alle inngrep som blir gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg varsamt og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

2.10 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og situasjonssnitt i målestokk 1:500 og kotehøgde minimum 1 meter. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av bygningar, uteareal, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrsløp/siktsoner og parkeringsplassar. Det skal gjerast greie for utforming av bygg og anlegg i høve omgjevnadene. Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga. Det skal visast handtering av massar og matjord. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad. Søknaden skal omtale byggeområdet sett i lys av trafikktryggleik, siktsoner, universell tilrettelegging og rydding av snø.

2.11 Gyteområde

Låsettingsplass og gytefelt for torsk i Kastevike nordvest i planområdet skal vernast ved evt. inngrep i sjø. Gytefeltet ligg ca. 300 meter frå hyttefeltet, men ligg utanfor sjølve planområdet. Ved søknad om tiltak i nærleik til feltet, skal Fiskeridirektoratet region vest få høve til å uttale seg.

3. Føremål jf. §12-5

3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12 – 5 nr 1)

3.1.1 1121 Fritidsbustad - frittliggjande

Det kan førast opp frittliggjande fritidsbustader, anten som enkeltbygg eller oppdelt. Det er høve til å setje opp garasje eller andre uthus. Det er tillate med ei samla utbygging etter følgjande tabell:

Tomt	%BYA
1	15 % BYA
2	15 % BYA
3	20 % BYA
4	15 % BYA
5	10 % BYA
7	20 % BYA
8	20 % BYA
9	20 % BYA
11	20 % BYA
12	15 % BYA
13	20 % BYA
14	15 % BYA
15	15 % BYA
16	20 % BYA
17	15 % BYA
18	15 % BYA

For ubebygde tomter skal grunnflate på bygg ikkje vere større enn 125 m² (parkeringsareal er ikkje ein del av grunnflata).

Gesimshøgd skal ikkje vere over 4 meter og mønehøgd ikkje over 6 meter over gjennomsnitt terreng. Det er krav til minimum 2 oppstillingsplassar for bil, eventuelt garasje, på kvar tomt. Parkeringsareal inngår i BYA.

3.1.2 1589 uthus/naust/badehus

Området skal nyttast til felles naustanlegg. Føresegnene til den til ein kvar tid gjeldande arealdelen i kommuneplanen for Fusa er gjeldande for naustanlegg.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr 2)

3.2.1 2011 Køyreveg

Felles køyreveg for tilkomst til eigedomane. Vegane skal brøytast og haldast ved like heile året.

3.2.2 2019 Anna vegrunn - grøntareal

Avsett område i plankart nyttast til avkøyrsløse til tomtene frå tilkomstveg, grøft og plass for snøopplag om vinteren. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald.

3.2.3 2082 Parkeringsplasser

I området P1 kan det leggest til rette for parkering til småbåthamna/naustområdet.

3.3 GRØNTSTRUKTUR (PBL §12-5, nr 3)

3.3.1 3040 Friområde

Områda skal nyttast til felles friområde og er oppe for ålmenta. Det kan tillatast mindre inngrep i området for tilrettelegging eller sikring. Vegetasjon skal skjøttast med vekt på naturkvalitetar og utsikt frå hytter. Området kan nyttast til deponi av snø frå vinterbrøytta veg.

3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr 6)

3.4.1 6230 Småbåthamn

Området skal nyttast til felles flytebryggeprosjekt for småbåtar.

3.4.2 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Området er oppe for ålmenta, og skal nyttast til rekreasjon og bading. Det er ikkje tillete med flytebrygger eller andre privatiserande tiltak innafor føremålet.

3.5 OMSYNSSONE (PBL § 12-6)

3.5.1 Sikringsone - 140 Frisikt

Fri sikt i vegkryss.