



FJELL KOMMUNE

FJELL KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

jf plan- og bygningslova (PBL) § 12-7.

DETALJREGULERING FOR SØRA SUNDET GNR 30, BNR 687 M.FL.-KNAPPSKOG

Saksnr. 17/5573

Nasjonal arealplan-ID 20180001

Vedteken: 10.12.2019

Sist revidert: 14.11.2019

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planen er å leggja til rette for naust, kai og tilkomst.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering.

2.2 Avfallshandtering og massedeponering

2.2.1 Avfall og overskotsmassar frå byggefasen skal transporterast bort til godkjend fyllplass.
2.2.2 Det skal utarbeidast ein avfallsplan for handtering av avfall frå naust og småbåthamn.
2.2.3 Miljøfarleg avfall skal transporterast til godkjent mottak.

2.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.3.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine retningslinjer for god byggeskikk i KPA.

2.3.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.3.3 Det er ikkje tillete med høge og skjemmande skjeringar og murar over 3,0 m, eller fyllingar som dominerer landskapet. Murar over 2,0m skal ha avtrapping. Kvar avtrapping skal tilplantast. Mur langs vegar skal opparbeidast i naturstein.

2.3.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

2.3.5 Naust skal ha variasjon i form og møneretning. Maks 3 naust i en rekke. 50% av nausta skal ikkje ha port mot sjø.

2.3.6 Øvste del av mur langs kaifront skal opparbeidast i naturstein.

2.4 Landskap og terreng

2.4.1 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk.

2.5 Universell utforming/tilgjenge

2.5.1 Frå snuplass på f_SV skal det vera universell tilkomst til alle naust, til småbåtanlegget tilhøyrande BUN2 og til f_SK.

2.6 Byggegrenser

2.6.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene.

2.7 Biloppstillingsplassar/sykkelparkering

2.7.1 Det skal bereknast ein båtplass per naust.
2.7.2 Det skal setjast av plass til minimum 1 sykkel plass på BUN1 og 3 sykkel plassar på BUN2.

2.8 Utfylling i sjø

2.8.1 Det skal nyttast siltskjørt ved utfylling i sjø.
2.8.2 Det skal ikkje utførast sprengingsarbeid eller utfylling i sjø i perioden frå januar til april, då dette er gyteperioden for torsk i nærleiken av planområdet.

2.9 Overvatn

2.9.1 Kaiområdet innafor både f_SK og BUN2 skal støypast med fall mot sjø av omsyn til avrenning av overvatn.
2.9.2 Overvatn skal handterast i samsvar med løysingar som går fram av VA rammeplan datert 07.03.2019.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Kjørbar gangveg (SV)

3.1.1 Før det kan gjevast bruksløyve til nye naust på BUN1 og BUN2 skal den køyrbare gangvegen f_SV vere opparbeidd.

3.2 **Rassikring**

3.2.1 Før det kan gjevast byggjeløyve til nye bygg på BUN1 og BUN2 skal bergveggen innafor H310_1-3 sikrast i heile si lengde mot steinsprang med reinsk, boltesikring og eventuelt netting i samsvar med krava i TEK 17 §7-3. Om mogeleg skal ein unngå å nytte netting.

3.3 **Utstyr på kai**

3.3.1 Før det kan gjevast bruksløyve til nye naust på BUN1 og BUN2 skal f_SK vera opparbeidd i samsvar med §6.7.1.

3.4 **Føresegningsområde #1**

3.4.1 Føremålsområdet er felles for bebuarane i området og skal vera ope for fri ferdsel. På området kan det plasserast sitjegruppe/benkar.

§ 4

EIGARFORM

4.1 **Offentlege arealføremål**

- o_SKV1 er offentlig køyreveg
- o_SF er offentlig fortau
- o_SVG7 er offentlig annan veggrunn

4.2 **Felles arealføremål**

4.2.1 Følgjande areal skal vere felles:

- f_SKV2 er felles køyreveg
- f_SKV3 er felles køyreveg
- f_SV er felles køyrbar gangveg
- f_SGG1 og f_SGG2 er felles gangareal
- f_SVG1 - f_SVG6 er felles annan veggrunn
- f_G1-3 er felles grøntområde
- f_VFV er felles friluftsområde i sjø
- f_SK er felles kaiområde

§ 5

BYGG OG ANLEGG

(pbl 2008 § 12-5 nr.1)

5.1 **Uthus/naust/badehus (BUN1-2)**

5.1.1 Innafor BUN1 er det tillate med totalt 4 naust.

5.1.2 Innafor BUN2 er det tillate med totalt 9 naust.

5.1.3 Naust på BUN1 skal ha maks BRA på 40 m². Storleiken kan variere med 20% med omsyn til å skapa variasjon i naustmiljøet. Mønehøgde skal vere maks 5,5m frå lågaste terreng under naustet.

5.1.4 Naust på BUN2 skal ha maks BRA på 40 m². Storleiken kan variere med 20% med omsyn til å skapa variasjon i naustmiljøet. Mønehøgde skal vere maks 5,5m frå lågaste terreng under naustet.

5.1.5. Nausta skal ikkje nyttast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

5.1.6. Naust skal ha saltak og takvinkel mellom 35-45°.

5.1.7 Nye naust på BUN1-2 skal ha minimumshøgde for golv på kote +2,5.

5.1.8 Maks 3 naust i rekke. Opning mellom nausta skal vere minimum 2,0 meter.

5.1.9 Nokre naust skal ha porten mot sjø og nokre skal ha sidevegg mot sjøen soleis at området får ein god estetisk utforming sett frå sjøen. Det skal vere mogeleg å setja opp benkar langs sideveggane på dei nausta som ikkje har port mot sjø.

5.1.10 Kwart naust på BUN2 kan seksjonerast i to nausteiningar

5.2 **Frittliggjande småhus**

5.2.1 BFS 1-3 er små delar av bustadparsellar innafor opphavsleg reguleringsplan for Areknappen. Det kan ikkje førast opp nye bustader på desse felta.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl 2008 § 12-5 nr. 2)

6.1 **Køyreveg (SKV)**

6.1.1. f_SKV2 skal opparbeidast som felles køyreveg. Vegen skal opparbeidast med ei breidde på 3,5m med 0,5 m vegskulder. F_SV skal opparbeidast som felles køyrbar gangveg for BUN1-2 og for busetnaden innafor reguleringsplan for Areknappen. Vegen skal opparbeidast med ei breidde på 2,5m inkludert vegskulder.

6.1.2 Eksisterande avkøyrsløse til parkeringsplass frå f_SKV2 skal stengast.

6.2 **Annan veggrunn grøntareal(SVG)**

6.2.2 f_SVG1-6 er felles annan veggrunn og kan nyttast til grøft, skjæring, fylling og snøopplag.

6.2.3 o_SVG1-7 er offentlig annan veggrunn og kan nyttast til grøft, skjæring, fylling og snøopplag.

6.2.3 Veggrøft skal ordnast, skjeringar sikrast og fyllingar skal ha jord og såast til.

6.3 **Køyrbar gangveg (SV)**

6.3.2 Køyrbar gangveg f_SV skal opparbeidast som køyrbar gangveg. Vegen er felles for BUN1-2 og for busetnaden innafor reguleringsplan for Areknappen. Vegen skal opparbeidast med ei breidde på 2,0 m med 0,25 m vegskulder på kvar side.

6.3.3 Der vegen grensar til BUN1 skal høgdeskilnaden mellom vegskuldar og nivå for kai takast opp av ein mur i naturstein.

6.4 Gangareal (SGG)

6.4.2 f_SGG1 er felles gangareal for hytteeigarar på Gnr 30, Bnr 3 og 104.

6.6 Kai

6.7.1 f_SK er eit felles kaiområde. Kaien skal vera ein sosial møteplass for brukarane av nausta, bustadfeltet på Areknappen, samt vera tilgjengeleg for allmenta. f_SK kan ha eit overflatedekke av tre. Innanfor f_SK skal det etablerast møblar for opphald og tilkomst til sjø i form av trapp/stige. Innanfor f_SK kan det etablerast grillplass eller liknande

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Grøntstruktur (G)

7.1.1 Områda f_G1- 3 kan nyttast som felles rekreasjonsområde for busettarane på Areknappen.

§ 8

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

8.1.1 Det kan i området f_VFV gjerast tiltak som i varetek området som friluftsområde i sjø.

8.1.2 Eksisterande bryggjer tilhøyrande BUN1 kan vedlikehaldas og eventuelt bytast ut med nye bryggjer i tilsvarende storleik.

§ 9

OMSYNSSONAR

(pbl § 12-6)

9.1 Sikringssone (pbl § 11-8 a)(H140)

9.1.1 Innanfor frisikt-sonane H140_1-5 skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

9.2 Ras- og skredfare (pbl § 11-8a)(H310)

9.2.1 I områda H310_1-3 skal området sikrast i heile si lengde mot steinsprang med reinsk, boltesikring og eventuelt netting i samsvar med krava i TEK 17 §7-3.

9.3 Føresegnområde (pbl § 12-7)

9.3.1 På området #1 (Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg) skal det leggjast til rette for allmenn ferdsel. Området kan utstyrast med benker og bord og er fellesområde for eigarar av nausta.