

4. REGULERINGSFØRESEGNER

For reguleringsplan for HK- 11, H-76 og H-102 Kråko jfr. Pbl §12-3

Gnr. 61/ bnr 369, 148 og del av 273

§ 1. Generelt.

- 1.1. Føremålet med planen er å gje ei vidare detaljering av delområdet samt retningslinjer innanfor godkjend reguleringsplan for Kråko i Fitjar kommune. I dette ligg og mindre endringar og tilpassingar.
- 1.2. Det regulerte området er vist på reguleringskart M 1:1000, datert 27.01.2009. Revidert ifølgje ny planlov 17.11.09
Innanfor området kan det ikkje etablerast private avtalar, servituttar eller anna som er i strid med planen eller føresegnene.
- 1.3 Området er regulert til følgjande føremål:

BYGG OG ANLEGG

- Område for spreidd utbygging - fritidsbustader
- Område for konsentrert utbygging - fritidsbustader

SAMFERSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Køyreveg
- Anna veggrunn – teknisk anlegg
- Parkeringsplasser

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

- Friluftsområde

a.1). OMSYNSSONER

Sikringssoner

- Frisiktzone langs veg

§ 2. Andre føresetnader – rekkefølgje

§ 2.1 Rekkefølgjekrav.

I dei høve der anlegg for vatn og avlaup ikkje er ført fram, kan det likevel gjevast løyve til oppføring av nye hytter på vilkår av at tilkoplingskostnader for vatn og avlaup vert betalt inn på førehand.

Ved slike høve og inntil eigedomen er kopla til avlaupsnettet er det ikkje høve til å installere vassklosett i bygningen. Eigaren må sikra seg anna mellombels godkjend ordning for avlaup av vaskevatt/ skyljevatt. Det skal av godkjennande styresmakt settast frist for slik mellombels ordningar.

- §2.2 Vegane vert likevel å rekna som private fram til det ligg føre vedtak i Fitjar kommune om overtaking til kommunalt vedlikehald. Vegane kan, fram til kommunal overtaking, stengjast med bom. Bom skal i tilfelle vere mogeleg å opne for utrykkingskøyretøy. Vegane er i alle høve opne for ålmenn gangtrafikk.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 Område for konsentrerte og frittliggjande fritidshus – felles føresegner.
- 3.1.1 I området kan det først opp fritidshus - konsentrerte og frittliggjande. Alle bygg skal ha ei god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargeval skal harmonera med øvrig busetnad og omgjevnader.
- 3.2 Byggjehøgde og takform for dei ulike delområda:
- 3.2.1 For bygningar som vert liggjande med lengderetning på tvers av fallande terreng, skal ferdig innvendig golv 1. etg. ligge på nivå ikkje høgare enn 0.3 m over gjennomsnittleg omliggjande naturleg terreng.
Dersom bygning vert liggjande med lengderetning langs fallande terreng, skal ferdig golv 1. etg ikkje nokon stad ligger høgare enn 0.5 m over lågaste omliggjande naturlege terreng.
- 3.2.3 Byggjehøgde i områda - KB-1, KB- 2, FB-1, FB-2, FB-3, FB-4 og FB-5 skal ikkje vere høgare enn 5,5 m til utvendig møne målt frå ferdig innvendig golv i 1. etasje. Maks takvinkel er 40 grader. Vert det nytta flate tak, er maks utvendig byggjehøgde sett til 4,5m målt frå ferdig innvendig golv i 1.etasje.
- 3.3 Grunnmur skal ikkje vere synleg meir enn 0.5 m over ferdig terreng. Opningar i grunnmur, større enn 0.5 m, skal sperrast med gitter. Terrassar skal liggja på terrenget.
- 3.4 Utnyttingsgrad vert sett til følgjande for alle områder:
- Frittstående bygningar - Bya 20%
 - Konsentrerte bygningar - Bya 35%
- 3.5 Inngrep i eksisterande terreng skal ved byggjestaden eller ved anleggsstaden vere minimale og ikkje utførast andre stader enn det som er føresett i godkjend byggjemelding. Det skal ikkje innførast framande planteartar i utmarksområde (friluftsområde).
- 3.6 Fritidseigedomane innan området skal knytast til godkjent leidningsnett for vatn og avlaup etter gjeldande vilkår jfr. Kap XI i pbl.
- 3.7 Det skal ikkje setjast opp gjerde, hekk eller på annan måte markerast tomtegrenser i terrenget innanfor heile planområdet.
- 3.8 Kablar for el., tele. og evt. anna skal leggjast i grøfter.

- 3.9 I samband med byggjemelding skal det utarbeidast tomteplan i høveleg målestokk som viser :
- Vedlagd illustrasjonsplan – teikn.nr.02 er retningsgjevande for korleis området skal byggjast ut.
- Bygningars plassering med terrasse.
 - Kotehøgde innvendig golv 1.etg.
 - Tilkomst og oppstillingsplass for bil samt tilkomstsone til det enkelte bygg.
 - Kommunaltekniske anlegg - tilkoplingspunkt.
 - Korleis den ubebygde delen av tomte er planlagt opparbeid.

§4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

OFFENTLEG VEG

- 4.1 Veg I-HV-02 er offentlig veg. Alt offentlig trafikkareal er oppe for alle brukarar.
- 4.2 Veg HV-02 skal opparbeidast i 4 m breidde inkl. skulder.

FELLES VEGAR

- 4.4 Vegane V-31, V- 31-2, V-32, V-3 og V-6 for tilkomst og parkering er felles for området. Vegar og stiar skal vere opne for folk til fots. Vegbreidde på felles vegar er 4 m inkl. skulder. For veg V-31-2 skal vegbreidd vera 3m.
- 4.5 Felles vegar kan nyttast av rettshavarar som grensar til fellesvegen. Vegane skal byggjast som regplan visar og vere opne for almen gangtrafikk.
- 4.6 Veg -32 er felles for FB-4 og for område H-104 og H-106, etter tidlegare plan, samt for eldre hytteparsell på eigedom 61/275. Vidare gjev vegen gangrett til naustparsellar slik det er vist i tidlegare vedteken reguleringsplan.
- 4.7 Avstand frå regulert vegkant (4m breidde) til bygning skal vere minst 4 m. Garasjar med areal inntil 30 m² kan plasserast med avstand 1 m frå regulert vegkant.
- 4.8 Turstiar kan opparbeidast med gruslagt overflate. Planeringsbreidde kan vere mellom 2, 0 og 2,5 m. der dette er naudsynt av omsyn til føresette tilkomst til eigedomar. Alle andre stader skal stiar ikkje føre til terrenginngrep utover det som følgjer av at folk går der til fots. Stiane eller planlagde trasear for desse, kan ikkje nyttast til terrengsykling eller motorisert ferdsle. Stiane kan merkast med små, miljøvenlege opplysningsskilt. I ein overgangsfase under byggjearbeid av hytte kan stiane nyttast til naudsynt transport fram til tomte, i så fall skal dette gå fram av søknaden om byggjeløyve. Det kan leggjast anlegg for vatn og kloakk i traseane for stiar.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

- 5.1 Natur og landskapsområde – friluftsområde.
- 5.2 I område med verdfullt naturlandskap skal det ikkje gjerast terrenginngrep. Det kan unntaksvis etablerast stiar der når dette skjer på mest mogeleg varsam måte. Plan for slike stiar skal sendast kommunen til godkjenning før dei kjem til utføring. Det skal ikkje lagrast gjenstandar i området, heller ikkje kortare mellombels plassering av båtar/brakkjer/campingvogner eller liknande.

§ 6 HENSYNSSONER

Det skal vere turvande frisiktzone i alle kryss og avkøyrslar.

Plan Vest As Dato: 27.01.2009 rev 11.06.09.

Sist rev. A dato 17.11.09

5. VEDLEGG

1. Reguleringsplan Tegningsnr. 01, A2 1:1000, A4 1:2000
2. Delplan Tegningsnr. 02, A2 1:1000, A4 1:2000
3. Endringstegning Tegningsnr. 03, A2 1:1000, A4 1:2000
4. Lengdeprofil Tegningsnr. 04, A3 1:500
5. Tverrprofiler Veg 31 linje 1000
6. Tverrprofiler Veg 31-1 linje 1010
7. Tverrprofiler Veg 31-2 linje 1020
8. Tverrprofiler Veg 32 linje 1030
9. Tverrprofiler Veg 30-1 linje 2000