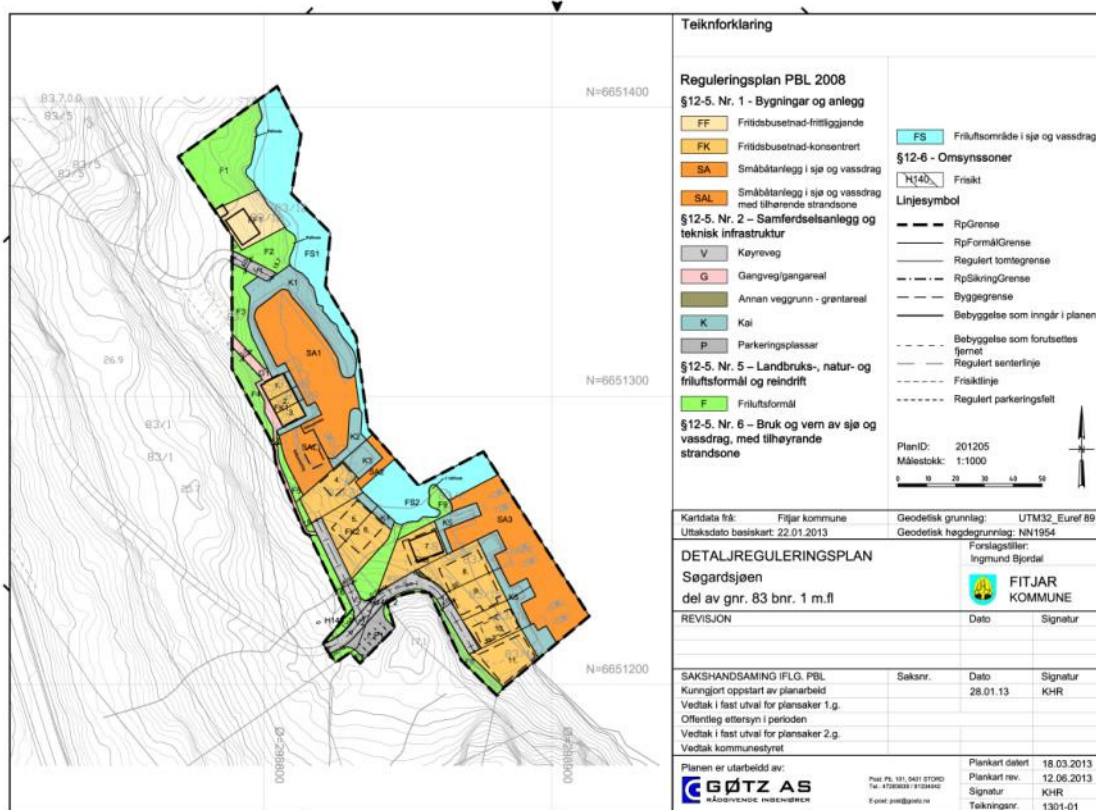


DETALJREGULERINGSPLAN

SØGARDSJØEN Del av gnr. 83 bnr. 1 m.fl. PLANID: 201205

FITJAR KOMMUNE



FØRESEGNER

Juni 2013

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 18.03.2013 og revidert 12.06.2013.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Fritidsbuseiend - frittliggjande, FF1
 - Fritidsbuseiend - konsentrert, FK1-FK3
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SA1- SA3
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone, SAL1
2. Samferdsleanelegg og teknisk infrastruktur
 - Køyreveg, V1-V3
 - Gangveg/ gangareal, G1
 - Annan veggrunn - grøntareal
 - Kai, K1-K6
 - Parkeringsplassar, P1
3. Landbruks, - natur og friluftsområde samt reindrift
 - Friluftsmål, F1-F9
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone
 - Friluftsområde i sjø, FS1-FS2
5. Omsynssoner
 - Frisikt, H140_1-H140_2

§1.3 Etter at denne planen med tilhøyrande føresegnar er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§1.4 Innanfor ramma av plan- og bygningslova med forskrifter kan kommunen gjera mindre vesentlege unntak frå reguleringsplanen når særlege grunnar talar for det.

§1.5 Ved sidan av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeforskrifter.

§ 2.0 FELLES FØRESEGNAR

§ 2.1 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast byggjeløyve, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg.

VA- anlegga skal godkjennast av Fitjar kommune i samband med byggemeldinga av dei tekniske anlegga.

§2.2 Terrenghandsaming

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Større tre og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

§2.3 Energi

Pumpestasjonar, transformator kioskar, kabelskap o.l. kan oppførast i området etter nærare avtale, og då berre der dei etter kommunen sitt skjønne ikkje er til ulempe.

§ 2.4 Kulturminne

Det kan vere uregistrerte kulturminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funnet, jfr. lov om kulturminne av 1976 §8, andre ledd.

§ 2.5 Byggegrense

Byggegrenser er vist på plankartet.

§ 2.6 Tiltak i sjø

Alle tiltak i sjø, som t.d. bygging av kai, utfyllingar, utlegging av flytebrygger og leidningar i sjø, krev løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter Plan- og bygningslova. Slike tiltak skal godkjennast av Fitjar kommune.

Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve områda. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

§ 2.7 Alle som haustar med not, har rett til å fortøye slepekast i land når det skjer i rimeleg avstand frå hus der det bur folk, eller hytte som er i bruk, og utan utilbørleg fortrengele eller ulempe for andre. Det er forbode å hauste nærare enn 100m og å ferdast nærare enn 20m frå slepekast eller steng som er fortøydde i land eller oppankra på annan måte.

§ 2.8 Strandsona

Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre stengsel i strandsona og på kai som hindrar fri ferdsle.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Fritidsbusetnad - frittliggjande, FF1

§ 3.1.1 Innanfor FF1 er det ein eksisterande frittliggjande fritidsbustad med tilhøyrande bod.

§ 3.1.2 Maks tillete bygd areal er BYA=40%
Maks mønehøgd er 7,0m.

§ 3.1.3 Det skal nyttast saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader.

§ 3.2 Fritidsbusetnad - konsentrert, FK1-FK3

§ 3.2.1 Innanfor områda FK1-FK3 og kan det førast opp til saman 11 stk. rorbuer/fritidsbustader etter retningslinjer og føresegner i kommuneplanen.

§ 3.2.2 Rorbuene/fritidsbustadene skal ha maks 160m² BRA
Maks mønehøgd = 8,5 m.

§ 3.2.3 Det skal nyttast saltak med takvinkel mellom 40-50 grader. Ein kan ha takvindauge. Taktekkinga bør vere som for tradisjonelle rorbuer/fritidsbustader.

§ 3.2.4 Områda skal vere for privateigde rorbuer/fritidsbustader og bygga skal plasserast med overkant golv i 1. etg på min. kote 2,5 m.o.h.

§ 3.2.5 Rorbuene/fritidsbustadene skal ha eit maritimt preg og vera best mogleg tilpassa tradisjonelle sjøhus i området. Hovudkarakteren i det eksisterande bygningsmiljøet skal vera utgangspunkt for utforming av nye bygg m.o.t. storleik, form, materialbruk og val av fargar.

§ 3.2.6 Det kan førast opp inntil éin bod (frittliggjande eller i tilknytning til rorbuene/fritidsbustadene) med maks grunnflate 15m² på tomtene 4-6 og 8-11. Maks Mønehøgd er 3,0m. Frittliggjande bod kan plasserast utanfor byggjegransa, men skal ikkje hindre fri ferdsle. Det skal vere ein minimumskorridor på 1,5m for å sikre dette. Bodar skal tilpassast rorbuene/fritidsbustadene arkitektonisk når det gjeld materialval, form og farge.

§ 3.2.7 På tomt 7 kan det førast opp 1 stk. bod under bakkenivå med parkeringsplass på taket. Maks grunnflate er 45 m². Maks mønehøgd er 3m. Frittliggjande bod kan plasserast utanfor byggjegransa, men skal ikkje hindre fri ferdsle. Det skal vere ein minimumskorridor på 1,5m for å sikre dette.

- § 3.2.8 På tomt 11 kan det førast opp ein garasje/carport på bakkenivå med bod/terrasse på taket. Denne skal vere samanhengande med rorbua/fritidsbustaden. Maks grunnflate er 30 m². Maks mønehøgde for garasjen er 4,0m. Maks mønehøgde for bod er 3,0m.
- § 3.2.9 Det er tillete å utstyre rorbuene/ fritidsbustadene med ark/ oppløft.
- § 3.2.10 Det er tillete å utstyre rorbuene/fritidsbustadene med terrasse/altan.
- § 3.2.11 Kvar rorbu/fritidsbustad skal ha minst ein parkeringsplass, anten på eigen grunn eller på areal i nærleiken. Parkeringsplass skal dokumenterast i byggjemeldinga.

§ 3.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SA1-SA3

- § 3.3.1 Områda SA1-SA3 kan nyttast til kai, brygger (faste og flytande), båtopptrekk og båtfeste for småbåtar.
- § 3.3.2 Innanfor området SA1 kan det etablerast båtopptrekk som vist på reguleringskartet. Det er to eksisterande flytebrygger i området frå før. I tillegg kan det førast opp ei flytebrygge til, med maks lengde 8,5m og maks breidde 2,0m.
- § 3.3.3 Innanfor SA3 kan det etablerast 3 stk flytebrygger: ei for tomt 7, ei i grensa mellom tomt 8 og 9 og ei i grensa mellom tomt 10 og 11. Maks lengde på flytebrygge er 10,0m og maks breidde er 3,0m. I tilknytning til flytebrygga kan det tillastast 1 landgang med lengde inntil 6m og breidde inntil 1,5m. Endeleg plassering og utforming vert fastsett av kommunen i samband med byggemelding for tiltaket.
- § 3.3.4 Småbåtanlegga kan nyttast etter eigen avtale med grunneigarane.
- § 3.3.5 Der det vert fylling i sjø skal denne ordnast på ein tiltalande måte.

§ 3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, SAL1

- § 3.4.1 Innanfor området SAL1 kan det førast opp ei felles reiskapsbu for dei tre eksisterande rorbuene/fritidsbustadene på tomt 1, 2 og 3. Reiskapsbua kan ha maks grunnflate 20m² og maks 4m mønehøgde, og skal førast opp innanfor vist byggjegrænse. Reiskapsbua skal tilpassast dei tre eksisterande rorbuene/fritidsbustadene arkitektonisk når det gjeld materialval, form og farge. Det kan også etablerast båtopptrekk og område for båtparkering som synt på planen.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg, V1-V3

§ 4.1.1 Areala V1-V3 er eksisterande private køyrevegar som skal liggje som i dag. Køyrevegane er ferdig bygd og godkjent av kommunen. Vegane kan nyttast av dei som har tinglyst vegrett. Regulert breidde for V1-V3 er 4,0m. Alle vegane er opparbeidd med grus.

§ 4.1.2 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.2 Gangveg/gangareal, G1

§ 4.2.1 G1 skal nyttast til gangveg for tilgrensande eigedomar.

§ 4.2.2 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.3 Annan veggrunn - grøntareal

§ 4.3.1 Arealet skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet. Områda kan nyttast til vegutviding, avkjørsler, grøfter, skråningar, skjeringar og plassering.

§ 4.4 Kai, K1-K6

§ 4.4.1 Området K1 er eksisterande molo og kai for rorbuene/fritidsbustadene på tomt 1-3. På kaien kan det førast opp grillhytte med maks grunnflate 15m² og maks mønehøgd 3,5m. Det kan også førast opp ei sløyebu for fisk. Innanfor området K2 kan det etablerast molo. K3 er privat kai som kan nyttast til kai og båtfeste for tomt 4. K4 er privat kai som kan nyttast til kai og båtfeste for tomt 5 og 6. K5 er privat kai som kan nyttast til kai og båtfeste for tomt 7. K6 er privat kai som kan nyttast til kai og båtfeste for tomt 8-11. Her kan det førast opp ei sløyebu for fisk.

§ 4.5 Parkeringsplassar, P1

§ 4.1.5 Det er sett av 1 parkeringsplass i planområdet (P1). Til saman utgjer dette 6 parkeringsplassar.

P1 skal nyttast av eigarane av 83/2 og rorbuene/fritidsbustadene på tomt 7-11.

Rorbuene/fritidsbustadene på tomt 1-3, 5 og 6 skal parkere på ein ferdig opparbeidd parkeringsplass som ligg like utanfor planområdet i nordvest. Tomt 4 skal parkere på eiga tomt.

§ 5.0 LANDBRUKS-/NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

§ 5.1 Friluftsområde, F1-F9

- § 5.1.1 I områda F1-F9 kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friluftsområde. Områda skal vere allment tilgjengelige. Det kan etablerast båtfeste som synt på planen innanfor F1 og F2. Det er to eksisterande båtfeste på F9.
- § 5.1.2 Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på.
- § 5.1.3 På området kan det gjerast mindre terrenginngrep for å legge til rette for gangvegar, trapper og ramper med universell utforming.
- § 5.1.4 Enkelte parti kan vere naudsynt å sikre for ras. I slike parti er det lov å fjellreinske og bolte.

§ 6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILH. STRANDSONE

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FS1-FS2

- § 6.1.1 Områda FS1-FS2 skal vere fritt tilgjengeleg for allmenta og nyttast til sjø- og vassdragsaktivitetar.
- § 6.1.2 Det kan ikkje mudrast i framkant av tomt 5 og 6.

§ 7.0 OMSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt

- § 7.1.1 H140_1 - H140_2 er regulert til område for frisikt. Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål.
Innanfor siktsona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen på tilstøytande veg.
Enkeltstående tre, stolpar o.l. kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerheitssoner i hb.231 "Rekkverk" må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

Dato: 15.03.2013
Rev: 12.06.2013



Filnavn: 1301-Føresegner Søgardsjøen_rev12 06 13
Katalog: C:\Documents and Settings\krme.FK.000\Lokale
innstillinger\Temporary Internet Files
Mal: C:\Documents and
Settings\krme.FK.000\Programdata\Microsoft\Maler\Normal.dotm
Tittel:
Emne:
Forfatter: Kari Hilde
Nøkkelord:
Merknader:
Opprettelsesdato: 12.06.2013 10:06:00
Versjonsnummer: 8
Sist lagret: 12.06.2013 12:45:00
Sist lagret av: Kari Hilde
Samlet redigeringstid: 77 minutter
Sist skrevet ut: 11.12.2013 13:17:00
Ved siste fullstendige utskrift
Antall sider: 7
Antall ord: 1 734 (ca.)
Antall tegn: 9 192 (ca.)