

# Reguleringsføresegner

Detaljregulering gnr/bnr 61/399 m fl. Skykkjeneset på Kråko, Fitjar  
Plan id:201200 Fitjar Kommune

## § 1 REGULERINGSFØREMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med plangrenser på plankart i M=1:1000

Område for bygg og anlegg pbl § 12-5.1

- Fritidsbustader frittliggande
- Fritidsbustader konsentrert
- Renovasjonsanlegg

Samferdsle og teknisk infrastruktur pbl § 12-5.2

- Veg
- Anna veggrunn – grøntareal
- Kai
- Parkeringsplassar

Område for grønstruktur pbl § 12-5.3

- Grøntstruktur

Landbruk, natur og friluftsmål og reindrift pbl § 12-5.5

- Landbruksformål
- Friluftsmål
- Naturformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone pbl § 12-5.6

- Naturområde i sjø og vassdrag
- Småbåthamn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynssooner pbl § 12.6

- Frisikt

## § 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Disse føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og gjeldande vedtekter i Fitjar kommune.

2.2 Etter at reguleringsplanen er vedteken, er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar som er i strid mot reguleringsplanen eller føresegnene til planen.

2.3 Eksisterande terreng utanfor tomtane skal ikkje omformast meir enn det som er turvande for bygge og anleggsfasen. Det skal ikkje innførast framande planteartar i utmarksområde (friluftsområde).

- 2.4 Hyttene skal plasserast slik at dei harmonerar godt med terrenget, og omliggande bygningar.
- 2.5 Det er ikkje høve til å setja opp gjerde, hekk eller på annan måte markera tomtegrenser i terrenget innanfor heile planområdet. Det kan førast opp gjerde i området si ytre grense.
- 2.6 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vere førhistoriske, må arbeidet straks stansast, og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminneloven § 8, 2.ledd.
- 2.7 Det skal utarbeidast teknisk plan for vatn, spill- og overvatn samt el. kabel. Teknisk plan skal jamførast krav i plan- og bygningslova.
- 2.8 Bygningar og anlegg skal gjevast ei tiltalende utforming med materialbruk og fargeval som høver i området.
- 2.9 Definisjon: Maks byggehøgde for alle bygningar skal målast frå maks kotehøgde golv og til møne.

### **§ 3 OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG**

#### **3.1 Område for frittliggjande fritidshus FF1 til og med FF3**

- 3.1.1 I området kan det førast opp frittliggjande fritidshus. På kvar av tomtene innan områda FF1(tomt 1 og 2), FF2 og FF3 kan det førast opp hytter innafor avsett byggegrense. For hytte på område FF1-T1, FF2 og FF3 er maks byggehøgde sett til 6,5m og høgde til gesims frå innvendig golv grunnetasje på 3,7 m. For hytte på område FF1-T2 kan det byggast ein ekstra etasje. Der er bygghøgde sett til 9,3m. Maks takvinkel er 38 grader. Form og materialbruk skal godkjennast ved byggemelding jf. Plan og bygningslova. Max høgde på innvendig golv er for: FF1-T1 kote 4,0m og FF1-T2 kote 3,5m. FF2 kote 6,0m. FF3 kote 4,4m. Grunnmur skal ikkje vera synleg meir enn 1,0 m over ferdig terreng. Terrassar skal liggja på terrenget. Utnyttingsgrad er sett til – Bya 30%.
- 3.1.2 Innanfor områda kan det førast opp aneks/uthus/bod/garasje med maks storleik 30m<sup>2</sup>/tomt. Maks gesimshøgde er 2,3m. Takvinkel skal harmonera med bygningar på same tomt.
- 3.1.4 Parkering.  
På kvar av tomtane skal det vere oppstillingsplass for 2 bilar. Jf. elles § 4.4.

#### **3.2 Område for fritidshus - lettare konsentrert FK1 og FK2**

- 3.2.1 Innanfor området FK1 kan det førast opp fritidshusvære lettare konsentrert med maks 60m<sup>2</sup> BYA./tomt.
- 3.2.2 Innanfor området FK2 kan det førast opp fritidshusvære lettare konsentrert med maks 60m<sup>2</sup> BYA./tomt.

- 3.2.3 Innan området FK1 og FK2 kan det førast opp konsentrerte fritidshusvære i rekke/tun med maks byggjehøgde 8,5m målt frå innvendig golv kjellaretasje til gesims eller 10,5m til møne ved skråtak. Høgde på innvendig kjellargolv er sett til 2,15 m. Takform skal vere samordna med andre bygningar innanfor FK1 og FK2.
- 3.2.4 Innanfor områda kan det førast opp annekshus/uthus/bod/carport med maks storleik; 20m<sup>2</sup>/tomt. Maks gesimshøgde er sett til 2,3 m. Takvinkel skal harmonera med bygningar på same tomt. Uthus/bod kan byggjast som felles bygg mellom fritidsbustadane.
- 3.2.5 Parkering  
På kvar av tomtane skal det vere oppstillingsplass for 2 bilar. Jf. elles § 4.4.

### **3.3 Område for renovasjonsanlegg - RA**

- 3.3.1 I området kan det førast opp bygning for renovasjon. Maks. storleik 20m<sup>2</sup> BYA. Anlegget er felles for alle fritidshus i områda FK1-2 og FF1-3.

## **§ 4 OMRÅDE FOR SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Vegar**

Vegane f\_Veg 2 – 4, skal vera dimensjonert og bygd som vist i reguleringsplanen. Avkøyrsløp mot felles samleveg o\_veg 1 skal utførast i samsvar med Statens vegvesen si handbok 017. Med omsyn til eventuelle unøyaktigheter i kartmaterieill må vegar under utbygginga kunne tilpassast terrenget innanfor areala merka med f\_A-VG. Vegar skal være opne for allmenn ferdsel.

### **4.2 Anna veggrunn**

Innan anna veggrunn f\_AV-G kan det leggjast tekniske installasjonar, førast opp murar, fyllingar, skjeringar og elles utførast anna terrengtilpassing som sidearealet krev. Områda skal gjevast ei funksjonell og tiltalende utforming.

### **4.3 Område for Kai**

I området f\_Kai kan det byggast kai. Bruks- og råderetten til kaien er felles for hytteeigarane i FF1 - FF3 samt FK1 og FK2, og kan ikkje tildelast andre. Dei som vert tildelt ein bruksrett har ikkje høve til å framleiga denne. Kaiområdet skal være opne for allmenn ferdsel/gangtrafikk.

### **4.4 Parkeringsplassar**

Områda f\_P-1, f\_P-2 og f\_P-3 er avsett til parkeringsplass for hytteeigarar og brukarar av område FF1 - FF3, FK1 og FK2 samt naboar på gnr./bnr. 61/93, 61/94, 61/281, 61/280, 61/277 og 61/481 vest for planområde. 5 av plassane i område f\_P-1 er avsett til gjesteparkering og til allmenn parkering. Grunneigarar skal kunne disponera alle parkeringsplassane i planområdet.

## **§ 5. OMRÅDE FOR GRØNTSTRUKTUR**

- 5.1 Område f\_GR for leik og opphald skal vera fellesareal for fritidsbustadane innanfor planområdet. Innan området kan det opparbeidast sandkasseleik eller grasbakke for ballspel/uteaktivitetar. Det kan opparbeidast stiar gjennom området.

## **§ 6. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE**

- 6.1 I område o\_SLO (land) kan det ikkje førast opp bygningar eller anlegg eller gjerast inngrep som skader noverande natur/strandsone.

## **§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRENDE STRANDSONE**

- 7.1 I område o\_NSV (sjø) kan det ikkje førast opp bygningar eller anlegg eller gjerast inngrep, her under plassering av konstruksjonar ol. som skader noverande natur/strandsone.
- 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag o\_FRI-S skal vere tilgjengeleg for allmenn ferdsel/bruk.
- 7.3 I område f\_SBH, småbåthamn, kan det leggjast ut flytebyggje og utriggarar med plass til 11 småbåtar med breidde maks. 3.5 m. Bruks- og råderetten til småbåthamna er felles for hytteeigarane i FF1 - FF3 samt FK1 og FK2, og kan ikkje tildelast andre. Dei som vert tildelt ein bruksrett har ikkje høve til å framleiga denne. Det skal avsetjast min. ein båtplass reservert for gjester ved kai.

## **§ 8 OMSYNSSONER**

- 8.1 Frisiktsone H140  
I siktsoner mot veg kan det ikkje leggjast innretningar av noko slag med større høgd enn 0,5m målt frå tilstøytande vegars plan. Gjenstandar eller konstruksjonar som ligg høgare skal fjernast og areal som ligg høgare skal planerast ned til under siktlinja.

## **§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

- 9.1 Teknisk anlegg for vatn/avlaup og straum skal være ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve på ny-oppførte fritidshus innanfor planområdet.
- 9.2 Veganlegg skal være ferdigstilt til aktuelle tomter før det vert gjeve bruksløyve på ny-oppførte fritidshus innafor planområdet.

Plan Vest As den 05.12.12