

Føresegner

Plan: Privat detaljreguleringsplan Joneset, gbnr 37/7, Skorpa – Hytter	Planid: 20170101		
	Arkiv nr.: 18/1058		
Utarbeidd av: iVest Consult AS	Dato: 09.11.2018		
Revisjon i prosess: 07.01.2019, 25.03.2019, 30.04.2019			
Vedtak/stadfesting: 21.05.2019			
Avskrift:	Sign.kontroll:		
Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:

1. Siktemålet med planen

1.1 Føremålet med planarbeid er tilrettelegging for hytter med tilkomstveg på del av gbnr. 37/7, Joneset på Skorpa. Hytter skal etablerast med høg grad av terrengtilpassing og kvart bygg skal særskilt tilpassast tomte. Større bygningsvolum skal delast opp, og følgje eksisterande terreng. Hyttene skal ligge tilbaketrekt, og ikkje plasserast på markerte punkt i terreng. Det tillatast ikkje planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for plassering av hytter med tilhøyrande tilkomstveg. For utfyllande opplysningar visast det til planomtale datert rev 07.01.2019.

1.2 Planområdet omfattar følgjande føremål:

12-5 nr.1 Bygningar og anlegg

- Fritidsbusetnad – frittliggjande, BFF (1121)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB (1587)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, BBS (1588)
- Naust/sjøhus, BUN (1589)

12-5 nr.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg, SKV (2011)
- Annan veggrunn - grøntareal, SVG (2019)
- Molo (2044)
- Parkeringsplassar, SPA (2080)

12-5 nr.5 Landbruks-, natur- og friluftsliv og friluftsmål og reindrift

- LNFR areal for naudsynt tiltak for landbruk, L (5100)
- Friluftsmål, LF (5130)

12-5 nr.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

- Hamneområdet i sjø, VHS (6229)
- Friluftsområdet i sjø og vassdrag, VFV (6710)

12-6 Omsynssoner

- a1. Sikringsone – Frisikt, (H140)
- a3. Faresone – Flaumfare, (H320)
- c. Soner med særleg omsyn – Omsyn landskap (H550)
- c. Sone med særleg omsyn – Bevaring kulturmiljø (H570)

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

Tilkomst til samferdsleanlegg skal så langt det er råd vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein mest mogeleg likestilt måte.

2.1.2 Varslingsplikt ved funn av automatisk freda kulturminne

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

2.1.3 Estetisk utforming

Alle tiltak innfor planområdet skal gjennomførast med god estetisk og arkitektonisk utforming. Det skal leggjast vekt på god material og fargebruk som er med på å gje området god arkitektonisk utforming.

2.1.4 Terrenghandsaming

Det skal leggjast vekt på skånsam terrenghandsaming innanfor planområdet. Plassering og utforming av tilkomstveg og hytter skal best mogleg underordnast naturpreget i området der kulturlandskapet skal bevarast i størst mogleg grad. Det tillast ikkje planering i større utstrekning enn for byggegrøp, tilkomstveg, VA-anlegg og anna naudsynt teknisk anlegg. Evt. fylling/skjering skal ikkje vere synleg ved ferdigstilling av tiltak.

2.1.5 Flytting av masser og tilsåing

Det tillast kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygningar, anlegg av tilkomstveg, VA-anlegg og anna teknisk infrastruktur. I byggeområder, grøntområde og friområde skal skog- og terrengbehandling ha som hovudverdi å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.

Ved flytting av masser må det undersøkast om massane inneheld svartelista artar. Slik masse skal ikkje nyttast innanfor området for å hindre spreiding av framande artar. Ved tilsåing skal det nyttast stadeigne artar.

2.1.6 Klimabelastning

Nye bygg skal dimensjonerast slik at dei kan stå i mot forventta framtidig auke i belastningar som følgje av vind og slagregn.

2.1.7 Kraftforsyning

Straumforsyning kan løysast med alternative energikjelder som til dømes solenergi, fjordvarme.

Ved påkopling til eksisterende straumnett skal ny straumforsyning etablerast i kabel innanfor planområdet. Viss storleik på framtidig effektuttak tilseier det, kan det etablerast trafo innanfor planområdet.

2.1.8 Tiltak i sjø

Alle tiltak i/og i tilknytning til sjø skal skje med bestandig materiale, og avslutning skal utførast på ein god måte ut frå estetiske og funksjonelle omsyn, med etablering av mur, plastring eller kaiavslutting. Utforming og materiale skal dimensjonert i høve til bølgepåverknad. Kaier, bryggje og molo skal utformast slik at dei kan hevast i takt med forventa havnivåstigning. Eventuell sprenging i, og i nær tilknytning til sjø i forbindelse avløpsleidning til sjø, bør i størst mogleg grad utførast i perioden frå oktober til desember. Naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova må ligge føre.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbusetnad-frittliggjande (1121), BFF1-8

Føremålet gjeld byggeområdet for fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, parkering og tilkomstvegar. Det kan etablerast 8 nye fritidsbustadar innanfor areal BFF1-8.

- På kvar tomt kan det etablerast fritidsbustad med maks tillat bebygd areal 150m² BYA. Toppdekke golv skal etablerast på maks kotehøgde: BFF1-3. på kote 10, BFF4 på kote 5, BFF5 på kote 6, BFF6 på kote 8, BFF7 på kote 6, BFF8 på kote 7.
- Maks mønehøgde/gesims er 5m. Uteboder skal etablerast som del av bygningskropp for hytter, og med same krav til utforming og materialbruk.
- Alle bygg skal plasserast med høg grad av terrengtilpassing, og følgje eksisterande terreng. Større bygningsvolum skal delast opp etter prinsipp synt i 3D illustrasjonar vedlagt plan.
- Det tillatast ikkje planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for byggegrep. Ubebygde delar av tomteareal skal bevarast som naturtomt. Det er ikkje tillate å gjerde inn tomt.
- Fasade på bygg skal i hovudsak etablerast i stein, tre eller andre naturlege materialar. Det skal nyttast jordnære fargar. Taktekking skal utførast med materialar av skifer, tre, eller som vegeterte tak (sedum, torv, m.fl).
- Ved frådelling av tomter skal det sikrast samanhengande grøntområde gjennom området.

3.1.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB (1587)

- Innafnor området kan det leggjast ut flytebrygge for gbnr 37/7 og hyttefeltet. Før brygga kan leggjast ut må det ligge føre løyve etter Hamne og farvasslova.

3.1.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (1588), BBS

- Areal BSB stadfestar eksisterande kaiområdet. Det kan etablerast fast dekke på eksisterande areal. Det kan etablerast båtopptrekk innanfor området.

3.1.4 Naust/sjøhus, BUN (1589)

- Område BUN er eksisterande naust/sjøhus.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesføresegner for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Terrenginngrepa i samband med veganlegg skal opparbeidast med høg grad av terrengtilpassing og skal i minst mogleg grad vere synleg frå sjø. Veg-fyllingar/-skjeringar skal tilsåast/tilplantast. Veg kan opparbeidast med ein breidde på inntil 3,5 m. Det skal opparbeidast grøfteareal i tilknytning til veg. Skråningsarealet skal dekkast med jord etter inngrep, tilsåast og gjevast eit grønt preg. VA-anlegg og anna teknisk anlegg skal i størst mogleg grad etablerast i tilknytning til vegtrase/grøft. Terrenginngrepa i samband med veganlegg skal opparbeidast i samsvar med § 2.1.4 og 2.1.5.

3.2.2 Køyreveg (2011), SKV1-6

- Området regulert til køyreveg skal opparbeidast som vist på plankartet. Det er høve til mindre justeringar av vegtrase, dersom ein gjennom detaljavrklaringar i prosjektering finn løysingar som gir mindre inngrep, mindre arealbehov eller betre trafikale løysingar.
- SKV1 er felles tilkomstveg til SPA, og til SKV2-4.
- SKV2 er felles tilkomstveg til fritidsbustadar innanfor BFF_7 – 8.
- SKV3 er felles tilkomstveg til fritidsbustadar innanfor BFF_5 -6.
- SKV4 er felles tilkomstveg til fritidsbustadar innanfor BFF_3 -4. Det kan også etablerast tilkomst til fritidsbustad innanfor BFF_5 frå SKV4.
- SKV5 er felles tilkomstveg til fritidsbustadar innanfor BFF_1-2. Det kan etablerast vidare tilkomstveg heilt fram til frådelt eigendom for desse.
- SKV6 er felles tilkomstveg til område L.. Det kan etablerast vidare tilkomstveg fram til etablert naust innanfor området.

3.2.3 Anna veggrunn – grøntareal (2019), SVG

- Felta SVG er avsett til annan veggrunn - grøntareal. Det kan etablerast infrastruktur-relaterte tiltak innanfor arealformålet (rekkverk, grøfter, skråning, fjellskjeringar, mur, gatelyst, osv). Innanfor området kan det og leggast VA-anlegg og anna teknisk anlegg. Ved etablering av tiltak skal området såast til etter ferdigstilling. Avløp skal løysast med felles anlegg. Gatelyst kan oppførast 0 meter frå eigedomsgrense.

3.2.4 Molo (2044)

- Føremålet gjeld eksisterande molo knytt til fiskerihamna. Innanfor området kan det gjerast tiltak knytt til drift og vedlikehald av moloen.

3.2.5 Parkeringsplassar (2080), SPA

- Området kan opparbeidast til felles parkeringsplass i kombinasjon med lagringsplass for landbruksrelatert formål.
- Området kan nyttast til opplagring for båtar på vinterstid.
- Det kan tilretteleggast for renovasjons-konteinrar innanfor området.
- Det kan etablerast trafo innanfor området.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindriftsformål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Fellesføresegner for Landbruks-, natur- og friluftformål og reindriftsformål

Områda skal i hovudsak haldast frie for inngrep, med unntak av det som går fram av punkta nedanfor. Det er ikkje lov med installasjonar/tiltak som hindrar ålmenta sin tilgang til areala.

3.3.2 LNFR areal for naudsynt tiltak for landbruk (5100), L

- Det kan tilretteleggast for veg/sti fram til BUN i området. Veggen/stien skal ha god terrengtilpassing og vere maks 2 m brei.
- Det kan etablerast VA-anlegg og anna teknisk anlegg igjennom området. Terrenginngrep i samband med avløpsanlegg skal opparbeidast i samsvar med § 2.1.4 og 2.1.5.

3.3.3 Friluftsmål (5130) LF

- Det kan etablerast VA-anlegg og anna teknisk anlegg innanfor LF. Desse skal i hovudsak følgje traseane for veg. Terrenginngrep i samband med avløpsanlegg skal opparbeidast i samsvar med § 2.1.4 og 2.1.5. Det skal visast spesielt omsyn i strandsona for å sikre at inngrepet ikkje vert synleg frå sjøen.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Fellesføreseger for Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner

Skorpevågen fiskerihamn er statleg fiskerihamn. Det skal ikkje utførast tiltak som er til hinder for fiskerirelatert aktivitet i hamna, eller tilflot til hamneområdet.

3.4.2 Hamneområde i sjø, o_VHS1-3

- VHS1 er hamneområde i sjø knytt til fiskerihamna. Innanfor området er det tillate med anlegg som er naudsynt for hamna.
- VHS2-3 er offentleg hamneområde i sjø. Anlegg som er nødvendig for drift av kai (fender, pullert, tilleggs kai, m.m.), tillatast.

3.4.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710), VJV2

- VJV skal i hovudsak haldast fritt for inngrep, men det kan førast leidningsanlegg for avløp gjennom område.

4. Føreseger til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt, H140, veg

Arealet er i planen kombinert med andre føremål. Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående tre, stolper og liknande kan stå i siktarealet. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

4.1.2 Flaumfare, H320_1-2

Område H320_1 er omsynssone for flaum med årleg sannsyn større enn 1/1000, Tryggleiksklasse F3. Krav i § 7-2 i TEK17 må følgjast, og det kan ikkje oppførast byggverk i området utan at det er gjennomført tiltak for flaumsikring i forhold til tryggleiksklasse for planlagt bygg. Nye tiltak innanfor område faresone flaum som vert etablert lågare enn kote +3,00 (NN2000), skal for naust, kaiar, molo og planerte flater ikkje ha toppnivå lågare enn kote +2,8m (NN2000), og for bygg med opphald ikkje ha lågare toppnivå for alle grunnflater enn kote +2,9m (NN2000). Byggverk etablert lågare enn kote +3,00 (NN2000) skal også dimensjonert for å tole stormflo i 200-årsperspektiv, samt bølgepåverknad. Planerte flater bør etablerast på ein slik måte at toppnivå kan hevast i takt med nivå for havstigning. Installasjonar som ikkje vil tole høg vasstand og bølgepåverknad, må plasserast utanfor flaumutsett område.

Område H320_2 er omsynssone for flaum med årleg sannsyn større enn 1/1000, Tryggleiksklasse F3. Krav i § 7-2 i TEK17 må følgjast, og det kan ikkje oppførast byggverk i området utan at det er gjennomført tiltak for flaumsikring i forhold til tryggleiksklasse for planlagt bygg. Nye tiltak innanfor område faresone flaum som vert etablert lågare enn kote +3,6m (NN2000), skal for naust, kaiar, molo og planerte flater ikkje ha toppnivå lågare enn kote +3,4m (NN2000), og for bygg med opphald (rorbu) ikkje ha lågare toppnivå for alle grunnflater enn kote +3,5 (NN2000). Byggverk etablert lågare enn kote +3,6m (NN2000) skal også dimensjonerast for å tole stormflo i 200-årsperspektiv, samt bølgjepåverknad. Planerte flater bør etablerast på ein slik måte at toppnivå kan hevast i takt med nivå for havstigning. Installasjonar som ikkje vil tole høg vasstand og bølgjepåverknad, må plasserast utanfor flaumutsett område.

4.2 Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Omsynssone for bevaring av landskap, H550

Det er ikkje lov med tiltak innanfor omsynssoner H550. Områder innanfor omsynssoner for bevaring av landskap kan inngå som del av tomteareal og som del av uteområde i tilknytning til hytte/tomt.

4.2.2 Omsynssone for bevaring av kulturmiljø, H570

Området omfattar gamal hustuft. Det er ikkje lov med tiltak som øydelegg, eller reduserer verdien av eksisterande kulturmiljø innanfor omsynssone. Eksisterande hustuft på Joneset er ikkje kartfesta på grunnkart, dersom delar av hustuft ligg utanfor omsynssone H570 på plankart, inngår også den delen som ligg utanfor omsynsona i krav om bevaring av kulturmiljø.

Område for bevaring av landskap kan inngå som del av tomteareal men skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

- Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det laggast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgt.

5.2 Før rammeløyve, heile planområdet

- Godkjent renovasjonsordning skal laggast ved søknad om rammeløyve.
- Godkjent teknisk plan for vatn og avløp (der moglegheit for tilkopling av sløkkjevattn skal vurderast) skal laggast ved søknad om rammeløyve. Det blir opna for at det kan etablerast 2 utsleppsleidningar frå område LF dersom dette er hensiktsmessig i forhold til bevaring av landskap og terreng. Det kan etablerast felles utsleppsleidning gjennom VFV. Handtering av overvatn skal inngå i planen.
- Godkjent plan for VA må ligg føre ved søknad om deling. Ved søknad om utsleppsløyve skal det laggast ved dokumentasjon på at nytt anlegg ikkje vil føre til redusert vasskvalitet.

5.3 Før bruksløyve for nye bygg

- Før det vert gjeve bruksløyve for fritidsbustad-innanfor areal BFF-skal det opparbeidast tilfredsstillande tilkomst, VA-løysing og andre naudsynte tekniske anlegg til hytte.
- Før det vert gjeve bruksløyve skal felles avløpsanlegg for aktuelle område vere ferdigstilt.

5.4 Krav til utbyggingsrekkefølge

- Naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova må ligge føre, før igangsetting av tiltak i sjø.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Illustrasjon i vedlegg 3 datert rev-10.12.2018 er retningsgjevande for utforming av hyttene.