

Føresegner

Detaljplan for Rundereim hytteområde Gbnr. 78/1 m/fl. i Selje kommune

§ 1 PLANOMRÅDE

- 1.1 Disse føresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen fastset.

§ 2 FELLES VEDTEKTER

- 2.1 Disse føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven og dei til ei kvar tid gjeldande bygningsvedtekter for Selje kommune.
- 2.2 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.
- 2.3 Mindre vesentlege unntak frå plankart og føresegner kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av Selje kommune etter grunngjeven søknad. Selje kommune kan sette vilkår i samband med handsaming av ein slik unntakssøknad.
- 2.4 Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til straks å melde frå til Fylkeskommunen si kulturavdeling dersom ein under arbeid støyter på automatisk freda kulturminne, jf. lov om kulturminne § 8.2.

§ 3 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innafor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 12 i plan- og bygningsloven til fylgjande føremål (sosi-kodar er vist i parantes bak kvart føremål):

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

- Kombinert bustad/fritidsbustad (1800)
- Fritidsbustadar – hytter (1120)
- Fritidsbustadar – naust (1120)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (2010)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Hamn (2040)
- Parkeringsplassar (2080)

Grønstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Grønstruktur (3001)

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

- Småbåthamn (6230)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (140)

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Område for kombinert bustad/fritidsbustad – BA1

Innanfor område BA1 står der eit eksisterande leilegheitsbygg. Bygget kan nyttast til korttids- eller langstidsutleige/gjennomgangsbustadar. Bygget kan seksjonerast og dei ulike leilegheitene kan seljast separat.

Maksimal utnytting av tomta er %BYA = 40. Parkeringsareal inngår ikkje i berekningsgrunnlaget.

Naudsynte parkeringsplassar må opparbeidast på tomta.

Ved ev. framtidige påbygg/nybygg innanfor område BA1 må utforming og funksjon sjåast i samanheng med eksisterande bygningsmasse på tomta, samt prosjekterast ut frå eit framtidig stormflo-/bølgjenivå på kote 4.10.

4.2 Område for fritidsbustadar (hytter) – BA2

Innanfor område BA2 kan det byggjast to frittstående hytter. Området er oppdelt i to tomter.

Maksimal utnytting av området er BYA = 200 m² (100 m² pr. hytte). Parkeringsareal inngår ikkje i berekningsgrunnlaget. Maksimal mønehøgde er 6.0 meter, målt i frå planert terreng.

Ved prosjektering og utbygging av fritidsbustadane må det leggjast vekt på gode tekniske løysingar mtp dei stadlege klimatilhøva. Bygningane må prosjekterast ut frå eit framtidig stormflo-/bølgjenivå på kote 4.10.

Naudsynte parkeringsplassar må opparbeidast på kvar enkelt tomt.

4.3 Område for fritidsbustadar (hytter) – BA3

Innanfor område BA3 står der fem eksisterande hytter. Hyttene kan nyttast til korttids- eller langstidsutleige, eller kan seljast som ordinære sjølveigarhytter.

Maksimal utnytting av kvar enkelt tomt er %BYA = 40. Parkeringsareal inngår ikkje i berekningsgrunnlaget.

Ved ev. framtidige påbygg/nybygg innanfor område BA3 må utforming og funksjon sjåast i samanheng med eksisterande bygningsmasse på den enkelte tomt innanfor området, og innvendig golvnivå på tilbygg må ikkje ligge lavare enn eksisterande golvnivå.

Dersom bygningar vert rive, så må ev. nybygg prosjekterast ut frå eit framtidig stormflo-/bølgjenivå på kote 4.10.

Naudsynte parkeringsplassar må opparbeidast på kvar enkelt tomt.

4.4 Område for fritidsbustadar (naust) – BA4

Innanfor område BA4 står der eit eksisterande reidskapshus/lager. Området kan nyttast til utbygging av inntil 8 nye naust. Nausta kan byggjast i rekke eller frittstående og med storleik på inntil BYA = 50 m² per naust.

Nausta skal ha saltak med takvinkel på mellom 32° og 40°, og med møneretninga tilnærma vinkelrett på strandlinja. Maksimal mønehøgde rekna frå innvendig golvnivå er på 5.0 meter. Ytterveggar skal utførast med kledning av trevirke.

Det kan leggjast inn vatn og straum til nausta, men det kan ikkje tilretteleggast for overnatting eller varig opphald. Nausta skal ikkje isolerast eller ha vindauge.

Området kan fyllast ut slik at ein får ei god og funksjonibel løysing for naustområdet. Innvendig golvnivå skal ligge på kote 2.00. Ved prosjektering av nausta må ein ta omsyn til at stormflo/bølgjer kan nå fram til nausta.

Maksimal utnytting av området er BYA = 400 m². Det er ikkje naudsynt å sette av eige parkeringsareal for naustområdet utover det som elles er tilgjengeleg innanfor planområdet.

4.5 Byggjeregrensar

Byggjeregrensar er delvis vist på plankartet. Der byggjeregrensar ikkje er vist, gjeld reglane i plan- og bygningslova sin § 29-4 om avstand frå annan bygning og nabogrense.

§ 5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (ST3)

Den regulerte vegen skal fungere som intern-/tilkomstveg for planområdet. Vegbreidda, rekna frå skulderkant til skulderkant er 3.0 meter.

5.2 Annan veggrunn

Arealet utgjer eit 1.0 meter breitt sideareal (grøft, skjering og fylling) på begge sider av vegen.

5.3 Hamn – ST1 og ST2

Område for kai og molo. Innanfor områda kan det monterast utstyr og installasjonar som naturleg tilhøyrer eit hamneområde, t.d. båtopptrekk, kran/vinsj o.l.

5.4 Parkeringsplassar

Området skal fungere som besøks-/gjesteparkering for planområdet, og i samband med bruk av naustområde eller hamna.

§ 6 GRØNSTRUKTUR

6.1 Grønstruktur – G1

Grøntareal som kan nyttast til leik og rekreasjon.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

7.1 Småbåthamn

Innanfor område for småbåthamn kan det leggest ut flytebyggjer og anna naturleg tilhøyrande utstyr og installasjonar.

7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Område for generell friluftaktivitet på sjø slik som t.d. båtliv, fiske og bading.

§ 8 OMSYNSSONER

8.1 Frisikt

Frisiktsonane ved avkøyrsla frå riksvegen er angitt på plankartet som H140_1 og H140_2. Sikt 4 meter inn i avkøyrsla skal vere 70 m til begge retningar.

I frisiktsonane skal det vere fri sikt i ei høgd på 0.5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Det er høve til å plassere trafikkskilt og lysmaster innanfor frisiktsonane så lenge dette ikkje er til vesentleg hinder for siktilhøva.