

Detaljregulering FTU3 utleiehytter ved Kursetstranda

Reguleringsføresegner**Detaljregulering**

PlanID 1528-2025003

04.03.2026

1. Siktemålet med planen

1.1. Mål med planarbeidet er å leggje til rette for:

- 8 hytter for utleige
- Avkøyrslar frå vegen Kursetstranda
- Biloppstillingsplassar
- Regulere inn eksisterande naust

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Avgrensing av føresegnene

- Føresegnene er knytt til planavgrensinga til dokumentet Detaljregulering FTU3 utleiehytter ved Kursetstranda – plankart_16.02.2026

2.2 Private servituttar

- Etter planen er vedteken er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.

2.3 Plan- og bygningslova

- Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova med forskrifter.

2.4 Berekning utnytting og høgde

- Versjon H2300 av rettleiar Grad av utnytting, bereknings- og målereglar skal nyttast for berekning av utnytting, BYA og høgde.

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

- Universell utforming
Krav om at 10 % av utleiehyttene (minst ei utleiehytte) skal vere universelt utforma i høve tilkomst og utforming. Elles skal tilkomst så langt som råd gjerast universell utforma, i høve ressursbruk og terrenginngrep.
- Estetisk utforming
Det må søkjast å redusere dominerande flater og det må nyttast materialval, bygningsdetaljar og fargeval som er tilpassa og underordnar seg området det skal stå i.
- Terrenghandsaming
Nødvendige terrenginngrep skal utførast mest mogleg skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad såast/plantast til. Det kan nyttast mur for å ta opp høgdeforskjellar.
- Handtering av overvatn

Overvatn skal handterast lokalt, og skal ikkje først inn i avløpsnett, men kan først direkte til sjø.

Nye vassvegar skal dimensjonerast med 40 % klimapåslag.

- Framkome i strandsona

Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting, uteplassar eller andre stengsler og tiltak som hindrar/privatiserer ålmenta sin tilgang til strandsona eller langs strandsona. Dersom behov for tekniske installasjonar medfører vanskelegare tilkome i strandsona, er det krav om tilrettelegging for å lette tilkome.

- Erosjonssikring

For bekkar innanfor planområdet kan det erosjonssikrast.

- Byggjegrænse

Byggjegrænser er vist i plankartet. For UTL2 ligg byggjegrænsa i formålsgrensa.

2.6 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

Om det i samband med gravearbeid eller tiltak i sjø vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

2.7 Samfunnstryggleik (stormflo og fjellskred) (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Stormflo

Tryggleiksklassene for flaum er F1 og F2, jamfør TEK17 § 7-2.

Tiltak i tryggleiksklasse F1 skal ha topp golv 1. etasje på minst kote 2,7 m (NN2000).

Tiltak i tryggleiksklasse F2 skal ha topp golv 1. etasje på minst kote 3,6 m (NN2000).

Ved avvik frå byggehøgde for tryggleiksklassene, skal ein dimensjonere og dokumentere at bygga toler havnivåstiging og stormbølge påverknad.

Planen opnar ikkje for tiltak i tryggleiksklasse F3.

Skred (sekundærverknad av fjellskred, flodbølge)

Tiltak i tryggleiksklasse S2 i Hjørundfjorden skal ha topp golv kotehøge 1,7 m.

Ved avvik i tryggleiksklasse S2, bygging under kote 1,7 m for topp golv, skal ein dimensjonere og dokumentere at bygga toler sekundærverknad av fjellskred.

Planen opnar ikkje for tiltak i tryggleiksklasse S3.

3. Føresegrer for arealformål

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

3.1.1 Utleiehytter (UTL)

Innanfor formålet kan ein byggje utleiehytter med nødvendige funksjonar.

Ved byggjesøknad skal utleiehyttene si høgde, plan og plassering i terreng synast med målsette teikningar og snitt.

Utforming (§ 12-7 nr. 1):

- Grad av utnytting

Det kan først opp utleiehytter med maksimal storleik 50 m² BYA over to etasjar. Utleiehytter skal ha bod under hovudetasje, med inntil halvparten av storleiken til hovudetasjen, med unntak for utleiehytte på gbnr. 51/24, der heile første etasje kan nyttast til bod.

- Plassering
Alle bygningar skal plasserast innanfor byggjegrense synt i plankartet, for UTL2 ligg byggjegrensa i formålsgrensa.
- Byggjehøgde
Maksimal gesimshøgde 6,0 m over gjennomsnittleg planert terreng for gbnr. 51/24. For andre utleiehytter skal gesims målast frå inngangsområde (i bak kant av bygg), med maksimal høgde 3,5 m over terreng. Høgde på pælar må tilpassast terreng.
- Takform
Skal ha flatt tak eller pulttak.
- Materialbruk
Det skal nyttast mest mogleg felles materialbruk for utleiehyttene. Det skal ikkje nyttast skinnande eller reflekterande materialar på tak eller vegg. Det kan nyttast panoramavindauge på heile vegg, og solceller på tak og vegg.
- Andre krav om utforming
Det skal nyttast harmonisk fargeval, med dempa fargar.
Murarar og mindre tiltak kan plasserast uavhengig av byggjegrensa innanfor utbyggingsformål, så lenge det ikkje medfører trafikkfare.
Uteoppfallsareal skal opparbeidast ved inngangspartiet til utleiehyttene, lengst vekk frå strandsona.
- Biloppstilling
Det skal settast av ein biloppstillingsplass per utleiehytte.
- Tiltak
Nødvendige tiltak for bruk og vedlikehald av utleiehytter kan førast opp innanfor formålet. Type tiltak er terrengendringar for tilkomst til utleiehyttene, VAO-leidningar, terrenginngrep for fundamentering av pælar, tilrettelegging av tilkomst rundt utleiehyttene for vedlikehald, tursti, trapp (tursti og bod) og tilsvarende tiltak.
Turstiar skal opparbeidast som trapp eller med grus, maksimal breidde 2 m for tilkomst til utleiehyttene, 1 m for tursti ned til strandsona.
Tursti til sjøkant skal kople seg til f_TV.
- Vegetasjon
Der det er praktisk mogleg skal vegetasjonen bevarast. Tre kan kvistast opp for å få betre utsikt.

Bustadkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

Det kan førast opp maksimalt 8 nye utleiehytter.

3.1.2 Uthus, naust, badehus (UNB)

- Grad av utnytting
Det er eksisterande naust innanfor formålet. Naust kan ha inntil 50 m² BRA.
- Plassering
Bygning skal plasserast innanfor byggjegrense synt i plankartet.
- Byggjehøgde
Mønehøgde inntil 5,0 m, målt på gavelvegg mot sjø.
- Takform
Skal ha saltak.

- Materialbruk
 - Det skal nyttast material i tradisjonell; trekledning
 - Det skal ikkje nyttast skinnande eller reflekterande materialar på tak eller veggar.
 - Andre krav om utforming
 - Det skal nyttast harmonisk fargeval, med dempa jordfargar, som er tilpassa området.
 - Det kan nyttast solceller på tak og veggar.
- Naust skal:
- Ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad.
 - Utformast enkelt utan arkar, kvistar eller andre takopplett, balkong, karnapp eller liknande fasadeelement.
 - Ha samla vindaugsflate på maksimalt 3 % av grunnflata.
- Biloppstilling

Det skal settast av ein biloppstillingsplass for naust.
 - Tiltak

Det kan gjerast bygnings- eller anleggstiltak for tilrettelegging for bruk av naust, inkludert støypte støer.

Tal bygg (§ 12-7 nr. 2)

Det kan først opp maksimalt 1 bygg innanfor UNB (naust).

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

3.2.1 Veg (o_SV)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

o_V er regulert med breidde 4,0 m; 3,5 m køyrebane med 0,25 m skulder på kvar side.

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

Avkøyrsl til kommunevegen skal utformast i samsvar med geometriske krav i vegnormalen N100.

3.2.2 Annan veggrunn (AVT)

I området for annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar knytt til vegformål innanfor formålet.

3.2.3 Molo (MO)

Eksisterande molo blir vidareført som bygd. Innanfor formålet kan det gjerast tiltak for å utbetre og vedlikehalde molo innanfor formålet.

3.2.4 Parkering (P)

Formålet skal opparbeidast til biloppstillingsplassar for utleigehytter og naust.

Avkøyrslar og parkeringsplassar skal stette krav til vegnormal N100 for geometri og frisikt.

Minst ein biloppstillingsplass skal vere HC merka.

Løysing for avfallshandtering skal etablerast innanfor formålet.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrønstruktur (BG)

Vilkår for areal (§ 12-7 nr. 2)

Innanfor formålet kan det gjennomførast normalt skjøtsel og stell av vegetasjon.

Innanfor formålet langs fjøresona skal det vere mogleg å ferdast, det skal ikkje vere fysiske menneskeskapte hindringar eller stengsler.

Det kan gjerast tiltak for å sikre naust mot stormflo og stormbølger; det kan støypast stø (skrånande dekke) med inntil 3 m breidde ned til kote – 0,92 m (NN2000) (middel spring lågvatn), rett framfor naustet på UNB.

Innanfor formålet kan det nyttast maskiner for vedlikehald av areal framfor UNB og MO.

3.3.2 Turveg (TV)

Vilkår for areal (§ 12-7 nr. 2)

Turveg skal nyttast som tilkomst til naust og strandsone.

Det er tillate med opparbeiding av terrenget for å lette framkome innanfor formålet.

Turveg skal opparbeidast med breidde maksimalt 1 m.

Felles område (§ 12-7 nr. 14).

f_TV skal vere felles for UNB, MO og UTL, og kan nyttast av ålmenta.

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

3.4.1 Friluftsområde i sjø med strandsone (BSV)

Utforming og vilkår for bruk av areal (§ 12-7 nr. 1, 2)

Innanfor formålet skal det ikkje gjerast bygnings- eller anleggstiltak utover tilrettelegging for bruk av naust, for tilkome/tilflott for båt. Det kan støypast dekke med inntil 3 m stø (skrånande dekke) ned til kote – 0,92 m (NN2000)(middel spring lågvatn), rett framfor naust. Det er ikkje tillate med støypte vorar elles innanfor formålet.

Det kan leggjast fortøyingar innanfor formålet, dei skal plasserast slik at det ikkje hindrar ferdsel.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone 140, 210, 220)

4.1.1 Omsynssone frisikt - H140

Omsynssone frisikt er synt i plankartet med sikt trekant. I frisiktsoner er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantning o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over tilstøytane vegplan. Enkeltstående høgstamma tre, stolpar og liknande kan stå innanfor sona. Biloppstilling/parkering er ikkje lov innanfor omsynssone frisikt.

4.1.2 Sekundærverknad fjellskred – H310 (sekundærverknad fjellskred)

Det kan ikkje byggjast under kotehøgde 1,7 m for tiltak etter tryggleiksklasse S2, som er dimensjonerande høgde for sekundærverknad frå fjellskred for Åkneset, flodbølge.

Ved avvik i tryggleiksklasse S2, bygging under kote 1,7 m for topp golv, skal ein dimensjonere og dokumentere at bygga toler sekundærverknad av fjellskred.

4.1.3 Omsynssone flaum - H320 (stormflo)

Innanfor H320 kan det ikkje førast opp bygg i tryggleiksklasse F1 (naust) under kote 2,7 m eller tryggleiksklasse F2 (rorbu) under kote 3,6 m (NN2000).

Ved avvik i tryggleiksklasse skal det for konstruksjonar under høgdekrav dokumenterast at dei toler stormbølger/å stå under sjøvatn i samband med søknad byggjeløyve.

Når det blir lagt nytt Ø 800 mm røyr gjennom kommunevegen ved sørleg omsynssone H320_3b kan det byggjast ut med utleigehytter innanfor UTL1 og nordleg omsynssone H320_3a.

For sørleg omsynssone H320_3b kan det byggjast på UTL2 når stikkveiterøyr er ført forbi formålsgrense UTL2 mot sjø.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før løyve til å byggje utleigehytter

- Før det kan gjevast løyve for å byggje utleigehytter skal f_P1 og f_P2 vere opparbeidd.
- Krav om å leggje nytt overvassrøyr gjennom kommunevegen og forbi UTL2 før det byggjast/gjerast tiltak innanfor omsynssonene H320_3a og b. Dagens 300 mm røyr ved nordlege H320_3a skal fjernast eller plomberast.

5.2 Før bruksløyve

- Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for utleigehytter skal etablering av brannventil på Ø 110 mm vassleidningar vere montert.
- Krav om at det skal opparbeidast tursti frå kommunevegen til f_TV før det kan gjevast bruksløyve for nye utleigehytter.

6. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng for 3 reguleringsplaner langs Kursetstranda og Nygårdsstranda, Hundeidvik, datert 10.12.2025
- Kurset - Flomfarevurdering for gbnr. 51/38, reguleringsplan for hytter med infrastruktur. Kursetstranda, datert 20.10.2025