

Detaljregulering av rorbuområde i Tandstadfjørå

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID 1528-2018004

03.10.2019

1. Siktemålet med planen

Målsetjing med planarbeidet er å:

- Leggje til rette for rorbu og naust
- Leggje til rette for parkering knytt til rorbu og naust
- Regulere avkøyrse og intern veg
- Regulere felles småbåtanlegg

2. Fellesføresegner for heile planområdet

Avgrensing av føresegnene

- Føresegnene er knytt til planavgrensinga til dokumentet detaljregulering av rorbuområde i Tandstadfjør19.08.2019

Private servituttar

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

Plan- og bygningslova

- Plan- og bygningslova med forskrifter kjem i tillegg til føresegnene.

Berekning utnytting og høgde

- Den til ei kvar tid siste versjon av [Grad av utnytting](#) skal nyttast for berekning av utnytting, BYA og høgde.

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

- Universell utforming
Krav om universell utforming av uteområde. Tilkomst skal så langt som råd gjerast universell utforma. Dersom universell utforming medfører kostbare løysingar og omfattande terrenginngrep kan det nyttast enklare løysingar.
- Estetisk utforming
- Det er krav om heilskapleg utbygging av BFR_1. Det må vere god arkitektonisk utforming og fargebruk tilpassa staden for nye bygg. 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.
- Handtering av overvatn
Overvatn skal handterast lokalt, og skal ikkje førast inn i VA-leidningsnett.

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

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

Om det i samband med gravearbeid 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.

Miljøkvalitet (til dømes knytt til støy og forureining)(§ 12-7 nr. 3)

For alle tiltak som kan medføre forureining til eller gje negative konsekvensar for naturmiljøet, skal det gjennomførast ROS-analyse der konsekvensar for naturmiljø blir vurdert, med eventuelle avbøtande tiltak.

3. Føresegner for arealformål

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

Fritidsbygningar (BFR_#)

Formålet femnar om rorbu, naust, opplag. Innanfor området kan det ikkje gjennomførast tiltak i tryggleiksklasse F3 og S3, jf. TEK 17 §§ 7-2 og 7-3.

Utforming (§ 12-7 nr. 1):

- Grad av utnytting
Det kan førast opp rorbu med maksimal storleik 50 m² BRA per etasje
Rorbu skal ha naustdel i første etasje.
Naust kan førast opp med inntil 60 m² BRA.
- Plassering
Alle bygningar skal plasserast innanfor byggjegrense synt i plankartet. Det kan berre førast opp rorbu innanfor BFR_1.
- Byggjehøgde
Rorbu – maksimal gesims 7 m, maksimal mønehøgde 7,5 m, målt på gavelvegg mot sjø.
Naust – mønehøgde inntil 5 m, målt på gavelvegg mot sjø.
- Takform
Rorbu – kan ha pulttak, to takflater, eller saltak
Naust – skal ha saltak
- Materialbruk
Det skal nyttast mest mogleg felles materialbruk for rorbuene. Tilsvarande for nye naust. Det skal ikkje nyttast skinnande eller reflekterande materialar på tak eller vegg på naust.
- Andre krav om utforming
Det skal nyttast harmonisk fargeval, som er tilpassa området.
Det kan nyttast solceller på tak rorbu.
Det kan byggjast veranda på rorbu, avgrensa til 10 m² mot sjø.
Naust skal:
 - Ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad
 - Vere i tradisjonell stil med trekledning

- 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 per rorbu innanfor BFR_1.
- Det kan gjerast bygnings- eller anleggstiltak for tilrettelegging for bruk av naust/naustdel rorbu, inkludert støypte støer.

Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette eller desse byggjeområda)(§ 12-7 nr. 4, 5):

For BFR_1 skal det vere fri passasje ned til f_BSB_1 frå f_SV med ei breidde på minst 5 m, for vedlikehald og drift av flytebrygge m.m.

På f_BFR_3 skal det ikkje førast opp bygningar. Området kan nyttast til biloppstilling, båtopplag og uteopphaldsareal.

Dersom f_BFR_3 skal nyttast til båt puss/vedlikehald, skal det opparbeidast teknisk anlegg for å hindre forureining til sjø/grunnen.

Bustadkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

Det kan førast opp maksimalt 10 nye bygg innanfor BFR_1 (rorbu/naust) med maksimalt 9 rorbuer.

Felles område (§ 12-7 nr. 14).

BFR_3 skal vere til felles bruk for eigedomane på BFR_1 og BFR_2

Småbåtanlegg (BSB_#)

Formålet femnar om flytebrygge, landfeste og vorar.

Utforming (§ 12-7 nr. 1):

BSB_1 – innanfor formålet kan det gjerast tiltak for oppføring av flytebrygge og landfeste. Det er ikkje høve til å føre opp stengsle for ferdsel i strandsona. Landfeste til flytebrygge skal opparbeidast slik at det skal vere enkelt å passere .

BSB_2 – innanfor formålet kan det gjerast nødvendige tiltak for vedlikehald av båtstø. Båtstøene skal så langt som råd haldast slik dei opphavleg er opparbeidd.

Felles område (§ 12-7 nr. 14).

f_BSB_1 skal vere felles for BFR_1 og BFR_2.

f_BSB_2 skal vere felles for BFR_2.

Leikeplass (f_BLK)

Formålet femnar om leikeplass, møteplass. Formålet skal sikrast slik at barn ikkje kan springe rett ut i vegen/parkeringsarealet.

Utforming (§ 12-7 nr. 1):

Arealet skal utformast til leikeareal og felles areal.

Rekkjefølgjekrav om at f_BLK skal opparbeidast med minst eitt leikeapparat og piknikbenk for vaksne knytt til oppføring av rorbuer.

Innanfor formålet kan det førast opp konstruksjon som skjermar mot vegstøy.

f_BLK kan opparbeidast med funksjonar for møteplass.

Felles område (§ 12-7 nr. 14).

f_BLK skal vere til felles bruk for eigedomar med rorbu innanfor BFR_1.

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

Veg (f_SV)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

f_SV er regulert med breidde 4,0 m; 3 m køyrebane med 0,5 m skulder på kvar side, med breiddeutviding i sving.

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

Avkøyrse til fv. 60 skal utformast i samsvar med geometriske krav nedfelt i vegnormalen N100.

Trafikkregulerande tiltak (§ 12-7 nr. 7)

f_SPA skal nyttast til biloppstillingsplassar for BFR_1 og 2.

Felles område (§ 12-7 nr. 14).

f_SV skal vere til felles bruk for BFR_1, BFR_2 og gnr./bnr. 21/1 og 3.

f_SPA skal vere til felles bruk for BFR_1 og BFR_2.

Annan veggrunn (SVT)

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 innanfor formålet.

Sideareal inntil BFR_1 og BFR_2 kan nyttast til parkering.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde, grønstruktur (GN)

Vilkår for areal (§ 12-7 nr. 2)

Innanfor formålet kan det gjennomførast skjøtsel og stell. Arealet kan nyttast til vegetasjonsskjerming mot vegen.

Innanfor formålet kan det førast opp trekonstruksjon eller likande som skjermar mot vegstøy. Maksimal byggjehøgde 3 m.

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

Friluftsområde i sjø med strandsone (VFS)

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/naustdel rorbu, tilsvarande som for f_BSB_2.

Det kan leggjast fortøyingar innanfor formålet, dei skal liggje minst 2 m under vassoverflata for å ikkje hindre 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)

Omsynssone frisikt - H140

I omsynssone frisikt skal det til ei kvar tid vere frisikt i samsvar med krav nedfelt i vegnormalen N100. 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.

Omsynssone støy – H210 og H220

Innanfor H210 og H220 skal det ikkje leggjast til rette for varig opphald.

Omsynssone ras og skred – H310 (sekundærverknad fjellskred Åkneset)

Området ligg innanfor omsynssone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/1000, jf. TEK 17 § 7-3.

Dimensjonerande kotehøgde for plassering av tiltak i tryggleiksklasse S2 innanfor sona er 2,7 meter.

Om ein skal plassere eit tiltak som er i tryggleiksklasse S2 med topp gulv under den dimensjonerande kotehøgda, skal tiltaket dimensjonerast for å tole sekundærverknad av fjellskred med nominell årleg sannsyn 1/1000.

Omsynssone flaum - H320_20 og H320_200 (stormflo)

Innanfor område H320_20 ligg omsynssone flaum (stormflo) med største årlege sannsyn 1/20, jf. TEK 17 § 7-2.

Dimensjonerande kotehøgde for plassering av tiltak i tryggleiksklasse F1 innanfor sona er 2,4 meter.

Om ein skal plassere eit tiltak som er i tryggleiksklasse F1 med topp gulv under den dimensjonerande kotehøgda, skal tiltaket dimensjonerast for å tole stormflo med nominell årleg sannsyn 1/20.

Innanfor område H320_200 ligg omsynssone flaum (stormflo) med største årlege sannsyn 1/200, jf. TEK 17 § 7-2.

Dimensjonerande kotehøgde for plassering av tiltak i tryggleiksklasse F2 innanfor sona er 3 meter.

Om ein skal plassere eit tiltak som er i tryggleiksklasse F2 med topp gulv under den dimensjonerande kotehøgda, skal tiltaket dimensjonerast for å tole stormflo med nominell årleg sannsyn 1/200.

Omsynssone infrastruktur – 410

Sone kring leidningstrase VA. Det kan ikkje førast opp bygningar innanfor sona utan løyve frå leidningseigar.

5. Rekkjefølgjeføresegner

Alle rekkjefølgjeføresegner som gjeld for planområdet, skal samlast i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10).

5.1 Før bruksløyve/ferdigattest rorbu (BFR_1, f_BLK)

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for rorbu skal avkøyrslere vere opparbeidd i samsvar med Statens vegvesen handbok N100.

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for rorbu skal f_SV og f_SPA vere opparbeidd.

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for rorbu skal det vere oppført minst eitt leikeapparat og piknikbenk på f_BLK (leikeplass) og området skal vere sikra slik at barn ikkje kan springe rett ut i vegen/parkeringsarealet.

Før f_BFR_3 kan nyttast til vedlikehald av båtar, skal det vere opparbeidd godkjent teknisk anlegg for oppsamling/hindring av forureining til sjø.