

# Detaljregulering FTU3 utleigehytter ved Kursetstranda

---

## Reguleringsføresegner

### Detaljregulering

PlanID 1528-2025003

26.05.2026

## 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 utleigehytter 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 utleigehyttene (minst ei utleigehytte) 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  
Ein må søkje å redusere dominerande flater og det må nyttast materialval, bygningsdetaljar og fargeval som er tilpassa og underordnar seg området det skal stå i.
- Terrenghandsaming  
Nøvdvendige terrenginngrep skal utførast skånsamt og opne terrengsår skal såast/plantast til. Det kan nyttast mur for å ta opp høgdeforskjellar.
- Handtering av overvatn  
Overvatn skal handterast lokalt, og skal ikkje førast inn i avløpsnett, men kan førast 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 og bruk av 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 skal det erosjonssikrast.
- Byggjegrense  
Byggjegranser er vist i plankartet. For UTL2 ligg byggjegrensa 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 byggjehøgde 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. Føresegner for arealformål

---

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

#### 3.1.1 Utleigehytter (UTL)

Innanfor formålet kan ein byggje utleigehytter med nødvendige funksjonar.

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

Utforming (§ 12-7 nr. 1):

- Grad av utnytting  
Det kan førast opp utleigehytter med maksimal storleik 50 m<sup>2</sup> BYA over to etasjar. Utleigehytter skal ha bod under hovudetasje, med inntil halvparten av storleiken til hovudetasjen, med unntak for utleigehytte 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 formålgrensa.

- Byggjehøgde  
Maksimal gesimshøgde 6,0 m over gjennomsnittleg planert terreng for gbnr. 51/24. For andre utleigehytter 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 utleigehyttene. Det skal ikkje nyttast skinnande eller reflekterande materialar på tak eller veggjar. Det kan nyttast panoramavindaug på heile veggjar, og solceller på tak og veggjar.
- Andre krav om utforming  
Det skal nyttast harmonisk fargeval, med dempa fargar.  
Murar og mindre tiltak kan plasserast uavhengig av byggjegrensa innanfor utbyggingsformål, så lenge det ikkje medfører trafikkfare.  
Uteopphaldsareal skal opparbeidast ved inngangspartiet til utleigehyttene, lengst vekk frå strandsona.
- Biloppstilling  
Det skal settast av ein biloppstillingsplass per utleigehytte.
- Tiltak  
Nødvendige tiltak for bruk og vedlikehald av utleigehytter kan førast opp innanfor formålet. Type tiltak er terrengendringar for tilkomst til utleigehyttene, VAO-leidningar, terrenginngrep for fundamentering av pælar, tilrettelegging av tilkomst rundt utleigehyttene for vedlikehald, tursti, trapp (tursti og bod), tilkomst for gravemaskin til strandsona og tilsvarande tiltak.  
Turstiar skal opparbeidast som trapp eller med grus, maksimal breidde 2 m for tilkomst til utleigehyttene, 1 m for tursti ned til strandsona.  
Tursti til sjøkant skal kople seg til f\_TV.  
Tiltak og terrengendringar inn mot strandsona BG skal opparbeidast på ein måte at det blir ein naturleg overgang til BG.
- 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 utleigehytter.

#### 3.1.2 Uthus, naust, badehus (UNB)

- Grad av utnytting  
Det er eksisterande naust innanfor formålet. Naust kan ha inntil 50 m<sup>2</sup> 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 veggjar.
- Andre krav om utforming
  - Det skal nyttast harmonisk fargeval, med dempa jordfargar, som er tilpassa området.
  - Det kan nyttast solceller på tak og veggjar.
- 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 kommuneveggen 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 siktretkant. 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 sjøvåtn 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 med tilhørande avkøyrslar 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 brannventil på Ø 110 mm vassleidningar vere etablert og 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