



**Detaljreguleringsplan for:  
DUUS - FONNALAND  
Gnr. 5, bnr. 27, 32, 33, mfl. Fonnaland, Kvam herad**

**Reguleringsføresegner, pbl § 12-7**

<b>Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova</b>	<b>Saksnr.</b>	<b>Dato</b>	<b>Sign.</b>
Oppstartsmøte med Kvam herad	<b>19/115</b>	<b>08.02.2019</b>	AMV
Kunngjering oppstart regulering		<b>22.03.2019</b>	Geoplan AS
Kunngjering utvida planområde	<b>002/20</b>	<b>05.02.2020</b>	TROBRA
1.gongshandsama i Kvam MPB-utval		<b>21.02.2020</b>	ASGJ
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx	<b>013/20</b>	<b>09.06.2020</b>	TROBRA
2.gongshandsama i Kvam MPB-utval	<b>053/20</b>	<b>16.06.2020</b>	TROBRA
<b>Vedtak i Kvam heradsstyre</b>		<b>30.06.2020</b>	ASGJ
Kunngjering av vedtak		<b>15.10.2020</b>	TROBRA
Kunngjering mindre endring		<b>20.11.2020</b>	Geoplan AS
Søknad om mindre endring			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken .....			
Sign.:.....			

**PlanID: 4622 20190002**

**Arkivsaknr: 19/115**

**Dato: 19.12.2019 rev. mindre endring 20.11.2020**



# FØRESEGNER

Detaljreguleringsplan, gnr. 5 bnr. 27, 32, 33 m.fl., Fonnaland, Kvam herad

## FONNALAND

VARSEL OM  
MINDRE ENDRING 20.11.2020

Kvam herad  
PlanID: 1238 20190002  
Kommune - arkivsaknr: 19/115

Forslagstillar: Ole Peter Duus og Peter Sebastian Duus  
Dato: 19.12.2019 rev. mindre endring 20.11.2020

## **1 GENERELT**

### **1.1 Føremål med planen.**

Hovudføremålet med planarbeidet er å tilretteleggje for bygging av ei ny hytte, reiskapshus og nytt naust, samt utbetre eksisterande bryggje og få gjeldande infrastruktur inn i plan.

### **1.2 Avgrensing av planområdet.**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000. Føresegnene gjeld innanfor reguleringsgrensene.

### **1.3 PBL. § 12-5 Arealføremål**

Planområdet er regulert til følgjande arealbruksformål:

BYGG OG ANLEGG (jf. PBL §12-5, nr. 1)

1120 Fritidsbusetnad - frittliggjande (BFF)

1690 Anna utopphaldsareal (BAU)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL §12-5, nr. 2)

2010 Veg (SV)

2011 Køyreveg (SKV)

2019 Anna veggrunn grøntareal (SVG)

2080 Parkering (SPA)

GRØNSTUKTUR (jf. PBL §12-5, nr. 3)

3031 Turveg (GT)

LANDBRUKS- NATUR- OG FRITIDSFØREMÅL (jf. PBL §12-5, nr. 5)

5130 Friluftsføremål (LF)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (jf. PBL §12-5, nr. 6)

6720 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)

OMSYNSONER (jf. PBL §12-6)

H-140 Sikringssoner - frisikt

H-210 Støysone - raud

H-220 Støysone - gul

## **2 REKKJEFYLGJEKRAV**

### **2.1 Fritidsbustader**

Nye fritidsbustader kan ikkje gjevast bruksløyve før tomta er tilknytt teknisk infrastruktur.

### **2.2 Vatn- og avlaup**

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bygg skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleing av avlaupsvatn og overflatevatn godkjend av kommunen, jf. kommunen sitt krav til teknisk plan.

### **3 FELLESFØRESEGNER**

#### **3.1 Målereglar**

For utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld Byggteknisk forskrift (TEK17) og rettleiar H-2300 (grad av utnytting).

#### **3.2 Regulert byggegrense**

Som regulert byggegrense gjeld byggegrenser vist i plankart. Utover dette gjeld dei generelle reglane i Pbl § 29-4 *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense*.

#### **3.3 Planlagt bygg**

Planlagt bygg er illustrasjon av mogleg plassering av bygg på tomt 2.  
Naust skal byggjast saman med eksisterande naust på tomt 1.

#### **3.4 Automatisk freda kulturminne**

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

#### **3.5 Tekniske anlegg**

Alle fritidsbustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova, samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg byggjast ut i tråd med reguleringskart. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonast med tilstrekkeleg kapasitet. Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

#### **3.6 Klimatilhøve**

Ved utforming, plassering og organisering av bygg og utrom skal det leggjast vekt på best mogleg tilpassing til tomt med omsyn på lys/ sol, nedbør og vind.

#### **3.7 Byggeskikk og estetikk**

Tiltak etter planen skal utførast slik at dei sikrar god estetisk kvalitet på bygg, utrom og veganlegg. Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet og landskap. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

For ny busetnad, som vil liggja bak og over dei eksisterande bygningane, vil ein byggja vidare på dei bygningsstrukturane og materialbruken som er beskrivne i kap. 4.6.2 i planomtalen.

1. Det lokalt bratte terrenget gjer det gunstig med smale "samanbygde" hus eller hus i gruppe/ tunformasjon. Kva eining kan delast opp i fleire bygg, sett saman i rekke eller frittstående.
2. Det kan byggjast underetasje for å ta opp høgdeskilnaden/terrengfall. Ein skal unngå å legge hytte på stor fylling og heller utnytte høgdeforskjell i plana på bygget.
3. Hovudetasje vert normalt bygd i trekonstruksjonar med trekledning, anten naturleg grånande eller behandla i matt og mørk farge. Det kan nyttast store vindaugsopningar med enkel kantdetaljering. Ei detaljering som liknar meir på det som tradisjonelt er nytta på lør enn det som er nytta på våningshus.
4. Tak tilpassa omgjevnader og terreng. Tekking med naturmaterialar som skifer, trevirke eller torv. Det er mogeleg med lysinnslepp i tak.

Uthus og garasje kan berre ha eit plan. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggjeskikk i området takast omsyn til ved utforming, fargeval og materialbruk. Balkongar eller anna ytre staffasje på naust er ikkje tillate.

### **3.8 Landskap og vegetasjon**

Omsyn til landskapet skal sikrast. Alle inngrep i samband med utbygging skal utførast mest mogeleg skånsamt og med omsyn til terreng, vegetasjon og utsjånad. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med veg og fritidsbustad. Verdifull vegetasjon skal takast vare på i størst mogeleg utstrekking. Transport skal utførast mest mogeleg skånsamt slik at det ikkje oppstår sår i landskap og terreng. Ved nyplanting og re-vegetering skal det veljast artar som er tilpassa lokale klimatilhøve.

### **3.9 Universell utforming**

Trafikkareal, tilkomst til bygning m.m. skal så langt råd er, ha universell utforming som tek omsyn til at flest mogeleg kan vera brukarar på ein likestilt måte, og utan spesiell tilpassing og utforming.

### **3.10 Parkering**

Det skal vera minimum ein parkeringsplass pr. fritidsbustad. Parkering er på felles regulert parkeringsplass.

### **3.11 Krav til søknad om tiltak**

Søknad skal vera i tråd med § 5-4 i SAK10 (byggesaksforskrifta). Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan skal syna plassering av bygningar, uteplassar, terrassar, brygge, terrenghandsaming, avkøyrslar m/siktsoner og parkeringsplassar. Kotehøgde for ferdig golv på hovudplan skal gjevast opp. Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene. Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for terrenginngrep og handtering av massar. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

## **4 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1)**

### **4.1 Fritidsbustader- frittliggjande (SOSI-kode 1121)**

Byggjeområde for fritidsbustader omfattar to regulerte tomter på til saman ca. 3 daa. På tomt 2 kan det byggjast fritidsbustad, anneks, uthus/ garasje og eit naust. Det er ikkje tillate å innreia eller nytta naust til varig opphald.

Utnyttingsgrad er 25 % BRA av tomt 1 og tomt 2.  
Naust kan vera inntil 40 m<sup>2</sup> BRA.

Fritidsbustad skal ikkje ha gesimshøgde høgare enn 8,0 m og mønehøgde maks 9,0 m over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Naust og garasje skal ha eit plan.

Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor nausta. Gjerde, le-vegg eller stengsel som hindrar ferdsel langs stranda, er ikkje tillate.

### **4.2 Anna utopphaldsareal (SOSI- kode 1690)**

Innanfor område avsett til anna utopphaldsareal, BAU-1 og BAU-2, ligg eksisterande kai- og bryggjeanlegg. Eksisterande steinkai i BAU-2 kan utvidast med ei bryggje på inntil 12 m<sup>2</sup>. Denne skal ikkje stikke lenger ut i sjøen en vist på plankart.

Bryggje skal ikkje vera til hinder for fri ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/ eller betong og skal ha moglegheit for sjølvberging i form av stige eller liknande.

## **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)**

### **5.1 Veg (2010)**

Gjeld SV-1 og er eksisterande offentleg veg, fv. 49.

### **5.2 Køyreveg (2011)**

Gjeld eksisterande og privat heilårsveg SKV-1. SKV-1 er felles tilkomstveg til fleire områder for fritidsbustader.

## **6 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)**

### **6.1 Turveg (3031)**

Turveg, GT-1, er eksisterande veg til fritidsbustad. Turveg skal nyttast som tilkomst til stranda og fritidsbustad.

## **7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5 nr. 5)**

### **7.1 Friluftsområde (5130)**

Gjeld områda LG-1 til LG-4. Områda skal nyttast til friluftsføremål. Det er høve til å rydde i vegetasjon som hindrar ferdsel eller utsikt. Snauhogst er ikkje tillate.

## **8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5 nr. 6)**

### **8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Innanfor føremålet kan det etablerast flytebryggje på inntil 12 m<sup>2</sup>, med maks breidde på 3 meter. Området kan elles nyttast som friluftsområde. Flytebrygge skal ikkje liggja nærare Aksnesholmane enn 76 meter.

## **9 OMSYNSONER (pbl § 12-6)**

### **9.1 Sikringssoner – frisikt (H-140)**

Gjeld H-140\_1 og H-140\_2. Innanfor frisiktssone skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg. Vegetasjon og eventuelle sikthindringar skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald.

### **9.2 Støysoner (Pbl. § 11-8 a)**

#### **Raud støysone (H-210)**

Gjeld raud støysone H-210 i tilknytning til vegstøy frå fv. 49 som har støynivå opp til Lden 65 dB. Leikeområde og nye einingar skal ikkje liggje innanfor raud støysone.

#### **Gul støysone (H-220)**

Gjeld gul støysone H-220 i tilknytning til vegstøy frå fv. 49 som har støynivå opp til Lden 55 dB. Ved søknad om tiltak i gul støysone skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløyising, opningar i vegg og utomhusplan må organiserast slik at støyen ikkje vert til ulempe. Ein må ikkje plassere støysensitive areal mot støyutsett fasade og uteområde, utan at det vert gjort avbøtande tiltak.