

Reguleringsplan for Kjøsnesfjordbrua

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Jølster kommune.

Etter at plankartet med desse føresegner er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

PlanID 1431-2017001

Det regulerte området er vist med plangrense i plankartet jf. Pbl. §12-5. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 som detaljregulering.

1. Føremålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ein unik stoppeplass med utsyn over Kjøsnesfjorden og Jølstravatnet. Som følgje av ei auke i tunellar på bilvegen langs Kjøsnesfjorden, ynskjer kommunen å gjere landskapet meir synleg og tilgjengeleg gjennom ein rasteplass.

Arealbruk

Busetnad og anlegg (pbl. § 15-5 nr.1)

Fritidsbusetnad (BFF)

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

Rasteplass/båthamn/vegareal (SAA)

Køyreveg (SKV)

Gang-/ sykkelveg (SGS)

Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl. §12-5 nr.5)

LNF-areal (LL)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5 nr.6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)

Omsynssoner (pbl. § 12-6)

Støysone (H220_)

Flaumfare (H320_)

Faresone høgspenningsanlegg (H370_)

Bevaring - Kulturmiljø (H570_)

Bandleggingssone - Automatisk freda kulturminne (H730_)

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1. Krav til byggesøknad

- a) Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.
- b) Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise bygningsvolum, handsaming av terreng, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, interne gangveggar og renovasjonsanlegg.
- c) For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeoppriss.

Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

2.2. Plassering og definisjonar

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova. Tillatt bebygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift. %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift.

2.3. Bygningsform, plassering, materialbruk og farge

- a) Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

- b) Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge.
- c) Det skal nyttast miljøriktige materialar (som ikkje er material- eller energikrevjande å framstille, som har minimalt innhald helse- og miljøfarlege stoff, som ikkje reduserar naturområde eller biologisk mangfald, og som har stor andel resirkulerte materialar).

2.4. Terrengepassing, utomhusplan

Det skal ved søknad om rammeløyve/byggeløyve utarbeidast detaljert utomhusplan. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyvingar, tilkomst, materialbruk, høgder på terreng og bygg, utomhusareal, offentleg- og felles areal, grøntanlegg, avfallshandtering og tekniske installasjonar. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

2.5. Høgde på terreng, gjerde, mv. Mot offentleg veg og grøntareal

Murar, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar. Sjå elles føresegnene som gjeld frisiktsone.

2.6. Parkering

- a) Det skal opparbeidast oppstillingsplassar for bilar og sykklar i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande parkeringsnorm for Jølster kommune.
- b) Minst 5 % av p-plassane skal vere utforma og sett av til handicap-parkering.
- c) Det skal tilretteleggast for sykkelparkering innanfor planområdet.

2.7. Støy

Støyreduserande tiltak skal setjast i verk dersom krav gjeve i rundskriv T-1442 frå Miljøverndepartementet ikkje er tilfredsstilt. Utandørs støyforhold på uteplass og utanfor rom med støyfølsom bruk, skal ikkje overstige 55dBA Lden . Maks. lydnivå om natta (mellom kl. 23 og 07) skal ikkje overstige 70 dBA utandørs. For innandørs støynivå er kravet 30 dBA Lden.

2.8. Automatisk freda kulturminner

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

2.9. Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA , etter reglane i TEK. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

2.10. Trafo, pumpehus og liknande

Innanfor planområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre innretningar for tekniske anlegg der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast staden si busetnad med omsyn til form og farge. Kommunen skal gi løyve til slik innretting.

2.12. Kommunale normer

Offentlege trafikkområde og offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningsliner.

2.13. Graveløyve

Det må takast omsyn til høgspenningsanlegg, både luftleidning og kablar, innanfor planområdet. Det skal ikkje tillatast bygging over kablar eller så nær at tilkomst vert hindra. Det skal ved graving alltid tingast kabelpåvisning og graveløyve før igangsetting.

2.14. Anleggsfase

- a) Det må takast omsyn til landbruksareal og kulturminne/kulturmiljø i nærleiken av tiltaksområde. Riggområde og anleggsveg skal leggjast på fyllingane i vatnet.
- b) Det bør ikkje nyttast siltgardin i anleggsfasen for å hindre at finstoff i fyllmassane spreier seg over større område. Spyling av fyllingane bør vurderast etter avslutta arbeid for å unngå sedimentering i fyllingane.
- c) Det skal takast omsyn til fisk i området der det let seg gjere i anleggsfasen.

4. Føresegner for arealformål

4.1 Busetnad og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fritidsbusetnad (BFF1)

- a) Område BFF1 er avsett til fritidsbustader.
- b) Maksimal utnytting er 20 % BYA. Maksimal mønehøgde er sett til 5,5 m.
- c) Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.
- d) På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar imot, i tillegg til hovudbygget førast opp anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) med eit bruksareal (NS3940) på

inntil 30 m². Føresetnaden er at hovudbygget og annekset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygget og anneks skal ikkje overstige 4 meter. For anneks/sidebygg skal gesimshøgda og mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng ikkje overstige høvesvis 3,2 meter og 4,5 meter.

- e) Det skal nyttast jordfargar på bygg. Skarpe fargar vert ikkje tillate som hovudfarge. Taktekket skal vere av materiale med mørk ikkje-lysreflekterande overflate.

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

Rasteplass/båthamn/vegareal (felt o_SAA1, o_SAA2 og o_SAA3)

- a) Innanfor områda o_SAA1, o_SAA2 og o_SAA3 tillatast det oppfylling av tunnelmasse for oppbygging og planering av terreng.
- b) Område o_SAA1 er avsett til vegareal/rasteplass/parkering.
- c) Område o_SAA2 er avsett til rasteplass, båthamn, snuplass for buss, vegareal og bilparkering. Innanfor felt o_SAA2 tillatast mindre bygningar til drift av rasteplass. Bygningane bør tilpassast terrenget og ikkje framstå som dominerande element i landskapet. Maksimal utnytting er sett til 20 % BYA for o_SAA2. Maksimal mønehøgda er sett til 5,5 m.
- d) Område o_SAA3 er avsett til gangareal. Det kan etablerast nedtrapping mot sjøkanten for å sikre tilgjenge til vatnet. Det bør tilretteleggast for fiske.
- e) Runde og organiske formar bør nyttast framføre harde og rette linjer. Sideterrenget bør avsluttaast med relativt slake skråningar og overgang mot vassflata. Det bør leggjast til rette for fleirbruk av areal. Areala bør utformast slik at bruksinteresser ikkje kjem i konflikt med kvarandre.
- f) Det skal i størst mogleg grad nyttast materiale som krevjer lite vedlikehald.

Køyreveg (felt o_SKV1)

- a) Arealet o_SKV1 er avsett til offentleg køyreveg. Veggen er regulert med ei vegbreidde 6,5 m inkludert skulder (0,5m for ytterste kant og 0,25m mot fortau).
- b) Det er tillate å leggje røyr og kablar i vegbana etter nærare avtale med kommunen.

Gang- og sykkelveg (felt o_SGS1)

O_SGS1 ligg inntil vegbana og er avsett til offentleg gang- og sykkelveg på sørsida av brua med breidde 3 m.

Annan veggrunn – tekniske anlegg (felt SVT.)

SVT omfattar areal som naturleg høyrer til veggen som grøft, skjering, fylling, mur m.m. Breidde 2 m langs med køyreveg/fortau. SVT4 er avsett til rekkverk mellom køyrebane og gang- og sykkelveg.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindriftsformål (§ 12-5 nr. 5)

LNF-areal (felt LL1 og LL2)

Området for landbruks-, natur-, og friluftsområde, LL1 og LL2, på vestsida av Kjøsnesfjordbrua skal nyttast som i dag. Området skal vere tilgjengeleg for ålmenta og ikkje gjerdast inn.

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

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (felt VFS1 og VFS2)

- a) VFS1 og VFS2 er friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.
- b) Anlegg og konstruksjonar tillatast ikkje i området. Områda skal ha tilgjenge for ålmenta og skal ikkje gjerdast inn.

5. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6 og 12-7)

5.1 Støysone – gul sone iht, T-1442 (H220_)

Innanfor område vist som omsynssone støy, H220, “gul sone” kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller der det er gjort støyreducerande tiltak, dersom tiltaka elles er i samsvar med reguleringsføremålet.

5.2.Faresone – flaum (§11-8 a) (H320_)

Det må ikkje oppførast bygg med kjellar, i tryggleiksklasse 2, under kote 208,9. Bygging kan tillatast dersom det vert bygd med vasstett konstruksjon eller dimensjonar og konstruksjonar som toler belastninga, slik at ein unngår skadar.

Ved etablering av nye bygningar lågare enn 2,5m over nivået for ein 200 års flaum, skal tiltaket ved planlegging og byggesakshandsaming vurderast i høve flaum.

5.3. Særlege omsyn til kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_)

Det er lagt inn ei 70 m brei omsynssone langsmed vasskanten og inn på land og ei 100 m brei omsynssone langs vasskanten og ut i vatnet. For å ta vare på kulturminne, kulturlandskap og det storskala landskapet er det ikkje tillate med tiltak innanfor omsynssonene. Innanfor omsynssonene må det heller ikkje gjerast tiltak eller føregå køyring i anleggsfasen.

5.4. Høgspenningsanlegg (§11-8 a) (H370_)

Omsynssone H370 med byggeforbod 6m (22KV) frå ytterste fase (linjetråd), dvs. totalt 16 meter.

5.5. Bandleggingssone (§11-8 d) (H730_)

Området innanfor H730_ er det gravrøys frå jernalder som er automatisk freda - bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gong tiltak som kan skade, øydelegge eller skjemme kulturminnet med mindre det er gitt tillating til dette av kulturminnemyndighetene.

8. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

8.1. Avkøyrslépiler

Avkøyrslépiler i plankartet er meint som forslag til avkøyrsler og kan flyttast på ved nærmare prosjektering/byggesøknad.