

Planbestemmelser

577-2 FJORDSTUENE FOSEN - 109/39 - ENDRING

Arkivsak: 19/6035
Arkivkode: PLANR 577-2
Sakstittel: PLAN 577-2 - REGULERINGSPLAN FOR FJORDSTUENE FOSEN
- ENDRING AV FORMÅLSGRENSER - 109/39

24.04.20: Endringer i planbestemmelser for plan 577 er vist med rød skrift.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

I. BYGGEOMRÅDER

A. Herberge/ bevertning

II. LANDBRUKSOMRÅDER

A. Landbruksområde

III. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

A. Veger

IV. SPESIALOMRÅDER

A. Område for vegetasjonsbelte (pbl1985), vegetasjonsskjerm (pbl2008)

B. Område for privat småbåtanlegg (land)

C. Område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl2008)

D. Frisiktsoner

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles avkjørsel

VI. KOMBINERTE FORMÅL

A. Bolig/ herberge/ bevertning (pbl1985),
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/overnatting/bevertning (pbl2008)

VII. FELLESBESTEMMELSER

I. BYGGEOMRÅDER

A. Herberge/ bevertning

§ 1. Innenfor området tillates det oppført bygninger til formålet herberge/ bevertning.

§ 2. Det skal bygges i en enhetlig stil og med best mulig terrengtilpasning.

§ 3. På område A tillates det oppført garasje med inntil 190 m² grunnflate, maks. gesimshøyde på 3,7 m og maks. mønehøyde på 7,0 m over tilstøtende terreng.

§ 4. På område B tillates det oppført felles bygg for herberge/ bevertning med inntil 385 m² grunnflate, maks gesimshøyde på 3,7 m over tilstøtende terreng og maks. mønehøyde på kote 28.

§ 5. Det skal opparbeides 35 parkeringsplasser for personbiler. Det skal opparbeides snuplass på eiendommen dimensjonert for buss. Det skal kunne parkeres buss på eiendommen på bekostning av noen av parkeringsplassene.

II. LANDBRUKSOMRÅDER

A. Landbruksområde

§ 6. Landbruksområde skal brukes til tradisjonelt jord- og skogbruk.

III. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

A. Veger

§ 7. Fosnavegen (Fv. 837) skal opparbeides som vist i planen og i samsvar med statens normer.

IV. SPESIALOMRÅDER

A. Område for vegetasjonsbelte (jf. Pbl 1985) / vegetasjonsskjerm (VGS, jf. Pbl 2008)

§ 8. Innenfor området skal eksisterende vegetasjon bevares for å dempe synligheten av bebyggelsen spesielt sett fra sjøsiden. Det er ikke tillatt med snauhogst men ordinær skjøtsel er tillatt. Det bør også etableres ny vegetasjon innenfor området for ytterligere å skjerm planområdet visuelt fra sjøsiden.

B. Område for privat småbåtanlegg (land)

§ 9. Det tillates opparbeidet kai, liggeplass på land og fortøyning slik det er vist i planen. Alle tiltak skal meldes i samsvar med Plan- og bygningsloven og Havne- og farvannsloven. **Byggegrense mot sjø samsvarer med formålsgrense.**

C. Område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SBS, jf. Pbl 2008)

§10. Det tillates etablert flytebrygge og kai innenfor området vist med byggegrense i planen. Alle tiltak skal meldes i samsvar med Plan- og bygningsloven og Havne- og farvannsloven.

D. Frisiktsoner

§ 11. Frisiktsonene skal opparbeides sammen med tilstøtende veg, og det skal være fri sikt i 0,5 m høyde over tilstøtende vegers nivå.

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles avkjørsel

§ 12. Felles avkjørsel for gnr. 109/39, 109/48, 109/51, 109/69 skal opparbeides som vist i planen. Vegen skal vedlikeholdes av de samme eiendommene og eiendommer som ev. deles fra disse.

VI. KOMBINERTE FORMÅL

A. Bolig/ herberge/ bevertning (jf. Pbl 1985) og kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/overnatting/bevertning (B/HO/BEV, jf. Pbl 2008)

§ 13. Innenfor området tillates det oppført bygninger til formålet bolig/herberge/bevertning. **Byggegrense mot sjø og eiendomsgrense samsvarer med formålsgrense. Bygningsdeler som ligger nærmere eiendomsgrense enn 4 m må brannsikres i tråd med Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.**

§ 14. Det skal bygges i en enhetlig stil innenfor hele planområdet og med best mulig terrengtilpasning.

§ 15. På område C og B/HO/BEV1-2 tillates det oppført kombinert bygg med **til sammen 950 m² grunnflate.**

§ 16. Innenfor område C, nord og vest for byggelinje skal gesimshøyde være maks 5,5 m over **gjennomsnittlig planert terreng**, og mønehøyde skal være maks på kote 28. Innenfor område B/HO/BEV1-2 skal gesims- og mønehøyde være maks 4 m fra gjennomsnittlig

planert terreng. For øvrige områder skal mønehøyde være maks 8 m fra terrengets laveste punkt.

VII. FELLESBESTEMMELSER

§ 17. Utslippsforhold må være i samsvar med kommunens forskrift om mindre avløpsanlegg, retningslinjer for behandling av private utslippsaker.

§ 18. Tiltak som kaier, moloer, flytebrygger, sjøkabler, sjøutfyllinger m.m. skal godkjennes av Karmsund havnevesen.

§ 19. Under eiendommen gnr. 109, bnr. 39 ligger det en rørledningstunell som inneholder gassrør og kondesatrør. Det må ikke settes i gang tiltak som kan komme i kontakt med ledning, ledningstunellen eller skade dens omgivelser.