

PLANBESTEMMELSER FOR KORSHAVN, FREDVANG. Gnr. 23 Bnr. 7

Revidert 20.06.2017

Del 1. Korshavnområdet

§1. Generelt

1.1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av fritidsboliger og næring med felles parkeringsplass, oppholdsareal, renoveringsanlegg og friområde.

Det skal tilrettelegges for universell utforming i området, især ved Korshavnøya hvor det skal utformes stier og utviklingspunkter.

Dette innebærer plassering og utforming av bygningsmessige konstruksjoner, utearealer, terrengbehandling, m.v.

Hussymboler er kun veiledende og illustrerer ca. lokalisering og orientering.

Landbruk: Arealer som pr. dato er opparbeidet og i bruk for grasproduksjon (deler av formålsområdene F01 og F02), kan, etter avtale mellom grunneier og bruker, driftes som tidligere. Eventuell beiting i grønnstruktur/friområder, eller deler av disse, kan avtales på samme måte.

1.2 Planavgrensning:

Regulert område er vist på plankart datert 14.09.2011, rev. August 2014

1.3 planområdets arealformål:

Bebyggelse og anlegg

1120	Fritidsbebyggelse
1600	Uteoppholdsareal
1550	Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og Teknisk Infrastruktur

2010	Veg
2015	Gang/sykkelveg (Kjørbar)
2018	Teknisk anlegg
2082	Parkeringsplass

Grønnstruktur

3040 Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag

1.4 Fastsetting av møne og gesimshøyder

Høydene fastsettes med utgangspunkt i:

- NGO 4.0 meter
- Gjennomsnittlig tilliggende terreng som konkretisert under punkt 2.4.2.

1.5 Dispensasjon:

Eventuelle avvik fra plankart og/eller –bestemmelser betinger dispensasjon fra lokal bygningsmyndighet.

§ 2. Felles bestemmelser

2.1 Utforming og estetikk – jfr. Pbl. § 12-7 nr 1.

2.1.1 Det kan bygges inntil 31 enheter.

2.1.2 Alle skal få utsikt, om enn i ulike retninger.

2.1.3 Bygninger i skrått terreng i/ved strandlinjen fundamenteres hovedsakelig på peler der høyden tilsier det. På lave steder tillates steinmur på uberørt berg.
Terrengbearbeidelse som vil etterlate synlige og ikke reverserbare spor, skal unngås i den grad det er mulig.

2.1.4 Vegetasjon og terrengformasjoner skal i størst mulig grad bevares.

2.1.5 Korshavnområdet

Utformingen av fritidsboligene skal følge dimensjoner, høyder og karaktertrekk fra tradisjonell rorbuarkitektur, som arketypisk er uten kjeller. Det tillates nødvendige tilpassinger for oppfyllelse av funksjonskrav og gjeldende forskriftskrav etter TEK10. Herunder relevante og oppnåelige hensyn til universell utforming.

2.1.6 For bygninger i FT1 - 6 skal følgende gjelde:

- Bygninger skal bygges med møneretning som vist på plankartet.
- Saltak skal være gjennomgående hovedform.
- Takvinkel på 27 til 43 grader.
- Byggene skal ha trekledning, malt, beiset eller uten overflatebehandling.
Det kan benyttes jernvitrol for å påskynde et eldet preg på trepanel.
- Utvendige flater skal ha en fargepalett basert på fargene fra omkringliggende natur, eventuelt fra lokal byggeskikk.
- Bygningene skal ha tak av korrugerte metallplater med sinuskurver, skifer eller tre.
Etterligninger eller annet materiale tillates ikke.
- Bygningenes OK ferdig gulv skal ligge høyere enn 4 meter NGO.
- Det er ikke tillatt å avgrense bygg eller tomt med gjerder eller lignende.
- Mindre levegg i tilknytning til bygning kan tillates forutsatt at den faller naturlig inn i bygningsmassens arkitektoniske helhet og ikke blir til sjenanse for omgivelsene. Forutsetter søknad om tillatelse til tiltak.

2.1.7 Grad av utnytting fastsettes etter prosent bebygd areal (%-BYA),
Parkeringsareal medregnes ikke i BYA, grunnet felles parkeringsanlegg.

2.1.8 **Aktsomhets- og meldeplikt i forbindelse med funn av fornminner:**
Fylkeskommunen viser til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jfr. kulturminnelovens §8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

2.2 Miljøkvalitet – jfr. Pbl. § 12-7 nr 3. c

2.2.1 Avløp:

Alle bruksenheter med innlagt vann og avløp skal tilknyttes slamavskiller(e) med gråvann ført i rør forbi laveste lavvann. Utslippssted i henhold til pbl. 12-11.

2.2.2 Alternativ energi:

Det åpnes for å etablere mindre småskala energianlegg; solfanger, solpanel varmepumpe m.v.. Slike skal tilpasset til / inngå i områdets og bygningenes arkitektoniske løsninger og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Tiltak omsøkes som del av byggesak for øvrig eller som egen sak.

2.3 Funksjons- og Kvalitetskrav – jfr. Pbl. § 12-7 nr 4.

2.3.1 Universell utforming, tilgjengelighet

TEK 10 ligger til grunn for bestemmelser om universell utforming, der det lar seg gjøre med forsiktig terrenginngrep.

Området, og adkomster til det, skal være klart merket og skiltet med informasjon og klargjøring av rettigheter for fri ferdsel i området.

Strandlinje og øvrig i området skal opprettholdes for allmenn tilgjengelighet, lek og opphold etter pbl §8-1 – i den grad dette er mulig ut fra naturgitte forhold.

2.3.2 Parkering

Parkering for beboere og gjester skal gjøres på felles parkeringsplasser.

Parkeringsplassene avgrenses med enkle stolperader og/eller tørrmuring av lokal stein.

Utgangspunktet for antall parkeringsplasser er: Antall enheter x 1,5 parkeringsplasser.

2.3.3 Renovasjonsanlegg og postkassestativ

Det skal etableres bod for renovasjonsanlegg i tilknytning til hver felles parkeringsplass. Boden skal være enkel, så liten som mulig for å oppfylle formålet, og tilpasset den lokale situasjon og karakter

Det kan settes opp postkassestativ med takoverbygg på eller i forbindelse med bod.

Bod og stativ skal tilpasses overordnede estetiske retningslinjer for form og farge.

§3 Bebyggelse og anlegg - Pbl. § 12-5. Nr. 1:

Antall enheter, størrelse, tilgjengelighet, høyder og utforming.

3.1 Det tillates kun en bygning pr. tomt. Frittstående uthus tillates ikke.

Tomter og bygninger kan i spesielle tilfeller, etter søknad, tillates slått sammen for opprettelse av større bruksenhet – forutsatt at det enkelte bygningsvolum ellers oppfyller bestemmelsenes begrensninger.

3.2 Byggeområde : FT1-FT2-FT3-FT6

3.2.1 Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige: 35% for FT1-FT2-FT3 og 40% for FT6

3.2.2 Fritidsboligene kan bygges i 1 etasje + ikke måleverdig loft/hems/mesanin.

3.2.3 Saltak skal være gjennomgående hovedform, eventuelt i kombinasjon med flatt tak eller pulttak for sekundære volumer/former, forutsatt god arkitektonisk helhetsløsning.

3.2.4 Takvinkel: 27- 43 grader.

3.2.5 Maksimal bredde på hovedvolum = 6,0 m. Total bredde inntil 7 meter kan tillates for inntil 40% av huslengden.

3.2.6 Møne - og gesimshøyde fastsettes med utgangspunkt i ok. gjennomsnittlig eksisterende terreng langs bygningens side mot høyeste terrengnivå.

Mønehøyder: Maks 5,5 m

Gesimshøyder: Maks 3,5 m

Gesimshøyder ved takopplett: Maks 5,0 m. Utgjør maks 15 % av huslengden

3.3 Byggeområde: FT4-FT5

3.3.1 Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige 35%

Fritidsboligene kan bygges i 1 etasje + ikke måleverdig loft/hems/mesanin.

Saltak skal være gjennomgående hovedform, eventuelt i kombinasjon med flatt tak eller pulttak for sekundære volumer/former, forutsatt god arkitektonisk helhetsløsning

Takvinkel: 27 til 43 grader.

Maksimal bredde på hovedvolum = 6,0 m. Total bredde inntil 7 meter kan tillates for inntil 40% av huslengden.

Møne-og gesimshøyde fastsettes med utgangspunkt i NGO 4.0 meter.
Møne: Maks 5,5 m
Gesims: Maks 3,5 m
Gesimshøyder ved takopplett: Maks 5,0 m Utgjør maks 15 % av huslengden.

§4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. - Pbl. §12-5. Nr. 2.

- 4.1 Adkomst
- 4.1.1 Adkomstveg til- og inn i planområdet er kommunal veg og åpen for allmen bruk. Avkjørsel til parkeringsplass og kjørbare gangveg tas direkte fra kommunal veg.
- 4.2 Parkering
- 4.2.1 Det etableres 4 parkeringsplasser i planområdet:
 - P1: 14 biler inkl 1 til HC parkering.
 - P2: 9 biler inkl 1 til HC parkering.
 - P3 og P4 34 biler inkl 2 til HC parkering.
- 4.2.2 Det er beregnet 1,5 p-plass pr. boenhet inkl. gjesteplasser. Alle boenheter skal ha hver sin parkeringsplass. For næringsbygg beregnes 15 plasser. Resterende settes av til gjester og allmenn bruk.
- 4.2.3 Parkering ved bygninger er ikke tillatt. All parkering skal skje på parkeringsplass.
- 4.3 Gangvei
- 4.3.1 Skal formes med tanke på universell utforming, i den grad det er mulig ut fra fysiske forutsetning og eksisterende terreng.
- 4.3.2 Skal være åpne for offentlig ferdsel.
- 4.4 Kjørbare gangveier
- 4.4.1 Skal formes med tanke på universell utforming, i den grad det er mulig ut fra fysiske forutsetning og eksisterende terreng.
- 4.4.2 Skal være åpne for offentlig ferdsel – uten kjøretøy.
- 4.4.3 Utrykningskjøretøy skal ha adgang til kjørbare gangveger.
- 4.4.4 Motoriserte kjøretøy tillates kun for reelle transportbehov, v/bygging, flytting, næringsdrift og annen spesielt tung transport. Reguleres ved bom mot parkeringsplass.
- 4.4.5 Eventuell bruk av kjøretøy av andre enn beboere/ eiere, avtales særskilt med grunneier.
- 4.4.6 Bom skal ikke hindre fri ferdsel for myke trafikanter som bevegelseshemmede med nødvendige hjelpemidler, fotgjengere og syklist.

§5. Rekkefølge – jfr. Pbl. § 12-7 nr 10.

- 5.1 El-tilførsel legges til byggene som jordkabler. Utføres etter spesifisering fra kraftlaget og godkjennes før etablering av byggestrøm.
- 5.2 Vann og avløpsplan skal legges frem for kommunen og godkjennes før oppstart av anleggsarbeidet. "
- 5.3 Parkeringsanlegg, veger, el.- tilførsel samt vann og avløp skal være dimensjonert for det aktuelle antall enheter i de enkelte områder og være i drift før ferdigattest /brukstillatelse innvilges.
- 5.4 Alle forhold omkring byggeforskriftenes krav til personlig og materiell sikkerhet ved brann skal være ivarettatt og godkjent før ferdigattest /brukstillatelse innvilges.

- 5.5. Kryss mellom fv 986 og kommunal veg må tilfredsstille kravene til vegnormalen 017 før utbygging kan starte. Dimensjonerende kjøretøy lastebil (L) og dimensjonerende kjøremåte C.

§6. Krav om undersøkelser – jfr. Pbl. § 12-7 nr 12.

- 6.1 Havnivå:
Det stilles krav til dokumentert rapport om havnivåstigning, herunder stormflo og bølgenivå før igangsettelse i områdene NB 2, NB 3, NB 4.
Dersom resultatet tilsier det skal bestemmelsenes generelle krav om etableringshøyde over 4,0 meter NGO, vurderes og tilpasses.

§7. Grønnstruktur. - Pbl. § 12-5 Nr. 3

- 7.1 Vegetasjon og naturlig terreng skal i størst mulig grad bevares.
- 7.2 Tilgjengelighet og bruk:
Det tilrettelegges for økt attraktivitet, brukskapasitet og universell utforming gjennom gangveger og stier, samt varsom og bruksinitierende «møblering» av landskapsrom og oppholdssteder.
- 7.3 Landbruk:
Drift av arealer opparbeidet for grasproduksjon og beiting i formålsområdet kan tillates etter privatrettslig avtale mellom grunneier og bruker.