



Reguleringsføresegner

Plan: STEINAKAIA - RV 609	Planid: 19930042	
	Arkiv nr.: 504.042	
Utarbeidd av: FØRDE KOMMUNE, TEKNISK ETAT		
Vedtak/Stadfesting: Sak 68/93 - 20.10.1993	Dato org. føresegner: 10.09.1992	
	Siste revisjon: 09.08.1993	
Avskrift 17.02.1998	Sign.: ASE	
Endringar	Dato:	Sign.:

Rev. 11.02.93 Rev.30.03.93 Rev.06.07.93 Rev 09.08.93

Merknad: Reguleringsplanen avløyser deler av planen for Steinen - Hallbrenn, godkjend 1970, og reguleringsplanen for Rv 609 Steinavegen, Vestre del, godkjend 1991.

Planen er utarbeidd for å ta den "lange" Steinatunnelen inn i reguleringsplansystemet og for å ta med industriområdet på Steina-kaia.

Definisjonar: - BRA = Bruksareal etter Norsk Standard
- Grad av utnytting: TU = tomteutnytting
(= BRA : netto tomteareal i prosent)

1.0 Området er vist med plangrense på reguleringskartet og skal nyttast til:

- Byggeområder - Bustadsområder (eksisterande og nye)
- Trafikkområder - offentlege køyreveggar med skjering/fyllingar. Tunnel.
- gang/sykkelveg. Tunnel
- tilsådde/tilplanta fyllingar.
- Fareområde - Høgspenline
- Friområder - leikeplassar o.l.

Fellesområder	-	tilkomst til tomter
Spesialområder	-	Friluftsområde Gardstun Småbåthavn/båtopplagsplass
Kombinasjonsføremål	-	Industri/ Kulturminnevern

2.0 FELLES PLANFØRESEGNER

- 2.1 Ved bygging i området skal nybygg/tilbygg/endringar innordne seg etter eksisterande bygningsmiljø med omsyn til form, volum, retning, matrialbruk og farge. Byggemeldinga skal innehelde målsatt situasjonsplan i samsvar med NBI planløyingsblad G241.010 (utg.haust 86)
- 2.2 Bygningane og vegføringane slik dei er markerte inne i byggefelta er eksisterande dersom anna ikkje er sagt.

3.0 BYGGEOMRÅDER

3.1 BUSTADAR

- 3.2 Område merka B1 (eksisterande og evt. ny busetnad) vert nytta til bygging av frittliggande bustader med inntil to sjølvstendige husvære. Grad av utnytting, TU, skal maks vere 30%. Det kan byggast i to etasjar inkl. evt. kjellar. Det kan i tillegg godkjennast loftsbygg der terrenghøva ligg til rette for det. Det skal nyttast skråtak med minimum 15 grader fall. Det skal ikkje nyttast skarpe fargar på hus og tak.

- 3.3 Området merka B2 vert nytta til rekkehus.
Maks. TU = 40 %. Elles gjeld føresetnadane i pkt. 3.2

- 3.4 Garasje skal visast på situasjonsplanen ved byggemelding, og det skal reknast ein garasjeplass pr. sjølvstendig bueining (20m²) der BRA vert utrekna utan at garasja er detaljert. Gjesteparkeringsplass vert ikkje rekna med i BRA ved utrekning av TU.

- 3.5 For kvar einskild bueining i B1 og B2 skal det avsetjast min. 1 garasjeplass/biloppstillingsplass og for kvar einskild bueining minst 1 gjesteparkeringsplass.
I parkeringssamanheng vert hyblar rekna som sjølvstendige bueiningar.
Gjesteparkering vert ikkje rekna med ved utrekning av BRA som grunnlag for TU.

4.0 TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 Køyreveggar, gang/sykkelveg m.v. skal opparbeidast som vist på plan-kartet. For omlagd RV 609 skal teknisk plan frå Vegvesenet leggst til grunn med dei tilpassingar til eksisterande tilhøve som er nødvendig ved detalj-prosjekteringa. Det skal leggst spesiell vekt på detaljar ved tunnelmunningane i austre og vestre del av plankartet.
- 4.2 Det skal utarbeidast detaljplan som viser samanbindinga mellom gangveg og køyreveg i vest. Planen skal også vise fylling ut i sjøen, og fyllinga skal ikkje nyttast som dumpeplass for overskotsmassar. Skråningane skal tilsåast/tilplantast over høgaste normalvasstand.
- Alle detaljplanar skal leggst fram for bygningsrådet for godkjenning.
- 4.3 Ved fylling mot elva Jølstra skal det leggst spesielt vekt på estetiske omsyn. Fyllinga skal utformast på ein slik måte at den glir best muleg inn i landskapet og skal over høgste normalvasstand påleggast jord med til-såing/tilplanting så langt veg- og trafikktekniske omsyn ikkje er til hinder for det. Den viste gangstien (fiskestien, vist v. "evt.trapp" på reg.kartet) langs Jølstra, skal markerast ved opparbeiding av arealet.

5.0 FRIOMRÅDE

Det kan utførast mindre arbeid i friområda etter søknad og godkjenning frå bygningsmyndigheitene.

6.0 SPESIALOMRÅDE

6.1 GARDSTUN

Gardstunet som er markert på reguleringskartet, kan nyttast slik det vert gjort i dag utan markert landbruksdrift. Området kan, etter søknad til bygningsrådet, verte brukt til bustadsformål. Vilkåret er at omdisponeringa følgj retningslinjene i punkta 3.1 evt. 3.2, samt 3.4 og 3.5.

6.2 SMÅBÅTHAVN/BÅTOPPLAGSPASS

Området skal nyttast til småbåthavn/båtopplagsplass og tilknytta verksemd. Føresegnene pkt. 8.1 vert gjort gjeldande.

6.3 Privat tilkomst til SII skal ikkje nyttast til parkering.

Tilkomstvegen skal byggast på natursteinsmurar, og inngrepet skal vere så lite som mogleg. Stigningen skal vere så bratt som mogleg. Detaljplan skal vdeere målsatt med høgder og breidder, og vise tilknytning til eksisterande terreng.(også med høgder.) Planen skal godkjennast av bygningsrådet.

6.4 FRILUFTSOMRÅDE

Det er tillatt å drive alm. skjøtsel i området.

7.0 FELLESAREAL.

Areala skal nyttast til felles tikomst til tomtene.

8.0 KOMBINASJONSFØREMÅL

IK1 Industri og kulturminnevern.

8.1 Område IK1 er avsett som tomt for eksisterande og ny verksemd med hovedformål industri som treng sjøtilknytning. Maks TU = 70%. Deler av bygningen kan nyttast til kontor i samband med aktiviteten i bygningen. Eventuell salsverksemd skal godkjennast spesielt.

Parkeringsdekninga skal vere:

1 biloppstillingsplass pr. 40 m² BRA i 1. etasje og 1 biloppstillingsplass pr. 60 m² BRA i øvrige etasjar.

Maks byggehøgde skal vere 12 meter rekna til ok brystning eller 14 meter rekna til topp møne.

Det skal nyttast skråtak med minimum 20 grader fall.

Hovedmøneretninga skal vere paralell med strandlinja.

Ved bruksendring / ominnreiing av eksisterande bygningar, skal det leggst fram teikningar som i detalj viser endringa i høve til eksisterande bygningar. Endringane skal godkjennast av bygningsrådet. Ved meldepliktig ombygging og/eller tilbygging, skal heile bygningsmassen reknast med ved utrekning av parkeringskrav.

Planer for bygge- eller anleggsarbeid på kaikostruksjonen skal leggst fram for Kystverket før behandling i bygningsrådet.

8.2 Fylkeskultursjefen skal ha planene for bygging/ombygging/påbygging til behandling før bygningsrådet får saka til avgjerd.

9.0 GENERELT

9.1 Ved byggesøknader, skal det leggst ved situasjonsplan som ved sida av bygningsplassering også viser avkøyrsløse, garasje-/parkeringsplassar og anna opparbeiding av tomta (støttemurar, kantstein etc.). Situasjonskartet skal målsetjast med omsyn til avstand frå grenser og bygningar. Det skal også leggst ved snitt med påsette eksisterande terrengkoter og forslag til kotehøgder for nye tiltak.

Ved behandling av byggesøknader, skal BRA reknast ut frå det samla arealet på bruksnummeret (tidlegare konstruksjon + ny konstruksjon).

- 9.2 Alle byggeplaner som kjem i berøring med elva Jølstra, skal leggest fram for NVE for gjennomsyn og godkjenning.
- 9.3 Bygningsrådet kan gjere mindre unntak frå plankartet og føresegnene innanfor dei rammer som til kvar tid er fastlagd i gjeldande plan- og bygningslov, vedtekter og forskrifter.

Håkon Grepstad
bygn.sjef
sign.