



Flora Kommune

Føresegner

Plan:	Planid: 20130108		
Detaljreguleringsplan for Klavelandet/Bjørnset/ Helgøya, gbnr. 81/1, 80/2, del av gbnr. 80/4 m.fl.	Arkiv nr.:		
Utarbeidet av: iVest Consult as	Dato: 22.12.2014.		
Revisjon i prosess: Rev1: Endring etter offentlig ettersyn, 13.01.2016			
Vedtak/stadfesting: 02.02.2016			
Avskrift:	Sign.kontroll:		
Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:
			JBS

§ 1 **GENERELT**

- 1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.
- 1.2 Planområdet er inndelt i område med følgende føremål (Jfr. Plan- og bygningsloven):

Bygg og anlegg

Bustadar-frittliggjande-småhus BF1, BF2 (1111)
Steinbrudd og Masseuttak, S/M3 (1201)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SBA1 (1587)
Leikeplass, f_Leik2 (1610)
Gardsplass, GP1 (1620)
Kombinert byggje- og anleggsformål, BA1, N1 (1800)

Samferdslesanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, V2E, V2,3 (2010)
Køyreveg, f_KV1, f_KV2 (2011)
Anna veggrunn, grøntareal, Avg1 (2019)
Kai, K1 (2041)

**Landbruks-, Natur
og Friluftsmål og Reindrift**

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden, LNF1,2,3 (5100)
Naturformål av LNFR, Naturformål2 (5120)

**Bruk og vern av
sjø og vassdrag**

Friluftsområde i sjø og vassdrag, FS1 (6710)

Omsynssoner

Faresone- Ras- og skredfare, H310_

Faresone – Høgspentanlegg, H370_

- 1.3** Det er ikkje tillat å inngå privatrettslege avtaler i strid med planen og føresegnene.
- 1.4** Ved funn av automatisk freda kulturminne i anleggsperioden er tiltakshavar/utførande pliktig til å melde frå til Sogn og Fjordane Fylkeskommune v/Kulturavdelinga, jfr. § 8-2.ledd i Lov om kulturminner.

§ 2 FELLES FØRESEGNAR

2.1 Estetisk kvalitet

- 2.1.1 Brotkantar og andre terrenginngrep skal i størst mogeleg grad ta omsyn til viktige landskapstrekk, og ikkje bryte med viktige silhuettar i landskapet.
- 2.1.2 Alle synlege fyllingar og fyllingskantar skal anten murast med stein i staden for rausa fylling, eller jordslåast.
- 2.1.3 Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstille rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak i planområdet skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgjevne omgjevningar. Skjemmande fargar skal ikkje tillast og kan verte kravd endra.

2.2 Krav til søknad om tiltak

- 2.2.1 Ved søknad om masseuttak, skal det utarbeidast teikningar og perspektiv som viser korleis uttaket er tenkt utført og korleis naturleg skjermingseffekt i terrenget kan ivaretakast, inkl. avslutning av masseuttaket/deluttaket. Situasjonsplanen skal vere høgdesett og vise terreng, avtrapping av terrengskjeringar, kotehøgde for avslutta uttak og avrenningshelning og –retning for området/delområdet. Det skal og ligge føre teikningar og perspektiv som viser korleis massetaket skal avsluttast og plantast til når drifta opphøyrer.
- 2.2.2 Ved søknad om frådelling av nye bustadtomter skal det liggje føre plan for VA-anlegg inkludert overvatn for dei nye bustadane.
- 2.2.3 Ved byggesøknad i nytt bustadområde på Klavelandet skal det leggast fram situasjonsplan som viser tilkomst til området, plassering av bygg, parkering, garasje, samt plan for opparbeiding av felles leikeplass. På situasjonskartet skal det og visast evt. forstøtningsmurar. Det skal og leggast fram snitt/teikning som viser opphavleg terreng og terreng etter ferdig opparbeiding av tomt. Første søknad om byggeløyve skal og omfatte VA-anlegg inkludert overvatn for heile bustadområdet, jfr. pkt. 2.8.1.
- 2.2.4 Ved byggesøknad for skogsvegar, skal det følgje teikningar som viser plan og profil. Der veg kryssar eller går over etablert sti skal detaljteikning vise korleis overgang mellom sti og veg er planlagt. Det skal og ligge føre undersøking i høve forureina grunn i traseane nærast det kommunale avfallsanlegget i Purkehola.

2.3 Byggegrense

- 2.3.1 Bygningar skal oppførast innanfor vist byggegrense på plankartet. Dersom særskild byggegrense ikkje er nemnd eller vist, gjeld avstandsreglane etter PBL.

2.4 Utnyttingsgrad og byggjehøgder

- 2.4.1 Tillaten utnyttingsgrad, oppgjeve for heile byggeområdet, er fastsett etter gjeldande rettleiar T-1459/2007 "Grad av utnytting".
- 2.4.2 Byggehøgder for bygg, er fastsett ut frå mønehøgde slik dei er vist i gjeldande rettleiar T-1459/2007 "Grad av utnytting".

2.5 Parkering

- 2.5.1 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bueining i nytt bustadområde på Klavelandet.

2.6 Sikring

- 2.6.1 Massetaket skal ha tilfredstillande sikring i driftsperioden. Det inngjerda området skal utvidast etter som større delar av området for massetaket vert teke i bruk. Ved avslutting av drifta skal området tilbakeførast etter plan godkjent ved byggemelding av massetaket.
- 2.6.2 Det skal setjast opp gjerde i bakkant av større terrengskjeringar, der dette kan utgjere en fare for omgjevnadane. Gjerdet skal til ei kvar tid vere i slik stand at det ikkje kan kome uvedkommande, verken dyr eller menneske, til skade ved fall utanfor slike høgdar. Gjerdet si høgde og kvalitet skal følgje krav sett til denne type sikring. Det skal og vere mogeleg å vedlikehalde gjerde frå både sider.

2.7 Støykrav

- 2.7.1 Det er ikkje tillate med masseuttak, sprenging eller anna støyande aktivitet nattestid, kl. 23-07 i område S/M3.
- 2.7.2 Grenseverdiar for støy skal overhaldast ved nye tiltak i området for bustadar. Krav i retningslinjer T-1442/2012 skal leggjast til grunn. Med veg som støykjelde skal følgjande verdiar stettast: 55 dB L_{den} på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk og 45 dB L_{5af} utanfor soverom natt kl. 23-07.

2.8 Krav til utbyggingsrekkefølge

- 2.8.1 Før det vert gjeve bruksløyve for bustadar i det nye bustadområdet på Klavelandet skal f_KV2 være opparbeidd, jfr. pkt. 4.2.2 og Statens Vegvesen skal ha gjeve løyve til utvida bruk av avkjørsle til Rv5. Vidare skal VA-anlegg inkludert anlegg for overflatevatn være ferdigstilt og leikeplass skal være opparbeidd.
- 2.8.2 Før det vært gjeve bruksløyve for skogsvegane V2 og V3 skal overgang mellom stiar og veg være ferdigstilte og startpunkt for stiane skal være merka, jfr. pkt. 4.1.2 og 4.1.3.
- 2.8.3 Før det kan gjevast løyve til uttak av masser i område S/M3 må det ligge føre driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning

§ 3 BYGNAD OG ANLEGG

3.1 Bustadbygnad

- 3.1.1 BF1 omfattar eksisterande bustadar på Store Helgøya. Tillate tomteutnytting for bustadbygnad er fastsett i prosent bebygd areal til $BYA=30\%$ parkeringsareal på tomt medrekna. Ved søknad om nye tiltak må det dokumenterast korleis det er teke omsyn til forventa havnivåstigning.
- 3.1.2 BF2 omfattar nye bustadtomter på Klavelandet. Det kan maksimalt frådelast 5 bustadtomtar innafor området. Tillate tomteutnytting for tomtane er fastsett i prosent bebygd areal til $BYA=30\%$, parkeringsareal og uthus/garasje på tomt medrekna. Vegetasjon mellom byggegrense og riksveg 5 skal i størst mogleg grad takast vare på. Bustadhus i dette området kan oppførast med maksimal gesimshøgde på 8 m og mønehøgde på 9 m. Bustadhusa skal tilpassast kvarandre arkitektonisk. Det kan nyttast saltak, flatt tak eller pulttak. Bustadane skal byggast etter terrenget. Terrengmurar skal helst ikkje overstige 1 meter. Dersom det enkelte stadar er naudsynt med høgare mur, skal den avtrappast på 1 m med plass for tilplanting. Terrengmur skal oppførast i naturstein.

3.2 Steinbrudd og Masseuttak, S/M3

- 3.2.1 Område S/M3 kan nyttast til uttak av massar.
- 3.2.2 Uttak av masser skal skje ved avtrapping i ulike høgder. Det vert ikkje tillat med høge skjeringar mot terreng. Dersom det i anleggstida vert naudsynt med høge skjeringar, skal disse sikrast.
- 3.2.3 Under anleggstida kan det innanfor området lagrast jordmasse, for å revegetere med stadeigen masse etter ferdig uttak av steinmassar. Det skal leggjast vekt på at areala som vært nytta til dette ikkje vært skjemmande, men får ei mellombels utforming som er i samsvar med omgjevnadane.
- 3.2.4 Det vert ikkje tillat med uttak av steinmassar under kote 85.
- 3.2.5 Etter ferdig uttak av massar skal området jordslåast og revegeterast med stadeigen vegetasjon.
- 3.2.6 Planeringsnivå for masseuttak skal tilpassast topp dekke for veg slik at god overgang vert sikra, samt tilstrekkeleg fall på veg og terreng.

3.3 Småbåtanlegg i sjø

- 3.3.1 Eksisterande småbåtanlegg SBA 1 i sjø skal liggje som vist på plankart.

3.4 Leikeplass, Leik2

- 3.4.1 Leikeplass på Klavelandet skal opparbeidast med sandkasse, huskestativ og leikehytte og sikrast med gjerde.

3.5 Gardsplass

- 3.5.1 Det kan ikkje plasserast installasjonar som hindrar tilkomst til kaiområdet.

3.6 Kombinert byggje- og anleggsformål

- 3.6.1 I området BA1 på Store Helgøya kan det oppførast driftsbygning med grunnflate inntil 400 m² og maksimal mønehøgde på 10 m over gjennomsnittleg planert terreng kring bygning. Det kan innreiast rom for lager på loft. Utforming av bygget skal tilpassast eksisterande garasje/lagerbygg.
- 3.6.2 Innanfor N1 på Store Helgøya kan det byggjast naust/driftsbygg i 2 etg. med grunnflate inntil 190 m² og maksimal mønehøgde på 6,5 m frå overkant golv i 1 etg. Det må nyttast utforming og materialbruk som toler bølgjepåverknad som sjøsprøyt/vassinnsig for stormflo i 100års-perspektiv med klimaframskriving.

§ 4 SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Skogsveg, V2E, V2 og V3

- 4.1.1 V2E er etablert skogsveg på Klavelandet.
- 4.1.2 V2 og V3 skal utformast i samsvar med Landbruks- og matdepartementet sine normalar for landbruksvegar, og vegklasse skal veljast ut i frå behov.
- 4.1.3 V2 skal knytast til etablert skogsveg V2E. Veggen skal være skogsveg og vere tilpassa til landskapet og terrenget og det skal vektleggast å minimere terrenginngrep. Vegtraseen kan fråvike regulert vegtrase dersom dette er tenleg for å få best mogleg terrengtilpassing. Veggen skal prosjekterast etter gjeldande standard for denne type veg. Dersom veggen kryssar eller går over etablert tursti skal det lagast god overgang frå sti til veg, og startpunkt for stiane skal merkast.
- 4.1.4 V3 er samlenemning for skogsvegane i området Purkehola – Uførevika. Ved etablering av skogsvegane må det gjerast undersøkingar i høve forureina grunn i traseane nærast det kommunale avfallsanlegget i Purkehola. Dersom det vert avdekka ureining, skal dette handsamast i samsvar med reglane i Forureiningsforskrifta kap. 2. Vegtraseen kan fråvike regulert vegtrase dersom dette er tenleg for å få best mogleg terrengtilpassing. Veggen skal prosjekterast etter gjeldande standard for denne type veg. Dersom veggen kryssar eller går over etablert tursti skal det lagast god overgang frå veg til sti, og startpunkt for stiane skal merkast.
- 4.1.5 Skogsvegane skal være tilgjengeleg for ålmenta.

4.2 Køyreveg, f_KV1, f_KV2

- 4.2.1 På Store Helgøya er f_KV1 eksisterande felles privat tilkomstveg. Denne kan oppgraderast til breidde vist på plankartet. Eventuelle nye skjeringar må sikrast, jfr. pkt. 2.6.
- 4.2.2 f_KV2 skal opparbeidast som felles privat veg for nye bustadar på Klavelandet. Denne kan opparbeidast med ei vegbreidde på inntil 4 m inkludert veggroft, og med snuhammar i enden av veg. Vegen skal prosjekterast etter Statens Vegvesen si handbok N 100 Veg og gateutforming. Innanfor areal regulert til veg kan det og tillast å byggje ras-sikringstiltak dersom dette på ei seinare tidspunkt viser seg naudsynt. VA-anlegg kan leggast i vegen.

4.3 Anna veggrunn, grøntareal, Avg1 (2019)

- 4.3.1 I dette området er det ikkje lov å oppføre bygg eller installasjonar som er til hinder for vegen. Skråningsareal skal dekkjast med jord etter inngrep og tilsåast. Murar skal byggast i naturstein.

4.4 Kai, K1 (2041)

- 4.4.1 Området omfattar eksisterande kaiområde. Området skal nyttast til både næringsverksemd i samband med skog- og gardsdrift, og privat bruk. Eksisterande fylling i sjø skal stramast opp og tilretteleggast til kaiføremål. Det må nyttast utforming og materialbruk ved etablering av kai som toler bølgepåverknad som sjøsprøyt/vassinnsig for stormflo i 100års-perspektiv med klimaframskrivning. Vidare skal kai etablerast på slik måte at toppnivå på kai kan hevast i takt med nivå for havnivåstigning.

§ 5 Landbruks-, Natur og Friluftformål og Reindrift

- 5.5.1 LNF1 er område kring eksisterande bygg på Store Helgøya. I dette området kan det gjennomførast tiltak som er naudsynt for gardsdrifta.
- 5.5.2 Innanfor LNF2,3 kan det etablerast slepevegar for tømmer. Dersom det er naudsynt for god terrengtilpassing av skogsveg kan det og etablerast skogsveg i desse områda, jfr. punkt 4.1.2 og 4.1.3.
- 5.5.3 Naturføremål 2 ligg innanfor ras-sona på Klavelandet. Dersom det skal takast ut tømmer i dette området må det skje etter ein driftsplan utforma i samarbeid med geolog.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 6.2.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag FS1 skal kunne nyttast av ålmenta til friluftaktivitetar. Det er ikkje tillate med tiltak i området.

§ 7 OMSYNSSONER

7.1 Faresone - Ras- og skredsone, H310_

- 7.1.1 Dersom det skal takast ut tømmer i dette området må det skje etter ein driftsplan utforma i samarbeid med geolog.

7.2 Faresone – Høgspentanlegg, H370_

- 7.2.1 Tiltak innanfor dette området skal avklarast med anleggseigar.