



Fitjar kommune

Reguleringsplan for Fitjar sentrum
Områdeplan

Reguleringsføresegner

MAI 2023

Områderegulering for Fitjar sentrum - Fitjar kommune
PlanID: 201901
Reguleringsføresegner jf. Plan- og bygningslova (PBL) §12

1. Innhald

1.1 Det regulerte området er vist på plankartet datert 12.01.2022

1.2 Arealet er regulert til følgjande føremål:

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.ledd nr. 1)

- Bustader (1110)
- Bustader frittliggande småhus (1111)
- Bustader blokker (1113)
- Sentrumsføremål (1130)
- Offentleg eller privat tenesteyting (1160)
- Undervisning (1162)
- Administrasjon (1166)
- Kulturinstitusjon (1167)
- Helse-/omsorgsinstitusjon (1168)
- Hotell/overnatting (1320)
- Bensinstasjon-/vegserviceanlegg (1360)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- Uthus/naust/badehus (1589)
- Kombinert byggje- og anleggsføremål (1800)
- Bustad/forretning (1801)
- Bustad/forretning/kontor (1802)
- Bustad/tenesteyting (1803)
- Bustad/hotell/overnatting (1803)
- Forretning/kontor/industri (1811)
- Forretning/kontor/tenesteyting (1813)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Annan veggrunn – grøntareal (2019)
- Haldeplass/plattform (2025)
- Leskur/plattform (2026)
- Hamn (2040)
- Kai (2041)
- Molo (2044)
- Parkering (2080)
- Parkeringsplassar (2082)

GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Blågrønnstruktur (3002)

- Badeplass/-område (3041)
- Park (3050)

LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL §12-5, 2. ledd nr. 5)

- LNFR areal for landbruk (5100)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §12-5, 2. ledd nr. 6)

- Hamneområde i sjø (6220)
- Småbåthamn (6230)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
- Badeområde (6770)

OMSYNSSONE (PBL § 12-6)

- Frisikt (140)
- Flomfare (320)
- Brann-/eksplosjonsfare (350)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (730)

FØRESEGNOMRÅDER (PBL §12-7)

- Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg #2
- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak #10
- Krav om detaljregulering #11

2. Felles føresegner

2.1 FØREMÅL OG TILVISINGAR

Føresegner med plankart byggjer på Plan- og bygningslova av 2008-06-27 nr. 71 og gjeld for alle område som fell inn under planavgrensinga. Føresegnene skal gje juridiske rammer for vern og utvikling av historiske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og andre miljømessige verdiar som Fitjar sentrum innehar. Hensikten er å oppnå eit framtidretta, klimavenleg, levande og attraktivt sentrum med offentlege institusjonar, handel, bustader, naust, hotell/bevertning, kultur, undervisning, og møteplassar, strand og kyststi som dei viktigaste miljøskapande faktorar.

2.2 UTBYGGINGSAVTALAR

Utbyggingsavtalar kan sikre gjennomføring av planen og rekkefølgebestemmelsar til planen.

Det kan fastsetjast eit anleggsbidrag per buening/brukseining til opparbeiding av offentlege- og felles plassar/grøntområde, gang- sykkelveggar og anna teknisk infrastruktur innanfor Områdeplan for Fitjar sentrum.

2.3 UTFORMING OG ESTETIKK

I alle plan- og byggesaker med BRA over 150 m² skal det i søknad om tiltak liggja føre ei reieggjering og vurdering av dei estetiske sidene til tiltaket; både i høve til seg sjølv, til omgjevnadene, til byrom og fjernverknad. Det kan i den einskilde byggesak gjevast særskilte krav til dokumentasjon. Tilpassingar til eksisterande landsbysituasjon og eksisterande utbygging skal skje på ein slik måte at det vert gjeve rom for ny tidsmessig arkitektur av høg kvalitet og samstundes bygd på lokal tradisjonell vestlandsk kystarkitektur. Nye bygg kan gjerne ha eit moderne uttrykk som tydeleggjer at bygget tilhøyrer samtida.

Med estetisk kvalitet er her meint ei utforming og materialbruk i bygg og utomhusareal som til saman gjer ein harmonisk heilskap. Planområdet skal ha ei variert utforming, med eit moderne bymessig preg. Området skal opparbeidast i bystruktur med gater, tun, møteplassar, og ha kvalitativt gode grøntareal. Dette vert skapt ved å ta omsyn til området si historiske utvikling, naturgrunnlag og det fysiske og sosiale livsmiljøet. Bygga skal ha ei estetisk samanheng knytt til etablering av murar, gesimshøgde, byggehøgde, takform, kvalitet i material og terrengtilpassing slik at det sikrar stadstilpassa busetnad i tråd med plan- og bygningslova § 29-1. Eit kvart tiltak skal verte prosjektert og utført slik at det gjer god visuell kvalitet i seg sjølv, i si funksjon, det bygde og i dei naturlege omgjevnadane. Plan- og bygningslova § 29-2 skal ivaretakast i kvar byggesak.

Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til naboskapet og nærliggjande bygg slik at det vert minst mogleg tap av soltilhøve og utsikt.

Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt og skrentar og fyllingar skal revegeterast og plantast til der det er mogleg. Murar som overstig 1.5 meters høgde må avtrappast og handsamast på særskilt estetisk vis.

Alle byggeområde skal legge til rette for gode sosiale møteplassar, med lett tilkomst og bruk.

Bygg i fortettingsområde skal reflektere kvarandre i fargeval og utforming.

Fargesetting skal vera variert og kan gjerne vera basert på Fitjar sine historiske fargar eller fargar som går att i omgjevnadane.

All infrastruktur som VA, breiband og straumtilførsel skal leggjast i bakken i røyr og skal vere ferdig opparbeidd før området vert teke i bruk.

Salsvogner kan plasserast langs Fv545/5070 etter søknad der det er hensiktsmessig og parkeringsløysing kan dokumenterast.

2.4 SKILT, REKLAME, MØBLERING OG UTELYS

Butikkskilt, reklameskilt, møblering og belysning skal ha god utforming og høge kvalitetar.

2.5 FLAUMFARE OG HAVNIVÅSTIGNING

For nye byggetiltak skal OK innvendig golv i rom for varig opphald ikkje liggja lågare enn kote +3,00. I område BKB3-5 kan golvniva gå ned til kote +2,5.

Parkeringsgarasje/boder under bakken og tradisjonelle naust kan ha lågare golvhøgde.

2.6 KULTURMINNE

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeida straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

Tiltakshavar plikter å gje melding til Bergen Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre maritime kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan verte råka av tiltaket, må arbeidet stansast. Arbeidet skal ikkje takast opp att før museet har undersøkt og frigjeve området, jf. jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

Kulturminne er merka i plankartet som omsynssone.

2.7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innanfor planområdet, uavhengig av føremål, er det høve til å etablera kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, så som energianlegg, nettstasjon, kabelskap, leidningsnett for straum, brannhydrant, o.l., og vassførande leidningar i

grøft, og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift. Straum- og fiber skal i størst mogleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.

Anlegg i bakken skal dekkast til, men kan ikkje utan særskilt avtale overbyggjast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l.

Før rammeløyve/byggeløyve vert gjeve skal det for dei ulike byggeområda utarbeidast ein VA-rammeplan for kvart einskild delområde.

All infrastruktur som veg, vatn, straum, breiband, avløp, overvassleidning og sløkkevatn skal vere etablert før igangsetjingsløyve for tiltak over grunn vert gjeve.

2.8 OVERVASSHANDTERING

3-trinnsstrategien ligg til grunn for handtering av overvatn, med planlegging, infiltrering, fordryging og å sikre trygge flaumvegar. Nye overvassrøyr skal vere i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Fitjar kommune.

2.9 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsipp for universell tilkomst skal leggjast til grunn ved vidare detaljering av bygningar, kyststi, uteområde, møteplassar, uteopphaldsareal, lekeområde og tilkomst til bygningar og anlegg.

Det skal i søknad om byggeløyve vere dokumentert at prinsippet for universell utforming er ivareteke.

2.10 ENERGILØYSINGAR I NYBYGG

For nye tiltak må innovative energi- og klimaløysingar vurderast, som til dømes solceller, sjøvannsvarmepumpe, eller/og passivhus.

2.11 STØY

Ved søknad om løyve etter plan- og bygningslova, skal støyreducerande tiltak vere utgreia etter det til ei kvar tid gjeldande regelverk. Naudsynte støyreducerande tiltak skal vere utført før bruksløyve vert gjeve.

Vifter og tekniske installasjonar skal så langt det lar seg gjere vende bort frå bustader, parkar og utomhusareal.

2.12 UTFYLLING I SJØ

Det kan fyllast i sjø til føremålsgrensa. Før utfylling skal østersbestand flyttast til tilsvarande urørte sjøområde i nærleiken.

3. Bygningar og anlegg, §12-5 nr 1

3.1 FELLES FØRESEGNAR FOR BYGGEOMRÅDA

Byggegrense mot veg og nabogrense er sett i plankartet. Bygg og anlegg, tilbygg eller frittliggjande, utan varig opphald kan plasserast utanfor byggegrenser, dette omfattar carport, bod, inngangsparti, takoverbygg, gjerde, mur, levegg/skjerm, trapp, og uteplass som del av terrasse/veranda/ balkong med meir. Alle desse tiltaka skal godkjennast av Fitjar kommune.

Byggegrensene som er vist på plankartet skal følgjast. Der det ikkje er vist byggegrense følgjer byggegrensene føremålsgrensene.

3.2 BUSTADER (B)

3.2.1 B1-B7, B9-10

Område med eksisterande småhusbebyggelse. Også ein del bygg med verneverdi. Maksimal BYA i området er 35%.

For alle nye tiltak på følgjande eigedomar må søknad på høyring til Vestland fylkeskommune og kulturavdelinga i kommunen før løyve kan gjevast med grunngeving i kulturminneplanen:
63/3, 63/8, 63/10, 63/13, 63/15, 63/20, 63/62, 65/44, 65/48.

Maksimal møne- og gesimshøgde er ikkje over dagens høgder.
For nye tiltak over 50 m² blir det still krav om ny detaljplan. BYA kan endrast i detaljplan.

Tilbygg og frittstående bygg mindre enn 50 m² skal ha god tiltalande arkitektur som høver med eksisterande bygg på tomta.

Krav til parkeringsdekning:
Bustad under 100 m² BRA: minimum 1,5 plassar
Bustad over 100 m² BRA: minimum 2 plassar

Innanfor føremålet skal privat uteopphaldsareal løysast. Kvar eining skal ha minimum 50 m² privat uteopphaldsareal. Terrassar/balkong o.l. med takoverbygg kan medreknast i arealet.

3.3 BUSTADER FRITTLIGGANDE SMÅHUS (BFS1)

Område med eksisterande småhusbebyggelse. Maksimal BYA i området er 35%.

For nye tiltak må søknad på høyring til Vestland fylkeskommune og kulturavdelinga i kommunen før løyve kan gjevast:

Maksimal møne- og gesimshøgde er ikkje over dagens høgder.
For nye tiltak over 50 m² blir det still krav om ny detaljplan. BYA kan endrast i detaljplan.

Tilbygg og frittstående bygg mindre enn 50 m² skal ha god tiltalande arkitektur som høver med eksisterande bygg på tomta.

Krav til parkeringsdekning:
Bustad under 100 m² BRA: minimum 1,5 p-plassar
Bustad over 100 m² BRA: minimum 2 p-plassar

3.4 BUSTADER BLOKKER (BBB)

3.4.1 BBB1

Innanfor 65/60 og 65/127 kan det byggjast bustadblokker. Det kan fyllast i sjø til føremålsgrensa. Utfyllt område skal vera med i berekninga av BYA for området. Området må sjåast på i samanheng og også med BKB10 på same g/bnr som har kombinerte føremål bustad/forretning/kontor.

Maks bebygd areal BYA for 65/60 og 65/127 er 70%. Parkering skal ikkje reknast med i BYA.

Arkitektur i området skal ha høg kvalitet, vera moderne og samstundes spegla Fitjar og kystarkitektur. Bygningane skal grupperast i klynger, 2 klynger på 65/60 og 2 klynger på del av 65/127 innanfor føremålet. Kvar klynge kan ha minst 2 maks 5 samanhengande bygningskroppar, der kvar bygningskropp skal framstå som ulike bygg i form av sine overflatematerial og/eller farge. Dei ulike bygningskroppane kan ha

varierende høgde, med etasjetal opptil 3 + møne, og inntil 2 av bygningskroppane kan opptil 4 etasjar + møne. Takform skal vera saltak der vinkel skal vera mellom 27-45 grader. Innfelt takterrasse er tillatt, der takterrasse kan ligge på 1 side av saltaket og dekkja inntil 30% av takflata på denne sida. Minst 80% av bygningskroppane skal ha møneretning om lag vinkelrett på strandlinja. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Det er automatisk freda kulturminne innanfor føremålet, sjå 8.3.1.

Innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing. Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medrekna i arealet.

Klynger kan byggast ut etappevis, og infrastruktur for kvar klynge må vera ferdigstillt før løyve til igongsetting av bygg over bakken vert gjeve. Veg og grønstruktur skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest.

Sjøfronten skal ha tiltalende utforming med gode kvalitetar. Sjøfront langs 65/60 skal vera gatetun for opphald. Gatebelegg, benker og belysning skal ha gode kvalitetar. Det kan plasserast skulptur(ar) som speglar Fitjar si historie her. Sjøfront langs 65/127 skal vera minst 2,5 meter breid gangsti i parkområde. Kyststi skal ha gode «vedlikehaldsfrie» overflater og vere universelt utforma. Denne type infrastruktur kan finansierast i eit spleiselag mellom offentleg mynde, utviklingsselskap og utbyggjarar, jf PBL kap. 17.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Bueining under 60 m² BRA: minimum 0,5 p-plassar, plass for 1 sykkel

Bueining mellom 60-100 m² BRA: minimum 0,8 p-plassar, plass for 2 sykklar

Bueining over 100 m² BRA: minimum 1,0 p-plassar, plass for 2 sykklar

1 parkeringsplass skal i tillegg reserverast legevakt/offentleg omsorgsteneste

Bildeling vil kunna redusera parkeringsdekning med 1,5 p-plassar pr bil for deling. Ordning for deling av el-sykkel vil kunna redusera parkeringsdekning med 0,5 p-plassar pr 2 sykklar for deling.

Minimum 50 % av p-plassene skal ha ladepunkt for el-bil.

Parkering kan vera i parkeringskjeller under bakken, utandørs på bakken eller i 1. etasje i bygningar. Dersom parkering blir utandørs over bakken skal desse i størst mogleg grad skjulast for innsyn frå gata og kyststien. Dersom parkering i 1. etasje i bygg skal dette skjulast frå fasaden og vera i bygg trekt bort frå FV545 og kyststien.

3.4.2 BBB2

Innanfor 65/23 kan det byggjast bustadblokker.

Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for nye tiltak.

Innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing.

Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medrekna i arealet.

Maks bebygd areal BYA er 40%.

Maks byggehøgde er som dagens bygg.

3.5 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (BOP)

3.5.1 BRANNSTASJON (BOP1)

Brannstasjon med tilhørende tilkomstveg, parkering, snuplass, vaskeplass og sanitærstasjon for tøming av bular og anna. Bygningar skal ha moderne tiltalende utforming som gjenspeglar bruken/føremålet. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2.

Maks bebygd areal BYA 600 m²

Maks gesimshøgde 9 meter målt frå OK golv på grunnen, trappetårn kan gå 2,80 meter over dette.

Takvinkel 0-20 grader.

Mellom P-plass/innkøyring og fortau skal det vera ein beplanta vegetasjonsskjerm med breidde minst 1,5 meter.

3.5.2 FITJARTUN (BOP2)

Eldre samfunnshus frå 1950-talet. Seinare ombygd 2. etasje. 1. etasje er bygt i granitt frå Fitjarøyane.

Bygget skal brukast til forsamlingslokale, ungdomsklubb, utstillingar, kultur og bevertning og som lokale for lag og organisasjonar.

Ved ombygging skal 1. etasje utvendig bestå, men endra vindu og dører mot gata er tillatt. Alt over granittfasaden kan endrast. Det er tillatt med tilbygg på baksida sett frå gata. Nye tiltak skal ha tiltalende, god og moderne arkitektur. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for nye tiltak.

Maks bebygd areal BYA 500 m².

Maks byggehøgde 10 meter.

3.5.3 BOP3

Området skal nyttast til taxi-haldeplass og bygning for dette føremål. Nye tiltak innanfor føremålet skal ha tiltalende, god og moderne arkitektur. For nye tiltak er det krav om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Maks bebygd areal BYA 40 m².

Maks byggehøgde 5 meter.

3.6 UNDERVISNING (BU1)

Området skal nyttast til skuleføremål. Nye tiltak innanfor føremålet skal ha god arkitektur tilpassa eksisterande bygningsmasse. For nye tiltak er det krav om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Området skal ha naudsynt parkeringsareal, fordelingsvegar og gangareal. Grøntareal skal ha god og tiltalende parkmessig utforming. Utandørs møblar og belysning skal ha gode kvalitetar.

Krav til detaljplan.

Byggehøgder, byggegrense og utnyttingsgrad blir fastsett i detaljregulering.

3.7 ADMINISTRASJON (BAD1)

Området skal nyttast til offentlig administrasjon. For nye tiltak er det krav om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Parkeringsplassar og grøntområder skal ha god parkmessig utforming. Utandørs møblar og belysning skal ha gode kvalitetar.

Maks bebygd areal BYA 30%

Maks antal etasjarer 3

Maks byggehøgde 12 meter.

Minimum 50 % av p-plassene skal ha ladepunkt for el-bil.

3.8 KULTURINSTITUSJON (KI1)

Området skal nyttast til idretts- og kulturføremål. For nye tiltak er det krav om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Området skal ha naudsynt parkeringsareal, fordelingsvegar og gangareal. Grøntareal skal ha god og tiltalende parkmessig utforming. Utandørs møblar og belysning skal ha gode kvalitetar.

Krav til detaljplan.

Byggehøgder, byggegrense og utnyttingsgrad blir fastsett i detaljregulering.

3.9 HELSE-/OMSORGSINSTITUSJON (HOI)

Området skal nyttast til helse- og omsorgsbustader med tilhøyrande anlegg. Det kan fyllast i sjø til føremålsgrensa. Nye tiltak skal ha god arkitektur. For nye tiltak er det krav om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Samla maks bebygd areal BYA innanfor føremålet er 2600 m².

Maks etasjetal for nye tiltak er 3 pluss takform.

Området skal ha naudsynt parkeringsareal, fordelingsvegar og gangareal. Grøntareal skal ha god og tiltalende parkmessig utforming. Utandørs møblar og belysning skal ha gode kvalitetar.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Minimum 0,2 p-plassar pr bueining.

Minimum 0,5 p-plassar pr tilsett årsverk, og 0,5 plassar for sykkel.

Minimum 25 % av p-plassene skal ha ladepunkt for el-bil.

3.10 HOTELL/OVERNATTING (BH)

Området skal nyttast til hotell, overnatting og servering med tilhøyrande anlegg. Det kan setjast opp mellombels telt for førestillingar og konsertar innanfor føremålet.

Det kan byggast inntil 4 såkalla «strandsuiter» innanfor føremålet. Strandsuiter er små frittstående bygg som inneheld soverom og bad. Maks BYA for kvar strandsuite er 25 m².

For alle nye tiltak er det krav om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Maks bebygd areal BYA 30 %, telt er å rekna som mellombels og skal ikkje reknast med i BYA.

Maks mønehøgd 12 meter.

Det kan fyllast i sjø som vist i planklartet.

3.11 BENSINSTASJON-/VEGSERVICEANLEGG (BV)

Innanfor føremålet BV1 kan det førast opp eit servicebygg for fylling av drivstoff på båtar og landbruksmaskinar.

Bygget kan også innehalda toalett for båtturistar. Sikringsone Ø=40 meter.

Maks bebygd areal BYA 70 m²

Maks møne-/gesimshøgd 5 meter

3.12 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG (BSB1-5)

Innanfor føremålet kan det leggjast ut flytebrygger med og utan utriggarar for småbåtar. Flytebrygger i BSB 1 og 5 kan ikkje vera lenger enn 12m. Det skal ikkje stengjast for tilkomst for ålmenta i strandsona innanfor føremåla.

3.13 UTHUS/NAUST/BADEHUS (BUN)

3.13.1 FITJARNAUSTET (BUN1)

Stornaust for lagring og utstilling av eldre tradisjonsbåtar med opphav i Fitjar. Føremålet er å ha ein sosial møteplass for formidling av kunnskap om kystkultur, reparasjon av trebåtar, garnbøting, sying av segl osv. og samstundes ha utstilt 3-4 ulike båtar av tradisjonell lokal type. Lokalisering ved helse- og omsorgskvartalet der eldre bebuarar kan delta i aktiviteten og bidra til å formidla kunnskap til den yngre del av innbyggjarane.

Naustet skal byggjast som tradisjonelt grindanaust. Det kan nyttast heile glas som ytterkledning på opptil 2 av fasadane. Taket skal tekkast med skifer. Naustet kan vera i maks ein etasje pluss loft med knevegg. Naustet skal byggjast på pålar i sjø.

Maks bebygd areal BYA 120 m².

Maks mønehøgd 9 meter, målt frå OK brygge.

Saltak med takvinkel 40-45 grader.

3.13.2 ELDRE NAUSTMILJØ (BUN2-3)

Eldre naustmiljø langs FV5070. Bygningane har vern og kan ikkje endrast utvendig. For alle tiltak på eigedomane må søknad på høyring til Vestland fylkeskommune og kulturavdelinga i kommunen før løyve kan gjevast med grunngjeving i kulturminneplanen. Normalt vedlikehald der material og farge ikkje vert endra er tillatt utan søknad.

Dersom nausta brenn ned eller på anna måte vert totalskada må dei oppførast identisk om det skal førast opp igjen.

3.13.3 NAUSTMILJØ NYTT OG GAMALT (BUN4)

Naustet nærast FV5070 har vern og kan ikkje endrast utvendig. For alle tiltak på eigedomen må søknad på høyring til Vestland fylkeskommune og kulturavdelinga i kommunen før løyve kan gjevast med grunngjeving i kulturminneplanen. Normalt vedlikehald der material og farge ikkje vert endra er tillatt utan søknad.

Dersom naustet brenn ned eller på anna måte vert totalskada må det oppførast likt om det skal førast opp igjen.

For det nyare naustet mot sjø er alle nye tiltak søknadspliktige og skal vera i tråd med den til ei kvar tid gjeldande KPA kva gjeld naust.

3.13.4 NYARE NAUSTMILJØ (BUN5-9)

Alle nye tiltak på nausta er søknadspliktige og skal vera i tråd med den til ei kvar tid gjeldande KPA kva gjeld naust.

3.13.5 NAUST (BUN10)

Det kan byggjast 1 naust på kvar av eigedomane 64/2, 64/65, 64/66, 64/101, 64/102 og 64/103 innanfor føremålet. Nausta skal vera i tråd med den til ei kvar tid gjeldande KPA kva gjeld naust.

3.13.6 BADEHUS (BUN11)

Det kan byggjast offentleg badstu/WC i føremålet.
Krav om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2.

Maks bebygd areal BYA 80 m².
Maks gesimshøgde 5 meter.

3.14 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL (BKB)

3.14.1 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL BUSTAD/HOTELL/OVERNATTING (BKB1)

Innanfor eigedom 65/86 skal ein ha kombinert føremål bustad og hotell. Arkitektur skal sjåast i samanheng med utbygging på BBB1.

Innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing for bustader. Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medrekast i arealet.

Det er automatisk freda kulturminne innanfor føremålet, sjå 8.3.1.

Maks bebygd areal BYA er 60%. Parkering skal ikkje reknast med i BYA.

Arkitektur i området skal ha høg kvalitet, vera moderne og samstundes spegla Fitjar og kystarkitektur. Bygningane skal grupperast i klynge(r) som for BBB1/BKB10 der kvar bygningskropp skal framstå som ulike bygg i form av sine overflatematerial og/eller farge. Dei ulike bygningskroppane kan ha varierende høgde, med etasjetal opptil 3 + møne. Takform skal vera saltak der vinkel skal vera mellom 27-45 grader. Innfelt takterrasse er tillatt for inntil 40% av bygningskroppane, der takterrasse kan ligge på 1 side av saltaket og dekkja inntil 30% av takflata på den sida. Bygningskroppane skal ha møneretning om lag vinkelrett på strandlinja. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Bueining under 60 m² BRA: minimum 0,5 p-plassar, plass for 1 sykkel.

Bueining mellom 60-100 m² BRA: minimum 0,8 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Bueining over 100 m² BRA: minimum 1,0 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Hotellrom: minimum 0,33 p-plassar.

Minimum 50 % av p-plassene skal ha ladepunkt for el-bil.

3.14.2 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL BEVERTNING/FORRETNINGER (BKB2)

Bygningar skal nyttast til forretning eller/og bevertning. Bygningane kan ha terrasse for uteservering mot sjøen. Krav til arkitekturprosjektering for alle nye tiltak i tiltaksklasse 3.

Maks bebygd areal BYA 100%.

Saltak/pulttak med maks mønehøgd 7 meter, eller flatt tak med maks byggehøgd 4 meter. Takvinkel 0-45 grader med gavl mot sjø.

Terrasse for uteservering kan vera maks 60 m².

3.14.3 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL BUSTAD/NAUST (BKB3-5)

3 delområde langs FV5070 innimellom eksisterande naustmiljø. Det kan byggjast nye naust eller/og bustader. Bygningane skal ha saltak mellom 40-45 grader med møneretning 70-90 grader på FV5070. Bygningane skal ha varierende høgde, retning og lengde-/breidde-forhold, men ikkje over kote +11,5. Bygningane kan ha 2 etasjar pluss loft utan knevegg. Arkitektur i området skal ha høg kvalitet, vera moderne og samstundes spegla Fitjar og kystarkitektur/naustarkitektur. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing.

Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medreknast i arealet.

Det kan fyllast i sjø til føremålsgrensa eller bygg kan setjast delvis på pelar. Kotehøgd lågaste golv i bueining skal ikkje liggja lågare enn kote +2,50 innanfor føremålet.

For BKB3 kan det førast opp inntil 3 nye bygg. Maks BYA pr bygg er 80 m², men 2 av bygningane kan ha BYA på 90 m². Det kan vera inntil 2 bueiningar pr bygning. Ingen bygg skal henga saman, dette for å ivareta siktkorridorar til sjø.

For BKB4 kan det førast opp 2 nye bygg. Maks BYA pr bygg er 80 m² for eit og 90 m² for eit. Det kan vera inntil 2 bueiningar pr bygning. Ingen bygg skal henga saman, dette for å ivareta siktkorridorar til sjø.

For BKB5 kan det førast opp 5 nye bygg. Maks BYA pr bygg er 80 m². Det kan vera opptil 2 bueiningar pr. bygning. Bygningane innanfor BKB5 kan ha same møneretning, og plassering skal vera saksa. 2 og 2 av bygningane skal henga saman slik at det blir 2 mellomrom for sikt til sjø.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Bueining under 60 m² BRA: minimum 0,8 p-plassar, plass for 1 sykkel.

Bueining mellom 60-100 m² BRA: minimum 1,0 p-plassar, plass for 1 sykkel.

Bueining over 100 m² BRA: minimum 1,2 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Naust: minimum 0,5 p-plassar.

Minimum 50 % av p-plassene skal ha ladepunkt for el-bil.

Det kan avsettast maks 5 utvendige p-plassar. For å oppnå tilstrekkeleg parkeringsdekning utover dette skal dette løysast med integrert p-plass for bil i 1. etasje av bygg som garasje eller carport.

Utvendig parkering skal ikkje reknast med i BYA.

Dersom det blir bygt naust i staden for bustader skal nausta vera i tråd med den til ei kvar tid gjeldande KPA kva gjeld naust.

Ved byggesøknad skal alle bygningar i aktuelt delområde visast samla på situasjonsplan slik at kravet om varierende høgde, retning og lengde-/breidde-forhold blir ivareteke.

3.15 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL BUSTAD/FORRETNING (BKB6-8)

Innanfor føremålet kan det vera kombinert føremål bustad/forretning.

Takform skal vera saltak der vinkel skal vera mellom 35-45 grader.

Maks mønehøgde er 9 meter for nye bygg. Eksisterande bygg innanfor føremålet kan ikkje ha mønehøgde høgare enn dagens.

Maks bebygd areal BYA er 40%. Parkering skal ikkje reknast med i BYA.

Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for nye tiltak.

Innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing.

Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medreknast i arealet.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Bueining under 60 m² BRA: minimum 0,5 p-plassar, plass for 1 sykkel.

Bueining mellom 60-100 m² BRA: minimum 0,8 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Bueining over 100 m² BRA: minimum 1,0 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Einebustad: minimum 2,0 p-plassar, plass for 2 sykklar.

3.16 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL BUSTAD/FORRETNING/KONTOR (BKB9-15)

3.16.1 BKB9

Innanfor føremålet skal det vera kombinert føremål bustad/forretning/kontor.

Det er ikkje tillatt med bueingar i 1. etasje mot FV545. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for nye tiltak.

Innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing.

Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medreknast i arealet.

Det er automatisk freda kulturminne innanfor føremålet, sjå 8.3.1.

Maks etasjetal er 2.

Maks mønehøgde er 9,5 meter.

Tak skal vera saltak.

Maks bebygd areal BYA er 60 %.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Bueining under 60 m² BRA: minimum 0,5 p-plassar, plass for 1 sykkel.

Bueining mellom 60-100 m² BRA: minimum 0,8 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Bueining over 100 m² BRA: minimum 1,0 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Forretning/kontor: 1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA.

3.16.2 BKB10

Innanfor føremålet på eigedom 65/127 kan ein ha kombinert føremål bustad-/forretning/kontor. Arkitektur skal sjåast i samanheng med utbygging på BBB1.

Det er ikkje tillatt med bueingar i 1. etasje mot FV545.

Arkitektur i området skal ha høg kvalitet, vera moderne og samstundes spegla Fitjar og kystarkitektur. Bygningane skal grupperast i klynger, innanfor føremålet og i samheng med BBB1. Kvar bygningskropp skal framstå som ulike bygg i form av sine overflatematerial og/eller farge. Dei ulike bygningskroppane kan ha varierende høgde, med etasjetal opptil 3 + møne, og inntil 1 av bygningskroppane kan opptil 4 etasjar + møne. Takform skal vera saltak der vinkel skal vera mellom 27-45 grader. Innfelt takterrasse er tillatt, der takterrasse kan ligge på 1 side av saltaket og dekkja inntil 30% av takflata på den sida. Bygningskroppane skal ha møneretning om lag vinkelrett på FV545. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Innanfor føremålet (saman med BBB1) skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing. Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medreknast i arealet.

Maks bebygd areal BYA er 70 %. Parkering skal ikkje reknast med i BYA.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Bueining under 60 m² BRA: minimum 0,5 p-plassar, plass for 1 sykkel.

Bueining mellom 60-100 m² BRA: minimum 0,8 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Bueining over 100 m² BRA: minimum 1,0 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Forretning/kontor: 1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA.

Bildeling vil kunna redusera parkeringsdekning med 1,5 p-plassar pr bil for deling for bustader. Ordning for deling av el-sykkel vil kunna redusera parkeringsdekning med 0,5 p-plassar pr 2 sykklar for deling.

Minimum 50 % av p-plassene for bustader skal ha ladepunkt for el-bil.

Parkering kan vera i parkeringskjeller under bakken, utandørs på bakken eller i 1. etasje i bygningar. Dersom parkering blir utandørs over bakken skal desse i størst mogleg grad skjulast for innsyn frå gata og kyststien. Dersom parkering i 1. etasje i bygg skal dette skjulast frå fasaden og vera i bygg trekt bort frå FV545.

3.16.3 BKB11

Innanfor føremålet skal det vera kombinert føremål bustad/forretning/kontor.

Det er ikkje tillatt med bueiningar i 1. etasje mot FV545. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for nye tiltak.

Innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing. Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medreknast i arealet.

Maks etasjetal er 3.

Mønehøgde skal ikkje vera høgare enn dagens.

Maks bebygd areal BYA er 60 %. Parkering skal ikkje reknast med i BYA.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Bueining under 60 m² BRA: minimum 0,5 p-plassar, plass for 1 sykkel.

Bueining mellom 60-100 m² BRA: minimum 0,8 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Bueining over 100 m² BRA: minimum 1,0 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Forretning/kontor: 1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA.

3.16.4 BKB12-13

Innanfor føremålet skal det vera kombinert føremål bustad/forretning/kontor. Det er ikkje tillatt med bueiningar i 1. etasje mot FV545. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for nye tiltak.

Innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing. Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medreknast i arealet.

Maks etasjetal er 2.

Maks mønehøgd er 9,5 meter.

Tak skal vera saltak.

3 etasjar og mønehøgd 12 meter kan godkjennast dersom møneretning blir lagt vinkelrett på gata.

Maks bebygd areal BYA er 68 % for BKB13 og 75% for BKB12.

Mellom BKB13 og BKB12 skal vera felles innkjøring til P-plass bak BKB13 og BKB12.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Bueining under 60 m² BRA: minimum 0,5 p-plassar, plass for 1 sykkel.

Bueining mellom 60-100 m² BRA: minimum 0,8 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Bueining over 100 m² BRA: minimum 1,0 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Forretning/kontor: 1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA.

Parkering kan vera i parkeringskjeller under bakken.

3.16.5 BKB14

Innanfor føremålet skal det vera kombinert føremål bustad/forretning/kontor. Det er ikkje tillatt med bueiningar i 1. etasje mot FV545. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for nye tiltak.

Innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing. Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medreknast i arealet.

Maks etasjetal er 3.

Maks mønehøgd er 13 meter.

Tak skal vera saltak.

Maks bebygd areal BYA er 75 %.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Bueining under 60 m² BRA: minimum 0,5 p-plassar, plass for 1 sykkel.

Bueining mellom 60-100 m² BRA: minimum 0,8 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Bueining over 100 m² BRA: minimum 1,0 p-plassar, plass for 2 sykklar.

Forretning/kontor: 1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA.

3.16.6 BKB15

Innanfor føremålet skal det vera kombinert føremål bustad/forretning/kontor. Det er ikkje tillatt med bueiningar i 1. etasje mot FV5070. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for nye tiltak.

Innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing. Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medreknast i arealet.

Maks etasjetal er 3 for vestfløy (65/28 og 79), mønehøgd 12 meter.
Maks etasjetal er 4 for midtfløy (65/28), mønehøgd 15 meter.
Maks etasjetal er 2 for austfløy (65/28 og 338), mønehøgd 8 meter.
Maks bebygd areal BYA er 100 %.

Minimum krav til parkeringsdekning:

Bueining under 60 m² BRA: minimum 0,5 p-plassar, plass for 1 sykkel.
Bueining mellom 60-100 m² BRA: minimum 0,8 p-plassar, plass for 2 sykklar.
Bueining over 100 m² BRA: minimum 1,0 p-plassar, plass for 2 sykklar.
Forretning/kontor: 1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA.

3.16.7 BKB23 «Dalebuo», restaurert eldre sjøbu. Kan nyttast til Bustad/forretning/kontor. Bygget har vern og kan ikkje endrast utvendig. Innvendig skal konstruksjonar og orginalt bæresystem bestå. Ny moderne innreiing naudsynt for drift etter føremålet som kjøkken, bad, WC, innervegger, faste møblar etc. er tillatt. Normalt vedlikehald der material og farge ikkje vert endra er tillatt utan søknad.

3.17 BKB16 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL BUSTAD/ TENESTEYTING

Området har formål bustad/ offentleg tenesteyting og skal nyttast til kommunale bustader for vanskelegstilte i kombinasjon med offentlege tenesteyting i nærleik til FV545. Arkitektur i området skal ha høg kvalitet, vera moderne og samstundes spegla Fitjar. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for nye tiltak.

Maks bebygd areal BYA er 60 %. Parkering skal ikkje reknast med i BYA.
Maks etasjetal er 2.
Maks mønehøgd er 9 meter.

3.18 BKB17 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL BUSTAD/ TENESTEYTING/ FORRETNING

Området har formål bustad/tenesteyting/forretning og er tenkt nytta til ein kombinasjon av offentlege føremål, private bustadar og forretning i nærleik til FV 545. Området er avgrensa mot LNF område og aktivt landbruk. Arkitektur i området skal ha høg kvalitet, vera moderne og samstundes spegla samtida og Fitjar. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Krav til detaljplan.

Byggehøgder, volum, utnyttingsgrad og byggegrenser blir fastsett i detaljregulering.

3.19 BKB24 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL NÆRING/BUSTADER

Innanfor føremålet kan det vera kombinerte føremål næring/bustader. Næring og/eller bustader med krav til detaljplan.

Området skal ha god arkitektur. Minst 1 av bygningane skal ha arkitektur med utvendige vegger i mur eller tegl og vera i tråd med arkitektur inspirert av mekanisk verkstad på staden. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

For bustader skal det innanfor føremålet skal det vera uteopphaldsareal minimum 25 m² pr bueing. Terrassar/balkong o.l. med og utan takoverbygg kan medrekast i arealet. Den sørlegaste av to utvendige eksisterande slippar må bevarast og inkluderast i felles uteområde.

Krav til parkeringsdekning:

Bueining under 80 m² BRA: minimum 1,0 plassar

Bueining over 80 m² BRA: minimum 1,5 plassar

1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA Næringsbygg.

Parkeringsdekning kan reduserast dersom bildeling blir krav i detaljplan.

Ny vegtilkomst til Hegraneset må vera opparbeidd før det kan gjevast igongsettingsløyve for BKB24.

Krav til detaljplan.

Byggehøgder, volum, utnyttingsgrad og byggegrenser blir fastsett i detaljregulering.

3.20 BKB25 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL BUSTADER/NAUST/KONTOR/ TENESTEYTING/IDRETTSANLEGG

Innanfor føremålet kan det vera kombinert føremål.

Føremål BKB25 kan enten byggast ut med same føremål og føresegner som BKB3 eller BKB22

3.21 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI (BKB)

3.21.1 BKB18 og BKB19

Innanfor føremålet kan det vera kombinert føremål forretning/kontor/industri med tilhøyrande parkering.

Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2 for nye tiltak.

Maks bebygd areal BYA er 60 %.

Maks mønehøgde er 10 meter i BKB18

Maks mønehøgde er 15 meter i BKB19

Minimum krav til parkeringsdekning:

1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA Forretning/kontor

3.21.2 BKB20

Innanfor føremålet kan det vera kombinert føremål forretning/kontor/industri med tilhøyrande parkering.

Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2 for nye tiltak.

Maks bebygd areal BYA er 50 %.

Maks mønehøgde er 7 meter.

Minimum krav til parkeringsdekning:

1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA Forretning/kontor

Krav til detaljplan.

3.22 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL KONTOR/TENESTEYTING/ IDRETTSANLEGG (BKB21 og 22)

Innanfor føremålet kan det vera kombinert føremål forretning/kontor/tenesteyting med visningscenter, og tilhøyrande parkering.

Nytt tilbygg på sjøsida av meieribygning skal ha arkitektur av høg kvalitet, vera moderne og samstundes spegla samtida, Fitjar og kystarkitektur.

Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for nye tiltak.

Maks bebygd areal BYA for BKB21 er 50 %.

Maks bebygd areal BYA for BKB22 er 90 %.

Maks mønehøgde kote +13,0.

Parkering skal ikkje reknast med i BYA.

Minimum krav til parkeringsdekning:

1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA Forretning/kontor

På BKB21 kan det anleggast parkeringsplass.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, §12-5 nr 2

4.1 VEG (SV)

Vegnettet er fastsett i planen, og skal opparbeidast i samsvar med denne. Asfaltert vegbreidde går fram av plankartet.

Før igangsetjing av nye tiltak skal det utarbeidast tekniske planar for fylkeskommunale vegar i samsvar med Statens Vegvesen sine handbøker. Planane skal godkjennast av Vestland fylkeskommune for fylkeskommunen sine vegar, eller kryss mot desse.

Dersom Miljøgata vert utbygd etappevis vil dei aktuelle fortausløyisingane bli innlemma i byggesakene i området.

Alle kryssande fotgjengarfelt i 30- og 40km/t sonar skal vera førhøyet.

4.2 KJØREVEG (SKV)

Avkøyrslar er fastsett i planen, og skal opparbeidast i samsvar med denne. Asfaltert vegbreidde går fram av plankartet.

Før igangsetjing av nye tiltak skal det utarbeidast tekniske planar for fylkeskommunale vegar i samsvar med Statens Vegvesen sine handbøker. Planane skal godkjennast av Statens Vegvesen for fylkeskommunen sine vegar, eller kryss mot desse.

4.3 FORTAU (SF)

Føremålet skal nyttast til fortau/gang-/sykkelveg. Fortau skal så langt som råd ha breidde 2,5 meter og ligga på eit nivå om lag 20 cm over vegbana. Overflata skal ha fast dekke av granitt, asfalt, betong eller tilsvarende. Kantstein mellom fortau og vegbana skal vera av granitt.

4.4 GATETUN (SGT)

4.4.1 SGT1

Gatetun/torg mot sjø som skal fungera som møteplass og utviding av kyststien.

Området skal ha høge kvalitetar og varierende overflater. Overflater kan vera granitt,

steindekke, steinbelegg og tre (boardwalk) og liknande. Overflater skal tola frost og sjøsprøyt godt. Det kan plasserast ut benker, beplanta urner, kunst og skulpturar i området. Området skal ha belysning av høg kvalitet. Det kan setjast opp mellombels telt ved festivalar og andre arrangement innanfor føremålet. Deler av området kan nyttast til uteservering.

4.4.2 SGT2

Gatetun/torg for opphald. Overflater kan vera varierende og skal vera av god visuell kvalitet. Det kan setjast opp mellombels telt ved festivalar og andre arrangement innanfor føremålet. Det kan etablerast grøntområde i føremålet.

4.5 GANGVEG/GANGAREAL/GÅGATE (SGG)

4.5.1 SGG1-2

Offentlege gangareal/overgang til fortau med overflater av høg kvalitet som granitt el.l.

4.5.2 SGG3-4

Kyststien frå BKB9/G4 til turstien langs Fitjarelva. Stien skal vera 2,5 meter breid. Overflata skal ha høg kvalitet og kan gjerne variera. Overflater kan vera granitt, steindekke, steinbelegg, asfalt, betong og tre (boardwalk) og liknande. Overflater må tåle brøyting.

4.5.3 SGG7

Gangbru som start på kyststien. Gangbrua skal gå frå SK4 til SGG3. Brua kan vera opptil 4 meter breid og høg nok til at småbåtar til nausta i BUN2 ikkje blir sperra inne. Brua skal ha moderne design i tråd med samtida, og byggast av material av høg kvalitet og vera tilnærma vedlikehaldsfri. Krav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

4.6 ANNA VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG)

Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, og desse skal ikkje vere til hinder for siktkrav i frisiktssonene. Terrenngrep som følgje av veganlegg skal utførast skånsamt. Rabattar i trafikkarealet skal gjevast ei tiltalende utforming. Områda avsett til anna veggrunn skal vere offentlege. Overflata skal utformast for mest mogleg opptak og fordrøying av overvatn.

4.7 HALDEPLASS/PLATFORM (SH)

Område SH1 er haldeplass for buss. Området skal ha berre ei køyreretning, med innkjøring frå SV1.

4.8 LESKUR/PLATFORM (SP)

Det kan førast opp inntil 3 leskur for ventande busspassasjerar. Leskura skal vera tiltalende og ha høge kvalitetar. Vegger skal vera av glas.

4.9 HAMN (H)

Hamneområde på land eller i sjø.
Krav til detaljplan.

4.10 KAI (SK)

4.10.1 SK1

Innanfor føremålet kan det etablerast kai/brygge av tre på pålar. Kaien skal vera offentleg for av- og påstigning. Ei side av kaien kan nyttast som liggekai for historiske fartøy.

Maks lengde 20 meter, maks breidde 4 meter.

4.10.2 SK2

Føremålet skal nyttast til kai for BKB14.

Kaien kan ikkje byggjast større eller lenger enn i dag. Kaien skal ikkje stengjast for fri ferdsel for ålmenta. Det er ikkje tillatt med levegger, hagemøblar og anna som kan verka privatiserande på kaien.

4.10.3 SK3

Føremålet skal nyttast til kai/molo for gjestehamn/småbåthamn VS1.

Kaien skal ikkje brukast til parkering.

4.10.4 SK4

Føremålet skal nyttast til offentleg kai. Kaien kan forlengjast med ein pir til føremåls grensa.

Skal kunna nyttast som kai for offentleg transport.

4.10.5 SK5

Føremålet skal nyttast til industrikai for BKB18-19 og H1. Kaien kan forlengjast til føremåls grensa.

Forlenginga kan byggjast som massivkai eller på pelar/søyler.

4.10.6 SK6

Føremålet skal nyttast til privat kai/brygge for BUN10. Kaien kan ikkje byggjast større eller lenger enn i dag. Kaien skal ikkje stengjast for fri ferdsel for ålmenta.

4.10.7 SK7

Innanfor føremålet kan det etablerast kai/brygge av tre på pålar.

4.11 MOLO (M)

4.11.1 M1

Føremålet skal nyttast til molo for småbåtanlegg BSB2. Skal byggjast som rausmolo av naturstein.

4.11.2 M2

Føremålet skal nyttast til molo for småbåtanlegg BSB3. Skal byggjast som rausmolo av naturstein.

4.11.3 M3

Føremålet skal nyttast til molo for småbåtanlegg BSB4. Skal byggjast som rausmolo av naturstein.

4.12 PARKERING (SPA1)

Føremålet skal nyttast til parkeringsplass for offentleg transport/bussar når dei ikkje er i rute.

4.13 PARKERINGSPLASSAR (SPP)

Parkeringsplassar skal utformast etter SVV handbok N100. Alle parkeringsplassar skal ha hard overflate som asfalt, belegningsstein eller liknande. Parkeringsplassane skal merkast med nedfelt belegningsstein eller maling. Overvasshandtering skal ivaretakast.

4.13.1 SPP1-3 og 5.

Føremålet skal nyttast til parkering for forretningar/bueiningar/kontor på BKB9-12. Parkeringsplassane skal stå 90 grader på FV545.

4.13.2 SPP4 og 6

Føremålet skal nyttast til offentleg parkering på langs av fv545.

4.13.3 SPP7

Føremålet skal nyttast til parkering for forretningar/bueiningar/kontor på BKB13.

4.13.4 SPP8-10

Føremålet skal nyttast til offentleg parkering og ladestasjonar for el-bilar.

4.13.5 SPP11

Føremålet skal nyttast til parkering for forretningar/bueiningar/kontor på BKB14 og 15. Det kan setjast opp mellombels telt ved festivalar og andre arrangement innanfor føremålet.

5. Grøntstruktur, §12-3 nr 3

5.1 BLÅGRØNNSTRUKTUR (G)

Arealet i føremålet skal fungere som grøntsoner. Overflata skal utformast for mest mogleg opptak og fordrøying av overvatn for mindre press på lukka overvassanlegg. Følgjande tiltak er i tråd med arealføremålet: planter, trer, opne vassvegar, o.l. Tiltaka skal ikkje ha ein privatiserande effekt i områda. Arealet skal vera ope og tilgjengeleg for ålmenta.

5.2 BADEPLASS-/OMRÅDE (GB)

Innanfor føremålet skal det etablerast offentleg badestrand. Mellom kote -1 og +1 skal det leggjast ut sand. Mellom sand og kyststi skal det lagast grasplen, plantast buskar og trer. Det kan setjast ut benker og bord i området. Utemøblar skal ha gode kvalitetar. Sand og plen skal skiljast med solid natursteinsmur av store blokker, med høgde max 0,5 meter. Det skal vera trapper og rampe mellom nivåa.

5.3 PARK (GP)

Parkområde med plen, planter, buskar og trer av god parkmessig utførelse. Buskar og trer skal vera mest mogleg vintergrønne. Det kan setjast ut benker i føremålet. Det kan leggjast ut heller/belegningsstein under benker. Benker skal ha høge kvalitetar.

GP2-3 skal bevarast som kantvegetasjon for Fitjarelva med bredde minst 5 meter. Det kan etablerast flaumvollar i føremålet.

6. Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift, §12-5 nr 5

6.1 LNFR AREAL FOR NAUDSYNTE TILTAK FOR LANDBRUK (LNF)

Føremål skal nyttast til landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, §12-5 nr 6

7.1 HAMNEOMRÅDE I SJØ (VHS)

7.1.1 VHS1

Innan føremålet skal det vera plass til ferdesl i sjø. Det kan ikkje leggjast ut flytebrygger, iler og anna som er til hinder for båt-/skipstrafikk innanfor føremålet.

7.1.2 VHS2

Fiskerihamn. Det kan leggjast ut flytebrygge med lengde opptil 20 meter utanfor 63/62 og 66.

7.2 SMÅBÅTHAMN (VS)

Føremålet kan nyttast til gjestehamn og permanent småbåthamn for småbåtar. Det kan leggjast ut flytebrygger, flytemoloar og utriggerar innanfor føremålet.

7.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VFV)

Føremålet kan nyttast til friluftaktivitetar. Motorisert ferdsel i maks 5 knop.

7.4 BADEOMRÅDE (VB)

Føremålet skal nyttast til offentlig badestrand/badeområde.

Motorisert ferdsel i området er kun tillatt for av- og pålessing ved SK1, i maks 3 knop fart.

8. Omsynssoner, §12-6

8.1 FRISIKTSONE (H140)

Sona for fri sikt skal vere fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over planet til tilstøytande vegar.

8.2 Flomfare (H320)

Flaumfare med dimensjonerande gjentaksintervall Q1000 inkl. klimapåslag.

8.3 BRANN-/EKSPLOSJONSFARE (H350)

Tryggleikssone med diameter 40 meter rundt tankfyllingsanlegg/marina for småbåtar og landbruksmaskinar.

8.4 BANDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNE (H730)

Det er føreteke arkeologiske registreringar i fleire område i planarealet der det vart funne kulturminne.

8.4.1 ID109139

Før iverksetjing av tiltak på området skal det føretakast arkeologisk utgraving av det berørte automatisk freda busetnadsområdet (id109139) i planområdet. Det skal takast kontakt med Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske undersøkinga kan fastsetjast. Kostnaden med utgravinga må dekkast av tiltakshaver, jf. Lov om kulturminner §10.

8.4.2 ID270472

Arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune.

8.4.3 ID270471

Arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune.

9. Føresegnområder, §12-7

9.1 VILKÅR FOR BRUK AV AREAL, BYGNINGAR OG ANLEGG (#2)

Det kan etablerast kafé/servering i 1. etasje og areal for uteservering på 65/60 mot gatetun langs sjøfront for inntil 2 av bygningskroppane i føresegnområdet.

9.2 KRAV OM SÆRSKILT REKKEFØLGJE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK (#10)

9.2.1 #10_1 Sjå 8.3.1.

9.2.2 Før det kan gjevast bruksløyve, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg. Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av Fitjar kommune i samband med byggemeldinga av dei tekniske anlegga.

9.2.3 Før det kan gjevast bruksløyve, må felles uteopphaldsareal, avkøyrslar, tilkomstveg, parkeringsplassar, siktsoner, renovasjonsplassar vere opparbeidd i tråd med godkjent plan.

9.2.4 Før igangsetting av teknisk infrastruktur skal tiltaksplan for handsaming av massar og eksisterande bygningsmasse, tilføring og fjerning innanfor planområdet på grunn av risiko for forureining, vere vurdert etter forureiningslova.

9.2.5 Før igangsettingsløyve blir gitt skal sone for frisikt for g/s-veg stette sykkelhandbok V122. Denne sona skal vere fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegars plan.

9.2.6 Før det blir gitt ferdigattest for BKB3 må fortau mellom FV5070 og BKB3 vera opparbeidd. Før det blir gitt ferdigattest for BKB10 må fortau mellom FV545 og BKB10 vera opparbeidd.

9.2.7 Opparbeiding av kyststi SGG3-4 gatetun SGT1 skal skje seinast parallelt med utbygging av bygg i området og vera ferdigstillt før det vert gjeve ferdigattest for bygg.

9.2.8 Før ein kan utføre nye bygge- og anleggstiltak innanfor omsynssone H320 må det byggjast flaum-vollar/murer i samsvar med planomtalen kap. 6.11. Flaum-vollar/murer må detaljprosjekterast før bygging.

9.3 KRAV OM DETALJREGULERING (#11)

Innafor følgjande byggeområde i planområdet kan det ikkje setjast i gang arbeid eller tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 før det er vedteken ny detaljreguleringsplan for området:

BKB6-8, 12-13, 17, 20, 24

BU1

KI1

Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-4 og 20-5 er unnateke plankravet.

Fitjar kommune
21.05.2021

Revidert 31.01.2022
Revidert 12.05.2023