

REGULERINGSPLAN FOR GNR 31 BNR 2 og 19 GEITANGER I FJELL KOMMUNE FØRESEGNER

Intensjon

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende områder er mellom anna:

1. Legge til rette areal for bygging av utleiehytter og servicebygg (butikk, bevertning, overnatting) og campingplass.
2. Universell utforming (rullestol) skal vektlegges ved utforming av bygningsmiljøet tilkomst ved ilandstigning, uteområdet og tilkomsten til friluftsområdet.
3. Alle tiltak skal tilpasses stedet miljøkvaliteter.
4. Friluftinteressene langs strandsonen skal ivaretas og det skal sikres tilfredsstillende ferdsel og opphold for allmennheten langs foreslått regulert *Friluftsområde* i strandsonen.
5. Kulturlandskapet skal ivaretas og de ubebygde arealene skal i størst mulig grad ivaretas som naturterreng.
6. Hyttebebyggelsen skal tilpasses terrenget og skal sikres god utførelse ved utforming og materialbruk.
7. Servicebygget skal tilpasses topografi og tradisjonell bebyggelsesstruktur i strandsonen.
8. Adkomstveiene skal sikres god plassering og tilpassing til terrenget.
9. Gangveg langs sjø skal sikres god tilpassing til terreng og fjernvirkning i landskapet og være minst mulig synlig.

§1 Formål

Planområdet er inndelt i reguleringsområde med fylgjande formål

Byggeområder:

- Frittliggjande småhusbustad *BB1*
- Fritidsbebyggelse *FB1* og *FB2*
- Utleiehytter *BU1*, *BU2*, *BU3* og *BU4*
- Kombinert formål: Serviceanlegg/ forerretning/bevertning *BSF1*
- Kombinert formål: Bolig/allempnyttig *K1*
- Anna byggeområde *AB1*

Spesialområder:

- Privat gangveg
- Campingplass *SC1*
- Friluftsområde på land *SFL1*, *SFL2* og *SFL3*
- Friluftsområde i sjø *SFS1* og *SFS2*
- Privat småbåtanlegg på land *SSL1* og *SSL2*
- Privat småbåtanlegg i sjø *SSS1*

Fellesareal

- Adkomstveg
- Grøntareal

§2 Felles føresegner

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- 2.1.1 Det skal etablerast og opparbeidast tilfredstillande parkeringsplass på fastlandet dersom utleiehyttene vert tekne i bruk før det er etablert ferjeforbindelse til fjordsenteret.
- 2.1.2 Når ferjeforbindelse er etablert skal det etableres og opparbeides 1 parkeringsplass pr. utleieenhet.
- 2.1.3 Utbygging får ikkje ta til før ein har sikra tilfredstillande avløp og vassforsyning.
- 2.1.4 Utbygging kan ikkje starta før parkeringstilhøve og kai plass på fastlandet er avklara.

2.2 Universel utforming

Servicebygget BSF1, hyttene i felt BU1 og offentleg gangveg skal tilfredsstille krav til *Universell utforming*.

§3 Byggeområde jf pbl §25,1.

3.1 Frittliggende småhus

3.1.1 Utnytting

Fylgjande utnyttingsgrad skal leggjast til grunn:

BB1, BYA=20%

3.1.2 Bygningshøgde

Bebyggelsen kan føres opp i maks 3 etasjer. Det tillates bygninger med mønehøgde på maks 9,0 meter.

3.1.3 Takform

Takvinkel skal være minimum 30 grader og maksimum 40 grader. Takform kan vere flatt eller ha ensidig fall.

3.1.4 Utforming

Utforming av bebyggelsen skal være harmonisk og harmonere med omkringliggende landskap og miljø.

3.2 Fritidsbebyggelse

3.2.1 Utnyttning

Fylgjande utnyttingsgrad skal leggjast til grunn:

FB1, BYA=15%

FB2, BYA= 10%

3.2.2 Etajehøyde

Bebyggelsen kan føres opp i maks 2 etasjer. Maks mønehøyde skal vere 6 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

3.2.3 Takform

Takvinkel skal være minimum 35 grader og maks 40 grader. Takform kan vere flatt eller ha ensidig fall. Takform kan tilpasses eksisterende bygning.

3.2.4 Utforming av bebyggelsen skal være harmonisk og harmonere med omkringliggende landskap og miljø. I utforming av bygning skal det søkes etter å videreutvikle tradisjonell byggeskikk.

3.3 Utleiehytter

3.3.1 *Felt BU1, BU2, BU3 og BU4* er regulert til *utleiehytter*. Det kan oppførast hytter for utleie som vist i plan.

3.3.2 Utnyttning

Fylgjande utnyttingsgrad skal leggjast til grunn:

BU1 og 3, BYA=20%

BU2, BYA=15%

BU4, BYA=25%

3.3.3 Grunnflate

Hyttenes grunnflate skal i prinsippet plasserast som vist i plan.

Hytte type:

Type 1 = maks 65m².

Type 2 = maks 50m².

Type 3 = maks 35m².

3.3.4 Etasjehøyde

Bebyggelsen skal føres opp i maks 2 etasjer. Maks mønehøyde skal vere maks 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

3.3.5 Takvinkel

Takvinkel skal være minimum 35 grader og maks 40 grader.

3.3.6 Parkering

Felles adkomstveg til hyttene skal begrenses til kortvarig parkering i forbindelse med av- og pålessing.

3.3.7 Utforming og plassering av hytter

I utforming av bygningsmiljøet skal det søkes etter å videreutvikle tradisjonell byggeskikk. Utforming av bebyggelsen skal være harmonisk og harmonere med omkringliggende landskap og miljø. Bygningsmiljøet skal samsvare med kommunen sine estetiske retningslinjer.

Naturlige fjellknauser/høyder skal i størst mulig grad takast vare på. Terrenget rundt bygning skal ivaretaes som naturtomt. Inngrep i terrenget skal skje mest mulig skånsamt. Det kan tillates byggegrop maks 1 meter utenfor byggets grunnmur. Terrenget skal tilbakefylles til grunnmur og tilordnes i samme stand som opprinnelig terreng.

Hyttene skal i prinsippet plasseres og utformes som vist i plan. Hyttene skal plasserast slik at terrenginngrep blir minst mulig. Hyttene skal i størst mulig grad skjules i terrenget og plassers i naturlige søkk eller på flater. Der det er hensiktsmessig kan hyttene ligge fritt over det naturlige terrenget og bæres på fundament av pilarer.

Bygging (hyttebebyggelse) skal innordne seg terrengets form. Byggets hovedretning og møneretning skal leggest parallelt med terrengekotene. Fargar skal være i høve til miljøet omkring.

Det ikkje tillatt med påbygging over takflata, ark eller kvist.

3.3.8 Fasade og takmateriale

Fasade skal hovedsakelig utgjere trekledning. Andre materialtypar kan vurderast i kombinasjon med trekledning. Takform og materiale skal ha en diskre utforming der det bør vurderast nytta sanda, tegl, skifer, imprignert tre, listetekking eller båndtekking.

3.4 Kombinerte formål - Serviceanlegg/forretning og bevertning

3.4.1 Felt BSF1

Det kan etablers funksjoner i tilknytning til drift av området som service / kontor, kafé /restaurant og bevertning med overnatting.

3.4.2 Utnyttning

Fylgjande utnyttingsgrad skal leggjast til grunn:
BFS1, BYA=100%

3.4.3 Etasjehøyde

Bebyggelsen kan føres opp i 3 etasjer. Maks kotehøgde for møne er 12,5 meter.

3.3.5 Takvinkel

Takvinkel skal være minimum 30 grader og maks 40 grader.

3.4.4 Møne

Bebyggelsen skal ha møneretning i nord-sør retning mot sjø.

3.4.5 Utforming

I utforming av bygningsmiljøet skal det søkes etter å videreutvikle tradisjonell byggeskikk. Utforming av bebyggelsen skal være harmonisk og harmonere med

omkringliggende landskap og miljø. Bygningsmiljøet skal spegle dagens bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk, og vere av varige materialer. Bygningsmiljøet skal være i samsvar med kommunen sine estetiske retningslinjer.

3.4.6 Fasade og takmaterial

Fasade skal hovedsakelig utgjere trekledning. Andre materialtypar kan vurderast i kombinasjon med trekledning. Takform og materiale skal ha en diskre utforming der det bør vurderast nytta sanda, tegl, skifer, imprignert tre, listetekking eller båndtekking.

3.5 Kombinerte formål - Bolig/allmenyttig

3.5.1 Innenfor felt AB1 kan det tillates etablert boligbebyggelse, allmenyttig bygg eller ferie/fritidsbolig. Det kan etableres framtidig parkeringsområde innenfor avgrenset område som vist i plan.

3.5.2 Utnytting

Fylgjande utnyttingsgrad skal leggjast til grunn:
AB1, BYA=25%

3.5.3 Det tillates bebyggelse med mønehøde på maks 9,0 meter over markflate.

3.5.4 Det tillates takvinkel på maksimum 45 grader. Takform kan vere flatt eller ha ensidig fall.

3.5.5 Utforming

I utforming av bygningsmiljøet skal det søkes etter å videreutvikle tradisjonell byggeskikk. Utforming av bebyggelsen skal harmonere med omkringliggende landskap og miljø.

Bygningsmiljøet skal være i samsvar med kommunen sine estetiske retningslinjer.

Bygningsmiljøet skal spegle dagens bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk, og vere av varige materialer.

3.5.6 Fasade og takmaterial

Fasade skal hovedsakelig utgjere trekledning. Andre materialtypar kan vurderast i kombinasjon med trekledning. Takform og materiale skal ha en diskre utforming der det bør vurderast nytta sanda, tegl, skifer, imprignert tre, listetekking eller båndtekking.

3.6 Anna byggeområde

3.6.1 Felt AB1 mindre svømmeanlegg

Det tillates bebyggelse med mønehøgde på maks kotehøgde 12,5 meter og takvinkel på minimum. Bygginganlegget skal tilpassess bygg i felt BSF2.

3.6.2 Utnytting

Fylgjande utnyttingsgrad skal leggjast til grunn:

AB2, BYA=100%

§ 4 Spesialområde jf §25.6.

4.1 Privat gangveg

4.1.1 Privat gangveg skal vere åpen for allemenn ferdsel.

4.1.2 Gangveg langs sjø skal etablerast som vist i plan med maks stigning på 1:10 med avlansingsramper ved maks stigning for hver 12 meter. Gangvegpassasje skal være 1,4 meter bred. Det skal langs gangvegen etableres fiskeplasser og møteplasser som skal tilrettelegges for rullestol.

4.1.3 Utforming

Gangvegen skal tilpassas terrenget. Gangveg langs sjø skal byggas i tredekke bært av åpen stålsøylekonstruksjon. Det er ikkje tillat med inngrep i fjellet langs sjø annet en ved etablering av konstruksjon for bæring av gangvegdekke.

4.2 Friluftsområde på land

4.2.1 Felt SFL1, SFL2, SFL3

Badestrand og turveier skal sikrast tilkomst for allmenta.

4.2.2 Felt SFS2

På badestranda kan det nyttast tilkjørt massar.

4.2.3 Terrengingrep

Det tillates ikkje inngrep i terrenget utenom tilrettelegging av stier og steder for uteopphold.

4.3 Friluftsområde i sjø

Strandområde i vik ved felt SFS1 kan opparbeidast til badevik. Felt SFS2 skal tilrettelegges som badevik.

4.4 Campingplass

I sommersesongen tillates det plassert campingvogner på felt SC1.

4.5 Privat småbåtanlegg på land

4.5.1 Privat småbåtanlegg skal vere åpen for allemenn ferdsel.

4.5.2 Felt SSL2 skal kunne nyttast til kaiareal/molo og for vinteropplag av småbåtar. I Felt SSL2 kan det og vere uteservering i tilknytning til kafé / serviceanlegget. Området skal være pent opparbeidet og skal etableres med fast dekke. Ilandsiging med universel utforming skal etableres i tilknytning til molo/kaiområde.

4.6 Privat småbåtanlegg i sjø

5.6.1 Felt SSS1

Området skal nyttast til hamn for småbåtar og gjestehamn. Det kan leggjast ut flytebrygger og bølgedemper.

4.7 Bevaring av landskap/bygg

5.7.1 Felt SB1, SB2 og SB3

Vegetasjon og terreng skal bevaras. Det kan tillates tilrettelagt for stier og steder for uteopphold.

§5 Fellesareal jf §25.7.

5.1 Fellesareal

6.1.1 Generellt

Arealet er felles for brukarar av anlegget og andre med dokumenterte rettar i høve til området.

5.2 Felles avkjørsel

5.2.1 Dimensjonering

Avkjørsel skal etableres med svingradius og stigning som vist i plan.

5.2.2 Parkering

Parkering ved hyttene eller langs veg er ikkje tillatt. Det kan tillates kortvarig parkering i forbindelse med av- og pålessing.

Straume 04.05.07

Revidert 04.02.08

Revidert 09.06.08 i samsvar med vedtak i kommunestyret