



Reguleringsføresegner

Plan: Detaljreguleringsplan for Jølstraholmen, fritids- og turistføremål, gbnr. 359/50 m.fl		Planid: 4647-20230005	
		Arkiv nr.: 23/4962	
Utarbeidd av: Asplan Viak		Oppdragsgjever: Jølstraholmen Camping AS	Sign.:
Vedtak/Stadfesting:		Dato org. føresegner: 11.04.2025	
		Siste revisjon: 09.05.2025	
Endringar		Dato:	Sign.:

1 Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å leggje til rette for overnatting/turisme, med tilhøyrande uteareal og funksjonar. For utfyllande opplysningar, sjå planomtalen.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Utomhusplan

- 2.1.1 Saman med søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova skal det sendast inn utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for det enkelte felt.
- 2.1.2 Utomhusplanen skal vise plassering av nybygg, avkøyrslar, åtkomstveger, parkeringsplassar for bil og sykkel, gangareal og uteområde.
- 2.1.3 Planen skal og vise eksisterande og nytt terreng, og områder med eksisterande og ny vegetasjon. Planen skal vise materialbruk, plassering av forstøtningsmurer og andre konstruksjonar, belysning, skilt og plass for avfallshandtering. Vidare skal planen vise handtering av overvatn.

2.2 Estetisk utforming

- 2.2.1 Nye bygningar innanfor dei ulike felta skal ha ein heilskapleg arkitektonisk utforming. Nye bygningar sin materialbruk skal vere tilpassa materialbruk i eksisterande bygningar.
- 2.2.2 Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg m.m. skal bli tilpassa den arkitektoniske utforming av bygg.

2.3 Vatn, avlaup og handtering av overvatn

- 2.3.1 Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved plan for vatn og avlaup og det skal dokumenterast korleis handtering av overvatn er løyst, og val av løysing skal grunngjevast.
- 2.3.2 «VAO-plan til regulering» datert 11.04.2025, utarbeidd av Asplan Viak AS med vedlegg skal leggjast til grunn ved tiltak innanfor reguleringsplangrensa.

2.4 Støy

- 2.4.1 Støyrapport Jølstraholmen, datert 30.4.2025 skal leggjast til grunn for planlegging av nye tiltak i området.

2.5 Automatisk freda kulturminne

- 2.5.1 Dersom det under bygging vert oppdaga automatisk freda kulturminne som ikkje tidlegare er registrerte, skal arbeidet stansast med ein gong, og regional kulturminnestyremakt varslast, jamfør § 8 i kulturminnelova av 9. juni 1978. Tiltaket må i så fall ikkje takast opp att før kulturmyndigheita har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

2.6 Naturmangfald

- 2.6.1 Eksisterande vegetasjon, inkludert tre, skal i størst mogleg grad takast vare på og beskyttast under anleggsperioden. Trerekka langs E39 kan fjernast dersom denne kjem i konflikt med støyskjermingstiltak.
- 2.6.2 Ved hogst av store og gamle tre skal dei flyttast på eigna stadar i eller i nærleiken av planområdet der dei naturleg kan brytast ned.
- 2.6.3 Ved graving eller andre tiltak nær eksisterande tre skal det takast omsyn til rotsystemet, og naudsynte beskyttelsestiltak skal gjennomførast for å unngå skade.
- 2.6.4 Ny beplanting skal vere av vekstar som er til nytte for pollinerande insekt, og vegetasjon med årstidsvariasjon. Beplanting skal vere stadstilpassa, ivareta biologisk mangfald og unngå framande artar.

- 2.6.5 Val av vegetasjon bør ta omsyn til eksisterande infrastruktur under bakken for å unngå skade på leidningsnett og tekniske installasjonar.
- 2.6.6 Framande artar skal ikkje innførast eller spreiaast ved opparbeiding, beplanting eller masseforflytning. Ved revegetering skal det nyttast massar som ikkje er infisert av framande artar og stadeigen vegetasjon tilpassa området sitt naturlege økosystem.

2.7 Avkøyrslar

- 2.7.1 Eksisterande avkøyrslar er vist med avkøyrslapil.

2.8 Byggegrenser

- 2.8.1 Byggegrense er vist på plankartet for enkelte felt.
- 2.8.2 Der byggegrensa ikkje er synleg gjeld dei generelle reglane i plan- og bygningslova om byggverk sin plassering. Byggegrensa i FTU3 og FTU4 gjeld føre arealdelen sin byggegrense mot vassdrag.
- 2.8.3 Byggegrense mot E39 går fram av plankartet. Det er tillate å etablere parkeringsplassar i FTU1 og støyskjermingstiltak i FTU1 og FTU5 utanfor byggegrensa.
- 2.8.4 Eksisterande bygningar i område utanfor byggegrense kan byggast opp igjen med opphavleg plassering og storleik ved hovudombygging eller brann.

2.9 Parkering

- 2.9.1 Det er krav om minimum 1 p-plass per overnattingsplass.
- 2.9.2 Det er krav om 20 p-plassar og 2 HC-plasser tilknytt bygg med bevertning.
- 2.9.3 Det skal settast av plass til parkering av 35 sykklar i rimeleg nærleik til inngang til bygg med bevertning.

3 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Fritids- og turistformål (felt FTU1 – FTU5)

- 3.1.1 Innanfor føremålet kan det etablerast bygg knytt til fritids- og turistformål. Bygningar innanfor føremålet kan innehalde funksjonar som resepsjonsbygg, servicebygg, hytter, leilegheiter/rom, interne vegar, parkeringsplassar, ladeinfrastruktur for elbil, renovasjonsareal, leikeplass, badstove, svømmebasseng m.m.
- 3.1.2 Bygningane skal ha saltak som hovudform.
- 3.1.3 Innanfor feltet FTU1 og FTU5 kan det etablerast støyskjermingstiltak utanfor byggegrense. Støyrapport Jølstraholmen, datert 30.04.2025, er retningsgivande for plassering og høgde på støyskjermingstiltak. Støyskjermingstiltak skal ha minimum 2m høgde.
- 3.1.4 Utanfor byggegrense mot vassdrag skal eksisterande kantvegetasjon oppretthaldast jf. vassressurslova §11.
- 3.1.5 Felt FTU1
 - a) Maks tillate byggehøgde går fram av plankart for deler av bygningsmasse. For øvrige bygg er maks tillate byggehøgde 8meter frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.6 Felt FTU2
 - a) Innanfor felt FTU2 kan oppførast bygningar med maks grunnflate 60m2.
 - b) For rad nærmast E39 er maks tillate byggehøgde 8 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. For øvrige bygg er maks tillate byggehøgde 5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

- b) Innafor felt FTU2 kan det oppførast parkeringsplassar knytt Jølster Lodge sitt bevertning- og resepsjonsbygg.

3.1.7 Felt FTU3

- a) Innafor feltet kan det oppførast bygningar med maks grunnflate 50m².
- b) Maks tillate byggehøgde er 5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.8 Felt FTU4

- a) Innafor feltet kan det oppførast bygningar med maks grunnflate 80m².
- b) Maks tillate byggehøgde er 5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

3.2 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA)

3.2.1 Føremålet omfattar byggverk knytt til Jølstraholmen kraftverk og Jølstraholmen camping AS. Bygget kan i tillegg til kraftverk nyttast til tenester knytt til fritids- og turistføremålet.

3.2.2 Maks tillate byggehøgde er 5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

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

4.1 Køyreveg (KV1 – KV2)

4.1.1 Skal ha breidder som vist på plankartet.

4.1.2 F_KV1 og f_KV2 skal vere felles tilkomstveg for føremåla FTU1-5 og BAA.

4.1.3 F_KV2 er tilkomstveg til gnr. 359, bnr. 2, 49 og 64.

4.1.4 Det er tillat å justere plassering av køyreveg f_KVA1 og f_KV2 2m for å sikre best mogleg tilpassing og utnytting av tomta.

4.2 Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

4.2.1 Områda omfattar sideareal til veg. Areal skal i hovudsak vere tilplanta eller haldast grøne.

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

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FLV1, FLV2)

5.1.1 Formålet o_FLV1 omfattar elva Jølstra. I tilknytning til vassdraget er det tillate med vedlikehald av eksisterande sikringsanlegg mot erosjon.

5.1.2 Formålet FLV2 omfattar badedam.

6 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H210, H220, H320, H410)

6.1.1 Raud støysoner etter rundskriv T-1442 (H210)

Innanfor område vist som omsynssone støy, H210, “raud sone” kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller der det er gjort støyreduserande tiltak, jf. støyrapport Jølstraholmen, datert 30.04.2025.

6.1.2 Gul støysone etter rundskriv T-1442 (H220)

Innanfor område vist som omsynssone støy, H220, "gul sone" kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller der det er gjort støyreduserande tiltak, jf. støyrapport Jølstraholmen, datert 30.04.2025.

6.1.3 Flaumfare (H320)

Innanfor flaumsona er det fare for 200-års flaum (inkludert 20% klimapåslag), for bygningar i tryggleiksklasse F2, jf. Flomsonekartlegging Jølstra, sist revidert 13.08.2021 . Ved søknad om tiltak innanfor flaumsona skal det leggest på 30cm sikkerheitsmargin på vasstandar. Det skal dokumenterast at det er tilstrekkeleg tryggleik og ikkje føre til auka flaumfare for tredjepartar i samsvar med krava i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-1, 2. ledd og §7-2, før utbygging kan finne stad.

6.1.4 Krav som gjeld infrastruktur (H410)

Infrastruktursona gjeld røyrgate knytt til Jølstraholmen kraftverk. Det er ikkje tillate med tiltak innafor sona som kjem i konflikt med røyrkata.

7 Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før bygning blir teken i bruk

7.1.1 Løysingar for sløkkevatn, avlaup og veg skal vera ferdigstilt før bruksløyve eller ferdigattest vert gjeve til nye bygningar innafor planområdet.

7.1.2 Tilhøyrande uteområde og parkering skal vere ferdigstilt før bruksløyve eller ferdigattest vert gjeve til nye bygningar innafor planområdet.

7.1.3 For bygg med bevertning skal 14 av p-plassane for sykkel etablerast før bruksløyve eller ferdigattest vert gjeve, mens dei resterande 21 plassane kan etablerast seinare ved behov.

8 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- Flomsonekartlegging Jølstra, Norconsult AS, sist revidert 13.08.2021
- VAO-plan til regulering, Asplan Viak AS, datert 11.04.2025
- Støyrapport Jølstraholmen, Asplan Viak, datert 30.04.2025

9 Dokument som er retningsgivande

- Illustrasjonsplan, Asplan Viak, datert 11.04.2025