

Reguleringsføresegner for Gnr. 37 bnr. 8, 14 mfl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer:

Plan-ID: 1201 xxxxxxxx

Revideringar:	Dato:
Plankonsulent Weglo Design, Plan & Landskap AS	
Administrasjonen Masfjorden Kommune	

Handsamingar:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:
Godkjent plan i kommunestyret:

FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTESJON

Det skal leggjast til rette for 5 naust, 1 båthus, 1 sanitærbygg, badevik, vegar, gardsplass, parkering, kai med båtøpptrekk, småbåthamn og småbåtanlegg på gnr. 37, bnr. 8, 14 mfl.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Fjernverkand og terrenginngrep

1.1.1 Nye naust og båthus skal byggas ut slik at det oppnåas ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.

1.1.2 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje være høgare enn 3 meter. Skjæringer gis typisk helning mellom 5:1 og 10:1 i godt fjell. Det kan det være nødvendig å sikre skråningen med fast nett for å unngå steinsprang.

1.2 Estetikk

1.2.1 Naust, båthus og sanitærbygg skal gis ein god materialbruk og ein utforming som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

1.3 Byggegrensar

Naus, båthus og sanitærbygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålgrensa. Utanfor byggegrensa kan terrengtrapper og støttemurar etablerast og andre mindre tiltak.

1.4 Eigedomsgrensa

Der det ikkje er vist eigedomsgrense og eigartilhøve for føremålet ikkje er omtalt i føresegnene, kan ny eigedomsgrense gå i føremålgrensa.

1.5 Universell utforming

1.1.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan.

1.6 Kulturminner

Dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringszone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks sendes kulturvern myndighetane i Hordaland Fylkeskommune.

1.7 Mindre tilpassing

Kommunen kan tillate mindre endringar/tilpassing av planen.

§ 2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan

2.1.1 Illustrasjonsplan dagsett 01.09.2018 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan

Ved innsending av rammesøknaden skal det leggest ved utomhusplan, 1:500. Planen skal vise samanheng med tilstøytane areal og mellom areal inne i planområdet. Utomhusplanen skal vise murar, gjerder, trapper, rekkverk, terrengforming, koter, vegar, badevik, parkering, kai med båtopptrekk og småbåtanlegg. Planen skal også vise at siktforhold ved avkøyrsløye blir ivaretatt.

2.3 Massehandtering

Før utsprenging må inngrep i terreng dokumenteras. Massebalanse dokumenteras og eventuelle over – eller underskot opp gis i m³. Det skal utarbeidas plan for handtering og deponering av massar som skal sendes inn samen med søknad om igangsettingsløyve. Deponering av masser kan skje til grunneigar og til godkjent mottaksdeponi.

2.4 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som faller under havn- og farvatns lovens føresegner skal godkjennast av Bergen Og Omlag Havnevesen.

2.5 Kulturminna i sjøbotn

Tiltakshavar plikter å gi melding til museet dersom det under arbeidet i sjøområdet påvisast skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminna. Dersom kulturminna på sjøbotnen vert berørt av tiltaket så må undervanns arbeidet straks stansast.

2.6 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Det skal utarbeidast renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennast av NGIR og leverast som vedlegg til søknad om rammeløyve.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for naust (BUN2), båthus (BAS2), sanitærbygg (BAS3) og småbåtanlegg (BBS).

- Ferdigløyve av f_SV1 og f_SV2 for BUN2, BAS2, BAS3
- Ferdigløyve av f_SV1 og f_SV2 for BBS1

3.2 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjast i bygg- og anleggsperioden.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

4.1 Naust (BUN)

4.1.1 Område satt av til naust (BUN1, BUN2, BUN3, BUN4, BUN5).

Fire eksisterende naust (BUN1, BUN3, BUN4, BUN5) og fem nye naust innenfor BUN2. I tilknytning til nausta vert det satt av tilkomstveg f_SV1, og f_SV2.

4.1.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
BUN1 – 1 eksisterande	BH=k +7,5	
BUN2 – 5 nye	BH= k+7,5	% BRA =16 %
BUN3 – 1 eksisterande	MB= k+6,5	
BUN4 – 1 eksisterande	MB= k+7	
BUN5 – 1 eksisterande	MB= k+6,5	

4.1.3 Maksimal byggehøgde BUN2 er 7,5 meter. Høgdene vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen. BUN2 er grunnflaten/BYA 8 meter x 5 meter=40m²

4.1.4 Naust (BUN2) skal vera i ein etasje. Oppdeling naust 3+2. Knevegg på loft er ikkje tillate. Det er ikkje tillat med permanent opphald i naust. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.

4.1.5 Naust (BUN) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader . Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal.

4.1.6 Det kan retteleggjast for brygge og opptrekk av båtar til naust (BUN2).

4.1.7 BUN2 får nytt gards og bruksnummer og skal seksjonerast.

4.1.8 BUN1 går inn i eigedomen 37/14.

4.1.9 BUN3 går inn i hovudbruket 37/8

4.1.10 BUN4 går inn i eigedomen 37/6.

4.1.11 BUN5 går inn i eigedomen 37/63.

4.2 Andre særskilt angitt bygninger og anlegg (BAS)

4.2.1 Område satt av til nytt båthus (BAS2), sanitærbygg (BAS3) og eks. nothus (BAS1). BAS1 er eks. nothus som kan rivast og settast opp på nytt. I tilknytning til desse vert det satt av tilkomstveg f_SV1, f_SV2.

4.2.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
BAS1	MB= +7,5	
BAS2	MB= +13	% BRA =200 %
BAS3	MB= +9	% BRA =100 %

4.2.3 Maksimal byggehøgde båthus (BAS2) +13 meter (2 etg.)
Fotavtrykk/ BYA 8 meter x 20 meter=160m².

4.2.4 BAS3 er fremtidig er 1 etg. sanitærbygg med vannklosett. Grunnflate/BYA er 7m².

4.3 Småbåtanlegg (BBS)

4.3.1 Privat småbåtanlegg med kombinert bølgebrytar og flytebrygge kan etablerast med inntil 26 båtplassar. Flytebrygger skal ha maks bredde på 2,5 meter.

4.3.2 Bølgebrytar og flytebrygge skal tilpassast/festes til land på en skånsamt og estetisk pen måte.

4.3.3 Bølgebrytar og flytebrygger skal fundamentarast forsvarleg.

4.3.4 All fortøying skal være direkte til flytebryggene.

4.4 Gardsplass (BGP)

4.4.1 Felles gardsplass, f_BGP for BAS2, BAS3 og BBS.

4.5 Tekniske anlegg

5.4.1 I f_BGP skal det etablerast slamavskiljar , og kum/borre hull kan etablerast i LF2

4.6 Trafo

5.5.1 Det kan plasserast en trafostasjon innanfor LF2. Plasseringa må avklarast med BKK.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, ledd nr 2)

5.1 Veg (f_SV)

5.1.1 Vegar f_SV1 og f_SV2 som vist på plankartet. Mindre avvik opptil 0,5 meter kan akseptast.

5.1.2 Vegar f_Sv1 og f_Sv2 er regulert med breidde 3,5.

5.1.3 f_SV2 og f_SV3 går inn i hovudbruket 38/8.

5.1.4 Terrenginngrep i forbindelse med vegar skal gjerast mest mogleg forsiktig.

5.1.5 SVG3 er eksisterande veg.

5.2 Gangveg (SGG)

5.2.1 f_SGG er felles køyrbar gangveg til BUN2.

5.2.2 f_SGG går inn i hovudbruket 37/14.

5.2.3 f_SGG1 er regulert med bredde 2,5 meter. Mindre avvik opptil 0,5 meter kan akseptast.

5.2.4 Terrenginngrep i forbindelse med f_SGG skal gjerast mest mogleg forsiktig.

5.3 Kai (SK)

5.3.1 SK1 er privat eks. kaiområde for BUN3.

5.3.2 f_SK2 er felles kaiområde for BAS2 og går inn i hovudbruket 37/8

5.3.3 f_SK3 er felles båtopptrekk for BAS2 og går inn i hovudbruket 37/8

5.3.4 Kotehøgde kai k+ 2,5.

5.3.5 Ålmenta skal ha tilgang til kaiområdet.

5.4 Parkeringsplassar (SPA)

5.4.1 Det leggst til rette for 8 stk. p-plassar på f_SPA1 og 4 stk. p-plasser på f_SPA2. Kravet er 1 stk. parkeringsplass for naust.

5.4.2 f_SPA1 vert felles parkeringsplass for BAS1, BBS, BUN1 og BUN2.

5.4.3 f_SPA1 og går inn i gnr/bnr et 37/8.

5.4.4 f_SPA2 vert felles parkeringsplass for BUN3, BUN4 og BUN5.

5.4.5 f_SPA2 og går inn i gnr/bnr 37/8

5.4.6 Kotehøgder er satt på plankart og avvik på 0,5 meter kan akseptast.

5.4.7 Skjering mot parkeringsplass skal ikkje vera høgare enn 3 meter .

5.5 Anna veggrunn - grøntareal (SVG)

5.5.1 Areal SVG1, SVG2, SVG3, SVG4 og SVG5 er satt av til anna veggrunn grøntareal.

5.5.2 Areal f_SVG6 og f_SVG7 er satt av til felles anna veggrunn grøntareal.

5.5.3 Areal f_SVG6 og f_SVG7 går inn i gnr/bnr 37/8

§ 6 GRØNSTRUKTUR, (pbl § 12-5, ledd nr 3)

6.1 Badeplass/-område (GB)

6.1.1 Her kan det etablerast ein badeplass GB.

§ 7 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTFORMÅL OG REINDRIFT (pbl § 12-5, ledd nr. 6)

7.1 Friluftformål (LF)

7.1.1 I friluftformålet LF 1- LF3 skal det tas omsyn til dagens bruk.

7.2 Landbruksformål (LL)

7.2.1 I Landbruksområdet LL1-LL4 skal det tas omsyn til dagens bruk.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE. (pbl § 12-5, ledd nr 4)

8.1 Småbåthamn (VS)

8.1.1 f_VS er felles område for fortøying, båtoppbygg, brygge frontar og andre mindre tiltak som har ein direkte og naturleg tilknytning til arealføremåla naust på land.

8.1.2 f_VS skal vere open for ålmenn ferdsle.

8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

8.2.1 VFV er område for ferdsle og friluftsliv i sjø.

8.2.2 Det kan ikkje etablerast tiltak i område.

§ 9 OMSYNSSONER
(pbl § 12-6)

9.1 Sikringsone – frisikt H140
(pbl § 11-8 a)

- 9.1.1 I området mellom frisiktline og vei (frisiktsone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i ein høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovens § 31.

Rådmannen
Masfjorden Kommune