

# Reguleringsplan

## Reguleringsplan for Storeskjeret

gnr 30 bnr 23 m.fl

Masfjorden kommune

Planid 4634-20200005

Føresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID
Formannskapet	091/2021	18.10.2021	Offentleg ettersyn	20/371

## **§ 1 Generelt**

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:500, datert 11.10.2021.  
Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
  - a) Kombinerte føremål BKB forretning/kontor/tenesteyting (1813)
  - b) Naust, BUN (1589)
  - c) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, o\_BSB(1587)
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
  - a) Køyreveg, SKV (2011)
  - b) Fortau, SF (2012)
  - c) Anna veggrunn – grøntareal, SVG (2019)
  - d) Parkering, SPA (2080)
  
4. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)
  - a) LNF-areal for naudsynte tiltak for LNFR (5100)
  
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr.6)
  - a) Småbåthamn, o\_VS (6230)
  
6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - a) Bevaring kulturmiljø (H570)
  - b) Sikringsone frisikt (H140)
  
7. Føresegnsområde (pbl §12-7)
  - a) Anlegg- og riggområde
  - b) Funksjons og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal

## **§ 2 Siktemålet med planen**

*Føremålet med planarbeidet er å utarbeide detaljreguleringsplan for å leggje til rette for kombinert formål med forretning/kontor (BKB) på Storskjeret i Masfjorden kommune. Tanken er at ein skal leggje til rette for ny butikk og tenesteyting med kontor på toppen.*

### **§ 3 Felleseføresegner for heile planområdet**

#### **§ 3.1 Landskap, estetikk og arkitektur (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- b) Det skal i samband med søknad om løyve til tiltak gjerast greie for omsyn til kulturminne og kyrkjestaden.

#### **§ 3.2 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4 og 5)**

- a) Gang-/sykkelvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, skal trinnfri løysing etterstrebast.
- b) Parkeringsareal og uteareal rundt byggverk BKB skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

#### **§ 3.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

Der byggegrensa ikkje viser i plankartet, er den samanfallande med formålsgrensa.

#### **§ 3.4 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)**

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemyndigheit skal varslast.

#### **§ 3.5 Utfyllande planar/dokumentasjon**

##### **§ 3.5.1 VA og overvasshandtering (§12-7 nr. 4 og 12)**

I samband med søknad om løyve til tiltak, skal det leverast plan for tilknytning til VA og overvasshandsaming for området. VA-planen skal også vise plan for oljeutskiljar i samband med etablering av tankanlegg for bensin og diesel.

##### **§ 3.5.2 Plan for massehandtering (§ 12-7 nr. 4 og 12)**

I samband med søknad om løyve til tiltak skal det leverast plan for massehandtering.

- a) Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk lokalt. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- b) Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone.
- c) Ved utfylling i sjø må det søkast om godkjenning etter forureiningslova. Søknad må sendast til Statsforvaltaren i Vestland.

##### **§ 3.5.3 Situasjonsplan (§ 12-7 nr. 4 og 12)**

I samband med søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast detaljert utomhusplan. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg,- og parkeringsløyving, tilkomst, materialbruk, høgder på terreng og bygg, utomhusareal, avfallshandtering, og tekniske installasjonar.

### **§ 3.5.4 Byggjeplan (§ 12-7 nr. 4 og 12)**

Før utbetring av avkøyrsløse til og etablering av mellombels fortau langs FV570 skal det utarbeidast ein byggjeplan i medhald til vegeigar sine handbøker og retningsliner.

### **§ 3.5.5 Tiltak i sjø**

Tiltak i sjø skal også handsamast etter havne- og farvannsloven, Masfjorden kommune er hamnemynde etter § 14 i lova.

## **§ 4 Føresegn til arealformål**

### **§ 4.1 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)**

#### **§ 4.1.1 Kombinerte føremål, Forretning/Kontor/Tenesteyting (BKB) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)**

- a) Det kan førast opp bygg i to etasjar med daglegvarehandel. Det kan også etablerast kafè/serveringsstad/frisør i samband med butikken.
- b) 2. etasje kan innreiast med kontorlokaler.
- c) Lågaste tillatne planeringshøgde er kote +3,0 som sikringstiltak mot stormflo og havnivåstigning, jfr. KPA §4.5.
- d) Tekniske installasjonar skal etablerast over høgaste risikonivå.
- e) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankartet.
- f) Største mønehøgde er 7,5 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

#### **§ 4.1.2 Uthus/Naust/Badehus (BUN) (pbl § 12-5 nr.1)**

- a) Område BUN regulerer eksisterande naust.
- b) Det kan i tillegg til eksisterande naust settast opp eit naust.
- c) Nausta kan ikkje ha større grunnflate enn 40 kvm.
- d) Maksimal mønehøgde er sett til 5,5 meter.
- e) Nausta skal ha saltak med takvinkel mellom 25-50°.
- f) Byggjematerial skal være tre, stein eller betong. Til taktekking skal det nyttast takstein eller skifer.
- g) Nausta skal nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna og skal ikkje innreiast for varig opphald.

#### **§ 4.1.3. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB) (pbl § 12-5 nr.1 og 2)**

- a) Det skal etablerast kaifront mot sjø langs felt BSB. Kaifront skal terrasserast i fleire avsatsar for å gi auka tilgang til sjø.
- b) Det kan leggest til rette for tankanlegg for bensin- og dieselpumper i forbindelse med kai.
- c) Det kan knyttast flytebryggeanlegg til offentleg kai.

### **§ 4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)**

#### **§ 4.2.1 Køyreveg (SKV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- a) Veg merka o\_SKV skal nyttast til offentleg køyreveg og omfattar vegbane med skulder. Rekkverk og andre tekniske installasjonar som veghaldar finn naudsynt kan oppførast innan føremålet.

#### **§ 4.2.4 Gang-/sykkelveg og fortau (SGS, SF) (§ 12-7 nr. 1 og 4)**

- a) Fortau merka o\_SF skal nyttast til offentleg fortau og omfattar fortau med skulder og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar/trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor føremålet.

#### **§ 4.2.5 Annan veggrunn – grøntareal (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

- a) For annan veggrunn – grøntareal inngår: fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
- b) Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, viltgjerder, støyskjermingstiltak, skilt/skiltprotalar og andre installasjonar og infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel.
- c) I o\_SVG2 kan det etablerast mellombels fortau langs eksisterande fylkesveg. Området råka av dette skal tilbakeførast ved gjennomføring av reguleringsplan for Bru over Masfjorden.

#### **§ 4.2.7 Parkering (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)**

- a) Det skal minimum etablerast 14 parkeringsplassar innan føremålet.
- b) Det skal etablerast 7 oppstillingsplassar for sykkel innan føremålet.
- c) 10% av plassane skal være sett av til HC-parkering. HC-parkering skal være nær inngang.
- d) 30% av dei offentlege plassane skal vere tilrettelagt for el-bil.
- e) Det kan etablerast tankanlegg for bensin- og dieselpumper innanfor føremålet.
- f) Det kan etablerast slipp for småbåtar.
- g) Utfylling i sjø innan føremålet bør ikkje føregå i perioden 1. februar til 30. juni grunna gyteperiode for torsk.

#### **§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)**

##### **§ 4.4.1 LNFR areal for naudsynte tiltak for LNFR. (§ 12-7 nr. 1, 2, 6 og 9)**

- a) L1 og L2 ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot (vassdrag/sjø).
- b) Det kan etablerast naudsynte fyllingar for mellombels fortau langs fylkesveg i L2 og i L1 for fyllingar langs parkeringsplass og BKB.

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

##### **§ 4.5.1 Småbåthavn (VS) (§ 12-7 nr. 1, 2 og 9)**

- a) Det kan innanfor område VS etablerast småbåtanlegg med flytebrygge , og leggst til rette for fortøying og ankring for båtar.
- b) Det kan leggst til rette for tankanlegg for bensin- og dieselpumper i flytebryggeanlegget.
- c) Det kan etablerast slipp for småbåtar innanfor føremålet.

##### **§ 4.5.2 Naturområde i sjø og vassdrag**

Kommuneplanens arealdel sine føresegner er gjeldande for areal regulert til naturområde i sjø og vassdrag.

#### **§ 5 Føresegn til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og § 11-8)**

##### **§ 5.1.1 Sikringsone – Frisikt - H140 (§ 11-8 a)**

- a) Frisiktsonene kjem frem av plankartet.
- b) I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

## **§ 5.2 Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)**

### **§ 5.2.1 Bevaring kulturmiljø - H570\_1 (§ 11-8 c)**

Omsynssona kjem frem av plankartet, og omfattar bevaringssone rundt kulturminne. Det skal innanfor omsynssona ikkje settast i verk tiltak som kan medføre skade eller skjemmer kulturminne. Alle terrengingrep innanfor sona skal gjerast i samråd med kulturminnemynde.

## **§ 6 Føresegn til føresegnsområde (pbl §12-7)**

### **§6.1.1 Mellombels anlegg og riggområde, mellombels fortau**

Innan føresegnsområde #1 for anlegg og rigg skal det etablerast mellombels fortau langs fylkesvegen fram mot ferjekai. Fortau skal etablerast med minimum breidde på 2 meter. Ved gjennomføring av reguleringsplan for bru over Masfjorden skal dei delar av fortauet som ikkje skal nyttast tilbakeførast og stellast til.

### **§6.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal**

Innan føresegnsområde #2 skal all vareleveranse, oppstilling for avfallshandsaming, båtslipp, flytebrygge og tankanlegg for bensin og diesel plasserast.

## **§ 7 Rekkefølgeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)**

### **§ 7.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)**

- a) Før rammeløyve kan godkjennast, skal tekniske planar for avkøyrsløp til FV 570 og mellombels fortau langs Fylkesveg 570 mot ferjekai vere godkjent av vegstyresmaktene.
- b) I samband med søknad om rammeløyve skal det søkast om utfylling i sjø etter forureiningslova. Godkjenning frå Statsforvaltaren i Vestland skal vere vedlagt søknad.
- c) Det skal utarbeidast geotekniske undersøkingar vedr. områdestabilitet under vatn for utfylling i sjø til parkering og kai.
- d) Dersom det skal etablerast drivstoffanlegg i flytebrygga må det utarbeidast eigen konsekvensutgreiing vedr. brann- og eksplosjonsfare og forureining.

### **§ 7.2 Før bygg og anlegg kan takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest) (pbl § 12-7 nr.10)**

- a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til eigedommen.
- b) Før bruksløyve for BKB kan gjevast, skal kryss mot fylkesveg, fortau o\_SF3 og mellombels fortau langs fylkesveg 570 vere ferdigstilt og godkjent av vegstyresmakta.

### **§ 7.3 Før byggesøknaden vært handsama (pbl § 12-7 nr.10)**

- a) Byggeteikningar og detaljteikningar knytt til uteområdet skal sendast til Vestland fylkeskommune v/ seksjon for kulturarv til fråsegn, før byggesøknaden vert handsama.