

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

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer:

Plan-ID: 1266-20140001

Revideringar:	Dato:
Administrasjonen i Masfjorden kommune: 27.12.2019	

Handsamingar:		
1. gangs handsaming formannskapet:	11.02.2019	sak 012/2019
2. gangs handsaming formannskapet:	11.11.2019	sak 087/2019
Godkjent plan i kommunestyret:	21.11.2019	sak 082/2019
Kunngjort i brev av 27.12.2019		

FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANEN SIN INTENSJON

Det skal leggjast til rette for 1 felles sjøbu, 1 sanitærbygg, vegar, parkering, kai med båtopptrekk, og småbåtanlegg på gnr. 37, bnr. 8, 14 mfl.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Fjernverkand og terrenginngrep

1.1.1 Nye anlegg skal byggast ut slik at det kan oppnåast ei god funksjonell og arkitektonisk heilskap i høve til eksisterande omgjevnader og fjernverknad.

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

1.2 Estetikk

1.2.1 Anlegg og bygg skal ha ein materialbruk og utforming som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

1.3 Byggjegrensar

Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa som vist i plankartet. Der byggjegrensar ikkje er vist er byggjegrensa i formålgrensa. Utanfor byggjegrensa kan terrengtrapper og støttemurar og andre mindre tiltak etablerast .

1.4 Eidedomsgrensa

Der det ikkje er vist eidedomsgrense og eigartilhøve for føremålet ikkje er omtalt i føresegnene, kan ny eidedomsgrense 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 funne automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i samband med arbeid i terreng, skal arbeidet straks stansast, i den grad det forstyrrer kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks verta send kulturvern myndighetane i fylkeskommunen.

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 revidert 09.07.2019 vert retningsgjevande for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan

2.2.1 Ved innsending av rammesøknaden skal det leggjast ved utomhusplan, 1:500.

Planen skal vise samanheng med tilstøytande areal og mellom areal inne i planområdet. Utomhusplanen skal vise murar, trapper, terrengforming, koter, vegar, parkering, kai med båtopprekk og småbåtanlegg. Planen skal også vise at siktilhøve ved avkøyrsløve blir ivaretatt.

2.3 Massehandtering

- 2.3.1 Før utsprenjing må inngrep i terreng dokumenterast. Massebalanse dokumenterast og eventuelle over – eller underskot skal oppgjevast i m³.
Det skal utarbeidast plan for handtering og deponering av massar som skal sendast inn saman med søknad om igangsettingsløyve. Deponering av massar kan skje til grunneigar og til godkjent mottaksdeponi.

2.4 Tiltak i sjø

- 2.4.1 Tiltak i sjø som faller under hamne- og farvasslova sine føresegner skal godkjennast av Masfjorden kommune
- 2.4.2 Tiltak i reguleringsområdet må ikkje vere til hinder for hevd bunden bruk av sjøområdet til fiskeriverksemd, inklusiv fiske med lys.
- 2.4.3 Er det fisk i steng i nærleiken av der det skal utførast arbeid i sjø skal eigar av eventuelt fiske i steng kontaktast.
- 2.4.4 Sprenging og fylling i sjø skal utførast med varsemd, og utanfor torsken si gytetid mellom februar og april.

2.5 Kulturminna i sjøbotn

- 2.5.1 Tiltakshavar plikter å gi melding til museet dersom det under arbeidet i sjøområdet vert påvist skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminna på sjøbotnen vert berørt av tiltaket må undervannsarbeidet straks stansast.

2.6 Forureining

- 2.6.1 Opparbeiding, drift og bruk av anlegga skal skje med minst mogleg forureining på land og i sjøen.
- 2.6.2 Det skal på eigna stad etablerast miljøstasjon

§ 3 REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Følgjande tiltak må vere utført før det kan verta gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for felles sjøbu (BAS1), sanitærbygg (BAS2) og småbåtanlegg (BBS).
- Ferdigløyve av f_SV1 og f_SV2 , f_SPA1
- 3.2 Miljøverndepartementet sine 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 sett av til naust (BUN1, BUN2, BUN3).
Tre eksisterande naust (BUN1, BUN2, BUN3)
I tilknytning til nausta vert det satt av tilkomstveg f_SV1, f_SV2 og f_SPA2 .
- 4.1.2 Byggjehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggjehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
BUN1 – 1 eksisterande	MB= k+6,5	

BUN2 – 1 eksisterande	MB= k+6,5	
BUN3 – 1 eksisterande	MB= k+6,5	

4.1.3 BUN1 går inn i hovudbruket 37/8

4.1.4 BUN2 går inn i eidedomen 37/6.

4.1.5 BUN3 går inn i eidedomen 37/63.

4.2 Andre særskilt angitt bygningar og anlegg (BAS)

4.2.1 Område sett av til ny felles sjøbu (BAS1) og sanitærbygg (BAS2)

BAS1 er eksisterande nothus som kan rivast og settast opp på nytt. I tilknytning til dette vert det satt av tilkomstveg f_SV1, f_SV2. Eit eventuelt nytt BAS 1 bygg skal ha maksimalt areal og høgde som eksisterande bygg. Det skal etablerast utan nye terrenginngrep og utformast i same stil som eksisterande.

4.2.2 BAS2 er sanitærbygg med vannklosett. Grunnflate/BYA er 7m2.

4.2.3 Byggjehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggjehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
BAS1	MB= + 9,0	Som eksisterande nothus
BAS2	MB= + 7,5	% BRA =100 %

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/festast til land på en skånsam og estetisk pen måte.

4.3.3 Bølgebrytar og flytebrygger skal fundamentast forsvarleg.

4.3.4 All fortøying skal være direkte til flytebryggene.

4.4 Tekniske anlegg

4.4.1 I f_SK3 kan det etablerast slamavskiljar

4.4.2 Anlegg for straum- og vassforsyning skal etablerast i SVG 4

§ 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_SV1 og f_SV2 går inn i hovudbruket 38/8.

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

5.1.5 SVG3 og SVG 5 er eksisterande veg.

5.3 Kai (SK)

- 5.3.1 SK1 er privat eks. kaiområde for BUN1.
- 5.3.2 f_SK2 er felles kaiområde og går inn i hovudbruket 37/8
- 5.3.3 f_SK3 er felles båtopptrekk 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 4 stk. p-plassar på f_SPA1 og 4 stk. p-plasser på f_SPA2. Kravet i kommuneplan er 1 stk. parkeringsplass for naust.
- 5.4.2 f_SPA1 vert felles parkeringsplass for BAS1 og BBS
- 5.4.3 f_SPA1 går inn i gnr/bnr et 37/8.
- 5.4.4 f_SPA2 vert felles parkeringsplass for BUN1 , BUN2 og BUN3.
- 5.4.5 f_SPA2 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.

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

6.1 Friluftformål (LF)

- 6.1.1 I friluftformålet LF 1- LF3 skal det takast omsyn til dagens bruk.

6.2 Landbruksformål (LL)

- 6.2.1 I Landbruksområdet LL1-LL4 skal det takast omsyn til dagens bruk.

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

7.1 Småbåthamn (VS)

- 7.1.1 f_VS er felles område for fortøyning, båtopptrekk, brygge frontar og andre mindre tiltak som har ein direkte og naturleg tilknytning til arealføremåla naust på land.
- 7.1.2 f_VS skal vere open for ålmenn ferdsle.

7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

7.2.1 VFV er område ferdsle, fiske og friluftsliv i sjø.

7.2.2 Det kan ikkje etablerast tiltak i område.

§ 8 OMSYNSSONER
(pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone – frisikt H140
(pbl § 11-8 a)

8.1.1 I området mellom frisiktline og vei (frisiktssone) 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