

Forslag til endring

Dato: 09.09.2021

Reguleringsbestemmelser Reguleringsplan for fritidsboliger på Ljøsøya

Plan ID: 20090011

Plankartet vedtatt av Averøy kommunestyre 13.02.2012 i sak 11/2012.
Planbestemmelsene (revidert) vedtatt administrativt, xx.xx.xxxx, arkivsaksnr. Xxxx/xxxx

----- # -----

1 GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart dat. 21.11.11.
Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

- Nr. 1 Bebyggelse og anlegg
 - Fritidsbebyggelse – konsentrert
 - Miljøstasjon
 - Avløpsanlegg

- Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Parkering
 - Turveg

- Nr. 5 Landbruks-, natur og friluftsmål
 - Friluftsmål

- Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Småbåtanlegg i sjø m/strandsone
 - Molo
 - Slipp

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Faresone – Høyspenningsanlegg
- Hensynssone – Gravrøys
- Sikringssone - Frisikt

2 FELLESBESTEMMELSER

Bebyggelsen

Utbyggingen har til formål å skape et bygningsmiljø og en atmosfære som man finner i de lokale fiskeværerne og uthavnene, men der bygningene samtidig tilfredsstiller de bygningstekniske og funksjonsmessige krav som stilles til moderne fritidsboliger. Arkitektur, materialbruk, farger, bygningsvolum, form, utomhusområder, hager, gjerder/stakitt m.m. skal bygge på hovedformene og uttrykkene i den tradisjonelle kyst- og fiskeværbebyggelsen, men innenfor disse rammer kan bebyggelsen gis bruksformer, innvendige planløsninger og fasademessige innslag som er tilpasset dagens behov.

Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal så langt som mulig legges til grunn ved utformingen av bygninger, kaier, småbåtanlegg, stier, uteområder og andre anlegg. Fritidsboliger skal universelt utformes eller tilpasses i samsvar med de krav som stilles i plan- og bygningsloven med forskrifter. Minimum 20 % av fritidsboligene og småbåtanlegg i sjø bør ha universell utforming.

Terrengtilpasning

For å kunne legge bebyggelsen, veier og utomhusområder på ønsket nivå og i samsvar med illustrerende skisser, tillates senking av terreng og oppfyllinger i strandsonen. Dette gjelder særlig i område for bebyggelse langs sjøen.

Fyllinger i sjøen og på land skal konstruktivt ha en stabil og sikker utførelse og skal avsluttes på en estetisk tiltalende måte. Maskinlagt/plastret steinfylling, natursteinmuring og tildekking med stedegent vegetasjonsdekke er eksempler på gode utførelser.

Skjæringer skal sikres mot steinsprang/utrasing, og avsluttes eller tildekkes på en estetisk tiltalende måte. Natursteinmuring og tildekking med stedegent vegetasjonsdekke er eksempler på gode utførelser.

Innenfor området skal kabler i størst mulig grad legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløpsledninger.

Byggemeldinger

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1: 250/500 som viser plassering av bygningen(e), og eventuelle murer, gjerder, adkomst, parkering og annen terrengbehandling. Planen skal vise terrenglinjer før og etter opparbeidelsen.

I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningens plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse. Opprinnelige terrenglinjer og planlagt planert terreng skal tegnes inn på snitt/profilskisse og fasadetegninger.

Bygningsform, gesims-/mønehøyde, takutforming og takvinkler, materialbruk og fargevalg skal framgå.

Form og fasader

Bebyggelsen skal både i seg selv og i forhold til omgivelsene tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn og gis en harmonisk utforming.

Form og volum skal typisk være naust, sjøhus, liten og stor brygge, fiskerbolig, skipperhus, væreierbolig, uthus, låve og stabbur. Ytterkledningen skal være av trepanel eller stein, men det tillates innslag av glassfasader som er tilpasset bygningsmiljøets volum og form.

Naust skal ha stående kledning kant i kant.

Sterke farger og pastellfarger som gir sterk kontrast til omgivelsene, tillates ikke.

Takform skal være saltak, og takvinkel skal ligge mellom 34 og 40°. Pulttak tillates på små uthus og tilbygg til hovedhuset.

Taktekkingen skal generelt utføres med ikke-reflekterende materialer.

Energieffektivisering

Fritidshusene skal tilrettelegges som energieffektive bygg iht. Teknisk forskrift og Energi og klimaplan for Averøy kommune.

Vann- og avløp

Bebyggelsen skal tilrettelegges med høy sanitærteknisk standard. VA-anlegg skal utføres i samsvar med VA-norm, og det skal tilstrebtes felles grøfter for ledninger og kabelanlegg.

Kulturminner

Dersom det under arbeid kommer fram funn eller strukturer som kan være automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stanses og arkeolog ved Møre og Romsdal fylkeskommune skal kontaktes, jfr. Kulturminnelovens §§ 8 og 14.

Tiltak i sjø

Før det igangsettes tiltak i sjø skal det innhentes tillatelse i medhold av Havne- og farvannsloven.

Byggegrenser (Nytt punkt)

Tiltak etter pbl §§ 1-6 og 20-1 skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense. Dette gjelder også mot sjø. Bestemmelsen overstyrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense.

3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse – generelle bestemmelser

Innenfor området kan det oppføres bebyggelse bestående av fritidsboliger og fritidsleiligheter, og uthus, naust og brygger. Bygninger til beboelse kan oppføres med en eller flere boenheter, og bygninger til andre fritidsformål kan være enbruger- eller fellesbygninger.

Mot sjøen kan det innenfor byggeområde for fritidsbebyggelse foretas utfyllinger og anlegges mindre kaier.

Naustene/bryggene orienteres med gavlvegg mot sjøen, med innslag av bygninger innimellom plassert parallelt med sjøfronten. Byggene skal ha varierende størrelse og volum, og plasseres uten stram orientering.

I nivåforskjeller mellom kjøreveg og byggetomter tilstrebtes bygd murer av naturstein med variabel høyde tilpasset terrenget.

Bygningene skal ha tradisjonelle materialer og farger, jfr, § 2 - Fellesbestemmelser. Hovedfarger skal være hvit, rød og oker.

Levegger i tre kan oppføres i begrenset omfang når de inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens utforming. Tradisjonelle stakitt fra fiskeværbebyggelse kan oppføres når de inngår som vesentlige ledd i tomtas opparbeidelse, og for personsikkerhetshensyn.

Bygningshøyder, gesims- og mønehøyder, måles til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning. Mindre takopplett, arker, heishus medregnes ikke.

I BYA medregnes areal til parkering, bygningsdeler som ligger høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå og utspring/utkragede bygningsdeler over 1,0 m ut fra fasaden.

3.2 Fritidsboliger tomter nr. 1 – 25.

Innenfor området kan oppføres fritidsboliger med inntil 2 boenheter i hver bygning og tilhørende uthus.

Tomtegrenser er vist på reguleringsplanen. Mindre justeringer av tomtegrenser kan foretas for å gi best mulig terrengtilpasning og tomtearrondering.

Bygninger som ikke er beregnet til beboelse kan plasseres nærmere tilstøtende tomt enn byggegrensen. Teknisk forskrift til plan og bygningsloven gir nærmere bestemmelser.

Maks tillatt mønehøyde er NGO kote 15,0.

For tomtene 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23 er største tillatte gesimshøyde 5,0 m, og mønehøyde 7,5 m.

For tomtene 2, 3, 14, 22, 24 og 25 er største tillatte gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m.

Tillatt bebygd areal = 40 %. BYA.

3.3 Fritidsbebyggelse felt FR 1

Innenfor området kan det oppføres naust, små brygger og kaier.

Bygninger innenfor området skal kun benyttes til naustformål, dvs. oppbevaring av båt og utstyr.

Kjøreadkomst til bebyggelsen kan opparbeides innenfor byggeområdet.

2/3 av bebyggelsen kan oppføres som naust med grunnflate inntil 35 m², og mønehøyde inntil 5,0 m. 1/3 av bebyggelsen kan oppføres som naust/små brygger med grunnflate inntil 40 m² og mønehøyde inntil 6,0 m.

Tillatt bebygd areal = 40 %. BYA. Kai medregnes ikke.

Tomter kan fradeles i tilknytning til den enkelte bygning. Inndeling i tomter må ta hensyn til felles adkomst til bebyggelsen.

3.4 Fritidsbebyggelse felt FR 2 og FR 4

Innenfor området kan det oppføres naust, brygger, uthus og kai.

Enkelte brygger kan innredes helt eller delvis til beboelse.

Kjøreadkomst til bebyggelsen kan opparbeides innenfor byggeområdet.

Naust kan oppføres med mønehøyde inntil 5,0 m.

Brygger kan oppføres med mønehøyde inntil 7,5 m.

Tillatt bebygd areal = 45 %. BYA.

Tomter kan fradeles i tilknytning til den enkelte bygning. Inndeling i tomter må ta hensyn til felles adkomst til bebyggelsen.

3.5 Fritidsbebyggelse felt FR 3

Innenfor området kan det oppføres større bygninger for fritidsbolig/-leiligheter bestående av våningshus og brygge, uthus og naust med bygningsmiljø inspirert fra hovedgård (væreiergård) i fiskevær. Brygge kan innredes helt eller delvis til beboelse.

Kjøreadkomst til bebyggelsen kan opparbeides innenfor byggeområdet.

Våningshus kan oppføres med mønehøyde inntil 8,5 m.

Brygge kan oppføres med mønehøyde inntil 9,0 m.

Naust kan oppføres med mønehøyde inntil 5,0 m.

Tillatt bebygd areal = 35 %. BYA.

Tomter kan fradeles i tilknytning til den enkelte bygning. Inndeling i tomter må ta hensyn til felles adkomst til bebyggelsen.

3.6 Fritidsbebyggelse felt FR 5

Innenfor området kan det oppføres fritidsbebyggelse med inntil 6 boenheter og tilhørende uthus. Bebyggelsen kan oppføres som mindre bygninger rundt et felles tun, som større bygninger inspirert av hovedbygninger fra fiskevær eller bygninger og tomter som en fortsettelse av de øvrige regulerte tomter.

Største tillatte gesimshøyde er 6,0 m og mønehøyde 8,5 m.

Tillatt bebygd areal = 40%. BYA.

Tomter kan fradeles i tilknytning til den enkelte bygning. Inndeling i tomter må ta hensyn til felles adkomst til bebyggelsen.

3.7 Miljøstasjon (M)

Det skal anlegges felles returpunkt/miljøstasjon for avfall. Innenfor området kan oppføres bygg for avfallskonteinere. Det må sørges for tilstrekkelig ryggefri snuplass for renovasjonsbil.

3.8 Avløpsanlegg (A)

Formålet viser plassering av felles slamavskiller/renseanlegg for byggeområdet.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Regulert bredde til vegformål, kjøreveg og grøfter/skjæring fremgår av plankartet.

Kommunal vei T1

Regulert bredde veiformål = 7,0 m. Bredde kjørevei = 4,0 m, bredde grøfter/skjæringer = 1,5 m på hver side av kjørevei.

Kjøreveier i feltet

Regulert bredde veiformål = 6,0 m. Bredde kjørevei = 4,0 m, bredde grøfter/skjæringer = 1,0 m på hver side av kjørevei. Nødvendig areal til grøfter/skjæring, fylling/forstøtning ut over regulert veiformål kan erverves som trafikkareal ved gjennomføring av planen.

Fra kjøreveien anlegges avkjørsel til tomtene og snuplass på enden av kjøreveiene. Der det ligger til rette for det skal det tilstrebes å anlegge felles avkjørslar i tomtegrense mellom tomter.

4.2 Parkering

Det skal etableres minimum 1,0 parkeringsplass pr. boenhet.

Område til felles parkering framgår av plankartet. I tillegg vurderes inntatt ytterligere områder til felles parkering innenfor områdene FR 1 – 6.

4.3 Turveg

Formålet viser turveg i friluftsområdet.

5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Friluftformål

Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friluftsområde. Mindre innretninger/anlegg som fremmer områdets bruk til friluftformål kan tillates.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Småbåtanlegg (sjø)

Innenfor området kan anlegges flytebrygger for fritidsbåter. Anleggene må fortøyres/sikres på forsvarlig måte.

6.2 Molo

Molo kan anlegges som vist på planen. Moloskråning avsluttes på alle sider med stablet/maskinlagt stein på en estetisk og konstruktiv god og sikker måte. Før utfylling i sjøen må sjøbunnens stabilitet for fylling undersøkes.

6.3 Båtslipp

Angitt innretning viser felles båtslipp/rampe ut i sjøen for opp- og utsetting av småbåter.

7 HENSYNSSONER

7.1 Faresone – Høyspenningsanlegg

Innenfor faresone for høyspenningsanlegg tillates ikke oppført bygninger til beboelse.

7.2 Hensynssone – Kulturminne

Hensynssone C (Bevaring av kulturmiljø):

Utgjør sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøet rundt gravrøysa Askeladden id. 131780. Gravrøysa er en typisk kystrøys og det frie utsynet mot sjøen til alle kanter er en viktig verdi knytt til dette. Det skal ikke gjøres inngrep av noe slag i området. Naturlig vegetasjon skal tas vare på.

Hensynssone D (Båndlagt etter kulturminneloven):

Utgjør gravrøys fra bronse- eller jernalder. Gravrøysa er et automatisk freda kulturminne. Det skal ikke gjøres inngrep av noe slag i området. Naturlig vegetasjon skal tas vare på.

7.3 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen må det ikke plantes eller settes opp innretninger som hindrer den frie sikten i avkjørselen i nivå 0,5 m over kjøreveiene.

8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Illustrasjonsskisser før byggetillatelse gis

Før det gis byggetillatelse for enkeltbygg eller tillatelse til fradeling av enkelttomter innenfor feltene FR1 – FR5 skal det utarbeides rammesøknad med illustrerende plan- og perspektivskisser, evt. profilskisser, som viser plassering, arkitektur, volum og form for bygninger og opparbeidelse av utomhusområder og tomtegrenser.

8.2 Frisiktsone

Før det gis byggetillatelse skal avkjørsel til feltet og frisiktsone være etablert som vist på plankartet.

8.3 Geotekniske undersøkelser

Før det foretas utfylling og tiltak i sjøen kan kommunen kreve gjennomføring av geotekniske undersøkelser som del av byggesøknaden.

8.4 Opparbeidelse av parkering for biler.

Parkering for bil på tomte iht. § 4.2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for fritidsbolig/-leilighet.

8.5 Utslippstillatelse for kloakkvann

Utslippstillatelse for kloakkvann skal være godkjent før det gis tillatelse til tiltak.

----- # -----