



Detaljreguleringsplan

Plan ID: 1554 20200002

Reguleringsbestemmelser for

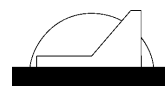
Gaupsundet hyttefelt, gnr 90/89, m.fl.

i Averøy kommune



Dato for siste revisjon: 26.03.2023

Dok.: D19.02-01.doc



Jaron Prosjekt

Detaljregulering for Gaupsundet hyttefelt – Reguleringsbestemmelser.

Plan ID: 1554 20200002

§ 1 Felles bestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 1.1 Plantype, planens formål og avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet, sist revidert 16.03.2023.

Reguleringsplanen er en detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningslovens § 12-3.

Formålet med planen er å etablere et attraktivt hyttefelt ved å legge til rette for oppføring av hytter, rorbuer, naust, kaier, flytebrygger, samt tilhørende tekniske anlegg, veger, parkeringsplasser, div. arealer for fritidsaktiviteter m.v. innen planområdet.

§ 1.2 Utearealer

Ubebygde deler av tomtene i planområdet skal vedlikeholdes på en tiltalende måte. Trær og annen vegetasjon som er av stor verdi for strøket skal så langt mulig søkes bevart. Eiendommene kan ikke gjerdes inn.

§ 1.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§1.4 Byggegrenser

- Byggegrense mot fylkesveg 6094 og kommunal veg er vist på plankart.
- Bebyggelse i områdene FBF1-FBF15, UH, N1-N3 og FBK1-FBK3 skal plasseres innenfor området vist med byggegrense på plankartet. Der byggegrensene mot naboeiendom ikke er oppgitt på plankart, gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.
- Byggegrense mot sjø i områdene FBK1-FBK3, K1-K3, KV1-KV7, SB1, SB2, BO, GV1-GV3, P2, FBF2-FB13, N3, N4, N6, FSV, BAD og SA følger områdeavgrensning (jfr. Pbl §1-8).

§1.5 Tekniske anlegg

Fordelingsnett for strømforsyning og for evt. tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. legges, så langt mulig, som jordkabler innenfor planområdet.

§ 2 Arealformål som inngår planen

- **Bebyggelse og anlegg** (jfr. Pbl §12-5 nr. 1):
Fritidsbebyggelse - frittliggende, FBF1-FBF15
Fritidsbebyggelse – konsentrert, FBK1-FBK2
Utleiehytter, UH
Nærmiljøanlegg, NMA1 – NMA2
Naust, N1-N3
Annen særskilt bebyggelse og anlegg - servicebygg, SB1-SB2 Andre typer bebyggelse og anlegg – båtøpptrekk, BO Avløpsanlegg, SA

- **Samferdsel og teknisk infrastruktur** (jfr. Pbl §12-5 nr. 2):
Kjøreveg, KV1-KV7
Parkering, P1-P2
Gangveg, GV1-GV3
Kai, K1 – K3
Annen veggrunn – grøntareal, AVG1-2
Veg, V
- **Grønnstruktur** (jfr. Pbl §12-5 nr. 3):
Naturområder, N1 – N8
Badeplass, BAD
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag** (jfr. Pbl §12-5 nr. 6):
Småbåthavn, SH
Friluftsområde i sjø og vassdrag, FSV

§ 3 Bebyggelse og anlegg

- Grad av utnyttning er begrenset av %-BYA angitt på de respektive byggeareal.

§ 3.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende (FBF1 – FBF15)

- Innenfor formålet kan det føres opp frittliggende fritidsboliger.
- Samlet bebyggelse pr. tomt, begrenses til %-BYA angitt på de respektive tomteareal.
- Fritidsboliger kan føres opp med mønehøyde inntil 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, samt med takvinkel inntil 40 grader.
- Fritidsboligene kan oppføres med valgfri takform, A-tak, pulttak og skrått, samt flatt tak. Det tillates også arker og takopplett.
- Garasje med areal inntil 30 m², og maks høyde 5 m, kan oppføres innenfor angitt utnyttingsgrad for de respektive tomteareal.
- Det skal avsettes areal for parkering av minst en bil pr. fritidsbolig, på eget areal. For øvrig kan det også parkeres på P2.
- Det kan oppføres frittstående bod/uthus og anneks med BYA på inntil 22 m², dersom dette kan skje innenfor oppgitt utnyttingsgrad.
- Anneks skal ikke etableres som selvstendig boenhet.

§ 3.2 Utleiehytter (UH)

- Innenfor formålet kan det oppføres utleiehytter.
- Utleiehytter kan oppføres på felles areal, begrenset til samlet bebygd areal, %-BYA = 65.
- Utleiehyttene kan oppføres på samme vilkår som fritidsbebyggelse – frittliggende (se § 3.1).

§ 3.3 Nærmiljøanlegg (NMA1 – NMA2)

- På området kan det opparbeides felles areal for grillplass med benker, bord og annen naturlig tilhørende innretninger, herunder f.eks. gapahuk, for beboernes frie benyttelse.

§ 3.4 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK1-FBK3)

- Innenfor dette formålet kan det føres opp fritidsboliger/rorbuer.
- Samlet bebyggelse pr. tomt, begrenses til %-BYA angitt på de respektive tomteareal.
- Fritidsboliger kan føres opp med mønehøyde inntil 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, samt med takvinkel inntil 45 grader.
- Fritidsboliger m/areal for bod kan bygges sammenhengende innen det enkelte område, med forskriftsmessig brannsikring.
- For hver fritidsboligenhet m/bod og p-plass, skal det opprettes egen tinglyst eiendom.
- Parkering etableres i samsvar med bestemmelser gitt i § 4.2. For øvrig kan det også parkeres på P2.

§ 3.5 Naust (N1 – N2)

- Innenfor formålet kan det føres opp naust.
- Naust oppføres med størrelse 5x10 m, og mønehøyde inntil 7 m, samt takvinkel på 40 grader.
- Naustene kan oppføres som frittstående bygg, med innbyrdes avstand på 2,0 m, for naust med areal inntil 50 m² BYA.
- Naust kan også oppføres med 2 naust sammenbygd, da med samlet areal på inntil 100 m² BYA, og med avstand på 2,0 m fra andre naust.
- I naustareal N2, mot vest, kan det oppføres 3 naust sammenbygd, da med samlet areal på inntil 150 m², og med avstand på 4,0 m fra andre naust.
- På område for Naust N1 kan det også oppføres et sanitærbygg med areal inntil 20 m² BYA.

§ 3.6 Naust (N3)

- Innenfor område N3 ligger det et eldre, eksisterende naust på ca. 90 m². Dette blir brukt til oppbevaring av båt og redskap/utstyr. Naustet beholdes i hovedsak med den form, areal og høyde det har pr. 01.01.23. Etter nødvendig renovering, heving for havstigning, og et mindre tilbygg, vil naustet få et areal på inntil 100 m², samt en høyde på 6,5 m over planert terreng.

§ 3.7 Annen særskilt bebyggelse og anlegg - servicebygg, SB1-SB2

- Innenfor formålet kan det etableres servicebygg for sløyning av fisk, lagring/oppbevaring mv. Maks. utnyttning %-BYA er 50%.

§ 3.8 Annen særskilt bebyggelse og anlegg – båtopptrekk, BO

- Innenfor formålet kan det etableres anlegg for å sette ut og ta i land mindre båter ved bruk av bil med tilhenger.

§ 3.9 Avløpsanlegg, SA

- Formålet omfatter eksisterende privat avløpsanlegg i form av slamavskiller. Tilkomst til slamavskilleren i forbindelse med tømning og nødvendig vedlikehold skjer via KV1.

§ 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Kjøreveg (KV1-KV7)

- Kjørevegene er atkomsten inn i planområdet, og frem til de forskjellige formål, som vist på planen. Areal for kjørevegene er planlagt med bredde på 6 m, og kjørebane opparbeides med bredde, min. 3 m + utviding for grøfter, kurver og møteplass/parkering etter behov.
På plankartet er skjærings- og fyllingsskråninger ikke inntegnet. Det forutsettes at de nødvendige skjæringer/fyllinger legges mest mulig skånsomt innenfor tilstøtende planformål, og bearbeides slik at flatene oppnår snarlig begroing.
- Vegene dimensjoneres for lastebil (brannbil/renovasjonsbil).
- Vegene i feltet vil bli skiltet som sone, med maks. fart 30 km/t.
- Avkjørsel til offentlig veg skal være i samsvar med gjeldende vegnormaler.

§ 4.2 Parkering (P1-P2)

- På området for konsentrert fritidsbebyggelse, FBK1-FBK3, er det avsatt en bredde på min. 3 meter av, og langs tilstøtende veg KV5, til parkering av biler for rorbueier og dets besøkende. Veg KV5 har bredde på +6 meter.
- På rorbuaareal FBK3 er det avsatt bredde på min. 3 meter av rorbuaformålet, langs

tilstøtende veg KV6, til parkering av biler for rorbueier og dets besøkende. Aktuelt areal gir plass til 2 biler pr. rorbu.

- Det avsettes min. 1 parkeringsplass pr fritidsbolig, på eget areal/tomt, evt. på nærliggende vegareal, der bredde er min. 6 meter.
- I tillegg avsettes nødvendig antall parkeringsplasser for gjester på felles parkeringsareal.

§ 4.3 Gangveg (GV1-GV3)

- Gangveger opparbeides med bredde inntil 1,5 m + nødvendige grøfter på tilgrensede arealer.

§ 4.4 Kai (K1 – K3)

- På området kan det opparbeides kai foran arealene avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse.
- Kaikonstruksjonene opparbeides i impregnert materiale, evt. delvis i betong eller stål, eller tilsvarende. Kai-topp må ikke plasseres lavere i terrenget enn på kote 2,1.
- Kai opparbeides av utbygger. Kostnadene fordeles på de tilstøtende boenheter.
- Ferdsel på kaiene skal være fritt for alle. Det etableres sameier, som med nærmere regler, ivaretar vedlikehold/drift av kai og fellesareal.
-

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Naturområder (N1 – N8)

Arealene nyttes til natur- og friluftsområde, stedlig vegetasjon, utsiktspunkter, felles møteplasser og tilsvarende. I disse områdene kan det normalt ikke drives virksomhet, eller føres opp bygg eller anlegg som vurderes å være til hinder for arealenes bruk som natur- og friluftsområder. Skogshogst tillates som vedlikehold/stell av skogen.

Areal N4 er støttefylling for tilstøtende veg, og skal kles med stedlig vegetasjon etter at fyllingen er utført.

§ 5.2 Badeplass (BAD)

Innenfor området kan det foretas enkel planering/tilrettelegging ned til kote 1, for opphold/aktiviteter knyttet til soling, grilling og annen naturlig aktivitet knyttet til tilstøtende bade- og stupeplass FSV.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Småbåthavn (SH)

Småbåtanleggene skal betjene eksisterende og planlagt sjøtilknyttet aktivitet for brukerne av planområdet, med bl.a. fortøyning av båter, samt lasting og lossing av disse. Det kan anlegges nødvendige faste brygger, landfeste og flytebrygger etter behov innen planformålet.

§ 6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FSV

Området er, fra kote 1 og utover, avsatt til badeplass/stupeplass i sjø. Området bør markeres med flytebøyer i sjø.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Frisiktsoner (H140-1-H140-7)

Frisiktsoner skal utformes i h.h.t. Statens vegvesens håndbok N100. Innenfor frisiktsonene skal det etableres fri sikt i nivå 0,5 m over kjøreveg. Det må ikke plantes eller settes opp innretninger som hindrer fri sikt.

§ 7.2 Høyspentanlegg (H370)

Hensynssone H370 omfatter sikkerhetssone under og rundt høgsentlinje. Ved prosjektering og utføring av tiltak innenfor denne sonen må netteier kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

ooo000ooo

Jaron Prosjekt Jann
Reistad sign.