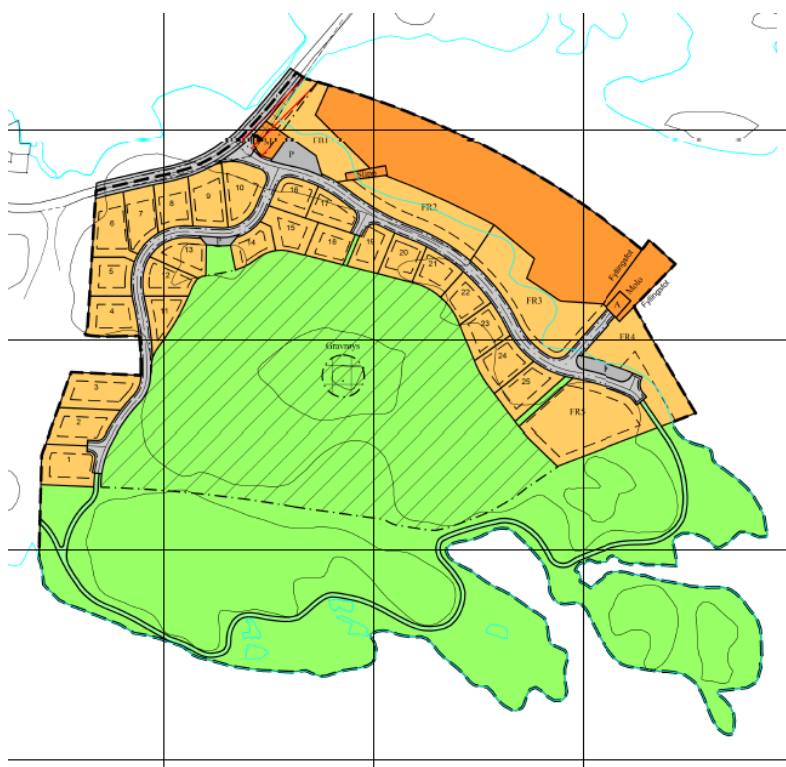



**AVERØY
KOMMUNE**

PlanID: **20090011**
Arkivsaksnr: 2009/1919

PLANBESKRIVELSE MED REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBOLIGER PÅ LJØSØYA, GNR. 89, BNR 1.



Tiltakshaver: FG Prosjekt AS	Grunneier: Gnr. 89, bnr. 1 Oskar Lysø	Ansvarlig planlegger: Iversen Petch AS 6570 Smøla Ingar Iversen	
--	--	---	---

PLANBESKRIVELSE 21.10.2010	REGULERINGSBESTEMMELSER 21.10.2010
Revidert 10.06.2011 etter adm. behandling i kommunen	Revidert 10.06.2011 etter adm. behandling i kommunen
Revidert 05.12.2011 etter offentlig ettersyn	Revidert 05.12.2011 etter offentlig ettersyn
Vedtatt i Averøy kommunestyre møte 13.02.2012, sak 11/2012	

INNHALDSFORTEGNELSE

- 1.0 Planoppstart
- 2.0 Formålet med reguleringen
- 3.0 Dagens arealbruk
- 4.0 Virkninger av planforslaget
 - 4.1 Overordnede planer
 - 4.2 Landskap
 - 4.3 Stedets karakter
 - 4.4 Kulturminner og kulturmiljø
 - 4.5 Forholdene til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven
 - 4.6 Rekreasjonsinteresser - rekreasjonsbruk
 - 4.7 Trafikkforhold
 - 4.8 Barns interesser
 - 4.9 Universell tilgjengelighet
 - 4.10 Energibehov - energibruk
 - 4.11 Risiko- og sårbarhetsanalyse
 - 4.12 Jordressurser – Landbruk
 - 4.13 Teknisk infrastruktur
 - 4.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen
 - 4.15 Konsekvenser for næringsinteresser
 - 4.16 Interessemotsetninger
 - 4.17 Avveining av interesser
- 5.0 Planprosess og medvirkning
 - 5.1 Tillatelse til planoppstart
 - 5.2 Melding om igangsatt regulering
 - 5.3 Innkomne merknader/innsspill
- 6.0 Reguleringsbestemmelser

VEDLEGG

- Reguleringsplankart dat. 20.08.2009, rev. 21.11.11
- Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga dat. 24.08.10
- Uttalelser høringsparter.
- Illustrasjonskisse
- Profilskisser bebyggelse
- Fugleperspektiv bebyggelse

1.0 Planoppstart

Planutvalget i Averøy kommune har i møte 06.07.09, sak 103/2009 gitt tillatelse til oppstart reguleringsplan for fritidshusbebyggelse på gnr. 89, bnr.1, grunneier Oskar Lysø.

Planområdet ligger på Ljøsøya, og omfatter et areale på ca. 70 da. Arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til fritidsbebyggelse. Plangrensen omfatter avsatt område til fritidsboliger i kommuneplanen, med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Området har landskapsmessige kvaliteter som sammen med god terreng- og landskapstilpasset bebyggelse og utnyttelse vil kunne skape et attraktivt fritidshusområde i samsvar med kommunens uttrykte mål og strategier. Landskapet er kupert med innslag av småskog, og utsikten ut over havet, øyene og landskapet innover er åpen og spesiell.

Mot vest grenser området til campingplass, mot nord, øst og sør til sjøen. Ljøsøya består av svake høydedrag og solrike tomter med fin utsikt.

2.0 Formålet med reguleringen

Feltet og sjøområdet har en beliggenhet og topografi som har rekreasjonsverdi, men som også har soner og beliggenhet som egner seg godt for fritidshusbebyggelse, sjøhusbebyggelse, havneinnretninger og småbåtanlegg. I kommuneplanen er det gitt bestemmelser om at det ikke tillates bebyggelse mot sjøen mot sør og øst i planområdet.

Utviklingen av området har som mål å skape et bygningsmiljø og en atmosfære som man finner i de lokale fiskeværerne og uthavnene, men der bygningene samtidig skal tilfredsstillende de bygningstekniske og funksjonsmessige krav som stilles til moderne fritidsboliger. Innenfor foreslåtte byggeområde mot nord og vest i planområdet planlegges oppført større og mindre fritidsboliger, brygger, naust, uthus og låvebygninger som konsentrert bebyggelse. Ca. 60 boenheter planlegges til sammen i fritidsboliger inspirert av arkitektur fra mindre skipper-, væreier- og fiskerboliger, og i bryggeinspirerte bygninger mot sjøen. Området ønskes også regulert til mindre kaier, småbåtanlegg i sjøen, turstier, friluftsområde, fellesområder, kjøreveier og parkering. Bygningene ønskes plassert med tilpasning til

- Naturomgivelsene og terrenget.
- Egnede byggegrunn
- Utsikt mot sjøen, og solforhold
- Hensynet til strandsonevernet
- Naturlig veiføring i området, og selvfall for kloakkledninger sammen med veiføringer.
- Automatisk freda kulturminne.

Arkitekturen, materialbruk, bygningsvolum, form, utomhusområder, hager, gjerder/stakitt m.m. skal bygge på hovedformene og uttrykkene i den tradisjonelle kyst- og fiskeværbebyggelsen, men innenfor disse rammer vil bebyggelsen gis bruksformer, innvendige planløsninger og fasademessige detaljløsninger/materialbruk som er tilpasset dagens behov. Eksempelvis vil det være ønskelig med mer bruk av glass i fasader og tak enn det som er vanlig i den eldre kystbebyggelsen.

Tiltakshaver mener at en fortetting med kvaliteter fra fiskeværsmiljø vil gi området en større attraktivitet for både fritidsbeboere og besøkende enn om området ble bebygget med noen få enkeltstående fritidsboliger. En slik alternativ utbygging ville også i langt større grad privatisere området.

Den planlagte reguleringen vil bidra til å skape attraktive møtesteder, steder for rekreasjon og fellesaktiviteter og et opplevelsesmangfold.

Konseptet legger opp til bygninger og leiligheter med varierende størrelser og funksjoner. Dette sammen med en fortettet utbygging påvirker prisen på den enkelte fritidsbolig/-leilighet, og gjør at en bredere og større gruppe vil kunne ha mulighet for å etablere seg i et slikt attraktivt miljø. Konseptet gjør derfor Averøy kommune ytterligere attraktivt å etablere seg i som fritidsbeboer.

3.0 Dagens arealbruk

Planområdet er i dag ubebygget. Sentralt innenfor området oppe på en kolle ligger en gravrøys.

Vegetasjonen består i hovedsak av gress og lyng, med noe småvokst skog.

Langs stranda på sørsiden går en sti til fiskeplass på land og strandområde med varierende rekreasjons-, lek- og opplevelseskvaliteter.

Skjermet område innenfor moloveien benyttes til småbåtplass.

Hjort og rådyr holder til i området.

4.0 Virkninger av planforslaget

4.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen detaljregulerer område avsatt til formålet i kommuneplanen. Under detaljreguleringen er forholdet til automatisk fredag kulturminne innenfor planområdet avklart. Det er ikke avdekket at planen vil komme i konflikt med andre overordnede planer.

4.2 Landskap

Selve planområdet er i dag ubebygget, og landskapet er typisk for øyene i området.

Den fortettede utbyggingen vil i hovedsak bli liggende nedtrykket i landskapet på nord- og vestsida av kollen midt i planområdet og ryggen øst for kollen. Kun en mindre andel av planområdet blir berørt av utbyggingen. Inngrepene i landskapet blir derfor begrenset, og landskapsuttrykket vil i stor grad bli beholdt.

4.3 Stedets karakter

En gruppebebyggelse med hovedgård og utleiebygninger (rorbuer) for reiseliv, ligger like vest for planområdet. Campingplass ligger like inntil.

Den foreslåtte utbyggingen medfører at bebyggelsen og aktiviteten på Ljøsøya økes vesentlig, men formålet blir en videreføring av den allerede etablerte reiselivsaktivitet. Utbyggingen har som mål å skape et bygningsmiljø og en atmosfære som finnes i de lokale fiskeværerne og uthavnene. Dette vil harmonere godt med den eksisterende bebyggelsen, og vil bidra til å gjøre Ljøsøya til et helhetlig og spennende feriested. Preget av en tettbebygget uthavn/"fiskevær" vil være mest tydelig sett fra adkomsten fra nord, - hvor all bebyggelse og småbåthavner er synlig-, men langt mindre tydelig sett fra sjøen på sørsida av området.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Oppe på kollen ligger en automatisk freda kystraus. Denne sikres i planen med hensynssone C og D iht. Plan og bygningsloven.

For øvrig er det ikke registrert andre kulturminner eller spesielle kulturmiljøer i planområdet eller i tilliggende område.

4.5 Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven

Kapittel II, § 4, uttrykker mål om å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.

Ut fra foreliggende kunnskap inneholder ikke det avgrensede området hvor det foreslås utbygging naturtyper eller utbredelsesområde for arter som tilsier at utbygging ikke bør gjennomføres ut fra føre-var-prinsippet.

4.6 Rekreasjonsinteresser – rekreasjonsbruk

Området langs strandsonen mot sør er til en viss grad benyttet til rekreasjon og tur, særlig for gjester som bor på reiselivsanlegget. Denne bruken er sikret ved at området er regulert til friluftsmål, hvor også trase for tursti er regulert.

4.7 Trafikkforhold

Planlagte utbygging av ca. 60 boenheter vil bety økt trafikk langs hovedveien til Storsandøya og stikkveien til Ljøsøya. Veiene er generelt enfelts og på noen punkter uoversiktige, dette betyr at kjørefarten naturlig begrenses.

Det er anlagt møteplasser på strategiske punkter på veien, og det vil være behov for å anlegge flere.

Den planlagte fritidsbebyggelsen vil medføre at gang- og sykkelferdselen langs hovedveien vil øke.

For å sikre tilpasset kjørehastighet i forhold til forventet økt trafikk og ferdsel må ytterligere fartsbegrensende skilting vurderes etter behov. Det må også vurderes å anlegge flere møteplasser for biler.

4.8 Barns interesser

Barns interesser ivaretas gjennom planprosessen. Det er godt med område til lek, rekreasjon og læring i friluftsområdet og i sjøhus-/småbåthavnområdet.

4.9 Universell tilgjengelighet

Området vil generelt gi god universell tilgjengelighet.

4.10 Energibehov – energibruk

Utbyggingen representerer ikke spesielle utfordringer med hensyn til energibehov. Høyspentlinje fører langs med området.

4.11 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført ROS-analyse for området med utgangspunkt i Fylkesmannens sjekklister. Analysen omfatter vurdering av risiko og sårbarhet for både menneske, miljø og materiell. Følgende risiko er avdekket i liste 24.08.10, og følgende avbøtende tiltak foreslås:

Tema	Risikovurdering	Avbøtende tiltak
<u>Naturgitte forhold:</u> Fare for utglidning i området	Det er ikke foretatt undersøkelser av sjøbotnen for molo for å kontrollere stabiliteten av grunnforholdene/massene	Ved oppstart og under utførelsen av utdypings-, utfyllings- og moloarbeider i sjøen må det gjøres kontroll av massenes og bunnforholdenes stabilitet. Om nødvendig utføres geologisk vurdering/undersøkelse.
Ekstremvær/stormflo	Området vil bli berørt av stormflo. Bebyggelsen ligger på nordsiden av øya og vender inn mot en skjernet våg. Bebyggelsen vil derfor ikke være utsatt i forhold til kraftige bølger eller drag i sjøen. Deler av byggeområdet ligger åpent mot sør og vest, og kan bli utsatt for ekstremvær fra denne retningen. Risikoen for ekstreme vindforhold fra øst vurderes som liten	Bygningskonstruksjoner som ikke skal utsettes for vann/sjø, (isolerte trekonstruksjoner o.l) må legges over NGO kote 2,10. Overkant gulv bolig bør være min. NGO kote 2,40. Molo må utføres på en konstruktiv trygg måte, og moloskråning må plastres/låses med maskinlagt stein til 1,0 m under laveste lavvann.
<u>Brann-/ulykkesberedskap</u> Lyng og gressbrann	Lyng og gressbrann i tørre perioder, eksempelvis om våren kan medføre at brann kan nå bebyggelsen. Bebyggelsen planlegges plassert tett.	Etablere sone rundt bebyggelsen hvor det ikke forekommer tørt og dødt gress. Sikre normal slokkeberedskap i området.

4.12 Jordressurser/landbruk

Tiltaket berører ikke dyrkbar jord eller beiteområder.

4.13 Teknisk infrastruktur

Hovedvannledning med diameter 110 mm ligger gjennom området, og vannforsyningen er derfor tilfredsstillende. Tilgang til ubegrenset slokkevannsmengde fra sjø utgjør supplement til slokkevann fra ledningsnettet.

Kloakkering vil skje til tilfredsstillende sjøresipient med slamavskiller som rensetrinn.

4.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen vil ikke medføre umiddelbare investeringer i infrastrukturtiltak for kommunen. Økt aktivitet vil gi ekstra gebyr- og skatteinntekter til kommunen.

4.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Planlagte utbygging og aktivitet vil virke positivt for næringsinteressene i området.

4.16 Interessemotsetninger

Det er ikke avdekket interessemotsetninger. Hensynet til automatisk fornminne er avklart med kulturminnemyndigheten.

4.17 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort foran er summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen klart større enn ulempene.

5.0 Planprosess og medvirkning

5.1 Tillatelse til planoppstart

Oppstartmøte for reguleringen er avholdt med kommunen 16.06.09. Søknad om oppstart regulering er sendt kommunen 19.06.09.

Tillatelse til planoppstart er gitt 06.07.09, sak 103/2009, hvor kommunen har satt krav til reguleringen jf. pkt.4.3 nedenfor.

5.2 Melding om igangsatt regulering

Melding om igangsatt regulering er kunngjort i Tidens Krav. Naboer, offentlige instanser og berørte interesser er gitt melding i brev dat. 27.08.09. Frist for merknader/innsspill er satt til 28.09.09.

Orienteringsmøte for naboer og lokalbefolkning i forbindelse med melding om planoppstart ble holdt 02.09.09 på Farnen Brygge i Gaupsundet. Fra de oppmøte ble det gitt positiv tilbakemelding til planene.

5.3 Innkomne merknader/innsspill

5.3.1 Vedtak formannskapet sak 103/2009

Kommunen har satt følgende krav til planen.

Kommuneplanens arealdel m/mål, strategier, bestemmelser og retningslinjer om byggeområde fritidsbolig gir rammetillatelse for reguleringen. Kommuneplanen er det overordnede styringsdokumentet i enhver reguleringsprosess og plansak.

- Det gjennomføres ROS-analyse for hele Ljøsøya.
- Planprosessen følger ny plan og bygningslov av 2008.
- Planforslag skal fremmes som detaljregulering jf. Plan og bygningsloven § 12-3
- Averøy kommune krever spesifikke reguleringsbestemmelser som ivaretar kravet om universell utforming.
- Det skal foreligge godkjent vann og avløpsplan før et planforslag kan legges frem for behandling/offentlig ettersyn.
- Planavgrensning skal tydelig angis ved kunngjøring oppstart planarbeid.

Tiltakshavers vurdering:

Kommuneplanens arealdel er lagt til grunn m/mål, strategier, bestemmelser og retningslinjer.

Det er gjennomført ROS-analyse for hele planområdet, jfr. Pkt. 5.0

Planprosessen utføres etter ny plan og bygningslov av 2008.

Planforslaget er utarbeidet som detaljregulering jfr. PBL § 12-3, og består av:

- *Reguleringsplankart*

- *Detaljerte bestemmelser og retningslinjer*
- *Illustrasjonsskisser*

Krav til universell utforming er inntatt i reguleringsbestemmelsene.

Vann og avløpsplan er utarbeidet for området. Det ligger en 110 mm vannledning over området, vannforsyningen vil bli tilknyttet denne. Det vil i størst mulig grad bli lagt opp til fellesgrøfter for, vann, avløp, strøm og tele. Grøftetraseer vil så langt som mulig bli lagt i veigrunn. Det må etableres noen små pumpestasjoner (pumpekummer) for noen fritidsboligrupper i feltet for pumping til selvføllsledninger fram til felles slamavskiller. Et felles utslipp til sjø legges mot nord til område med god gjennomstrømning og dybde på 4-5 m.

Avgrensinga av planområdet følger område angitt i arealdelplanen med krav om regulering.

5.3.2 Møre og Romsdal Fylke og Fylkeskommune, brev 22.09.09 og 08.07.2010

Fylkeskommunen har følgende merknader til planen.

Automatisk freda kulturminne/kystrøys

Brev 22.09.09:

”Når det gjeld automatisk freda kulturminne vil vi foreta synfaring i planområdet. Det ligg registrerte gravrøysar på tilgrensande øyer, og vi varsler derfor krav om arkeologisk registrering for å vurdere om der ligg uregistrerte gravrøysar i planområdet”.

Brev 08.07.10:

”Vi viser til tidlegare fråsegn fra Møre og Romsdal fylke av 22.09.09, vårt krav om arkeologisk registrering og seinare møter i Molde om planen.

Den arkeologiske registreringa ble utført uten at det ble påvist nye funn. Den store gravrøysa som ligger sentralt innenfor planområdet er av en slik karakter at det er nødvendig med en god sikringssone.

Gravrøysa er en såkalt kystrøys som er plassert på toppen av bergryggen for å være godt synlig fra lang avstand. Selve bergknausen må derfor sees som en naturlig del av dette freda kulturminne. Gravrøysa og sikringssona rundt denne må regulerast til omsynssone D, og arealformålet bør elles være friluftsførmål. Det må framgå at den naturlege vegetasjonen skal takast vare på og at det ikke er høve til å skade, grave eller på annan måte utilbørlig skjemme den freda gravrøysa og verneområdet. Evt. tiltak innanfor omsynssona må avklarast med Fylkeskonservatoren. På vedlagte kart (08.07.10) har vi vist kvar omsynssona skal gå.”

Tiltakshavers vurdering:

På grunnlag av varsel i brev av 22.09.10 besørget tiltakshaver gjennomføring av arkeologisk registrering innenfor planområdet.

Hensynssone – Kulturminne er inntatt i plankartet og i bestemmelsene som hensynssone d) iht plan- og Bygningsloven § 11-8. Dette innebærer sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan og bygningsloven eller andre lover. Båndleggingen i påvente av vedtak er tidsbegrenset til 4 år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

Avgrensningen av hensynssonen er iht. kart fra Fylkeskommunen dat. 08.07.10.

Det tas inn i reguleringsplanen at kulturavdelinga blir kontaktet dersom det under bygge- å anleggsarbeide dukker opp noe av arkeologisk interesse.

Natur og miljøvern

Forutsetning til kommuneplanen om byggeavstand til sjøen må følges.

Tiltakshavers vurdering:

I arealdelen er det gitt bestemmelser om at bebyggelsen innenfor planområdet må avgrenses slik fylket har stilt krav om i brev datert 13.01.09, det vil si 50 meter byggeavstand fra sjøen mot sør og 100 meter fra sjøen mot øst.

Kravene om byggeforbudssona mot øst og sør i planområdet er hensyntatt.

Samfunnstrygghet

Det må gjennomføres en ROS-analyse for hele planområdet

Tiltakshavers vurdering:

Det er gjennomført ROS-analyse m/sjekkliste for hele planområdet. Viser til kapittel 5.0.

Planfaglig vurdering

Ingen vesentlige planfaglige merknader. Oppstartmeldinga synes å være grundig.

5.3.3 Kystverket Midt Norge, brev 22.09.09

Kystverket Midt Norge har følgende kommentar til planen.

Av sikkerhetsmessige årsaker finner vi det ikke riktig å tilrettelegge for et småbåtanlegg i et område som iflg. sjøkartet kan medføre en risiko for sjøfarende. Med mindre luftspenn over sundet (7 meter seilingshøyde) er feilplassert på sjøkartet eller senere tatt bort eller flyttet, må småbåtanlegg ikke innreguleres i nærområdet under eller vest for spennet. Seilbåter omfattes av begrepet småbåter og det er ikke ønskelig at disse skal ledes inn eller nært inn til en potensiell fare.

Tiltakshavers vurdering:

Området har svært gode havneforhold som er godt egnet til etablering av småbåtanlegg.

Arealet innenfor hensynssone - høyspentlinje er regulert til landområde for fritidsbebyggelse. Sjøfarende vil derfor ikke kunne komme i berøring med høyspentlinje.

5.3.4 Administrativ internbehandling Averøy kommune, E-mail 02.03.11.

Etter intern behandling av planforslag ber Averøy kommune om at følgende endringer blir inntatt i planforslaget:

(Tiltakshavers vurdering fremgår i kursiv under hvert strekpunkt)

Plankart:

- Hele veibredden i eksisterende vei reguleres til formålet.

Hele veibredden for kommunal vei er regulert, 7 m veiformålbredde. 4m kjøreveibredde og 1,5 m på hver side til grøfter. Internt i feltet er 6 m bredde regulert til veiformål (1 + 4 + 1m).

- Alle tomter med tomtegrenser og byggegrenser må tas inn i plankartet.

Fritidsboligtomter nr. 1 til 25 er detaljregulert med tomtegrense og byggegrenser. Utforming av bebyggelse og anlegg og tomteinndeling innenfor områdene FR1-FR5 ønskes å skje gjennom rammesøknad og illustrasjonsplaner for det enkelte felt iht. krav for illustrasjonssisser fastsatt i reguleringsbestemmelsene.

I felt FR1 foreslås oppført naustbebyggelse, små brygger og kaier og båtslipp.

I felt FR2 og FR4 foreslås blanding av bygninger til fritidsboligformål og sjørelaterte formål.

Bygningene vil utgjøre naust, brygger og uthus. Enkelte brygger vil helt eller delvis kunne innredes til fritidsbolig/-leilighet.

I felt FR 3 planlegges større fritidsbolig og brygge (bygningstiljø fra væreiergård).

Felt FR 5 ønskes detaljplanlagt i en senere fase i utbyggingen. Området er godt egnet for både tunbebyggelse inspirert av hovedgårdstiljø fra fiskevær og enkeltbygninger tilsvarende de øvrige detaljregulerte tomter.

- Tomtene skal ha eget tomtenummer

Detaljregulerte tomter er gitt tomtenummer på plankartet

- Bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg) med plassering, møneretning og grunnflate tas inn i plankart. Nøyaktig plassering av småbåtanlegg i sjø er avhengig av endelig plassering av bygninger og utforming av adkomster innenfor feltene FR1 – FR3. Detaljutforming av småbåtanlegg ønskes å skje gjennom rammesøknad for feltene.

Krav til møneretning er inntatt i reguleringsbestemmelsene.

- Adkomst til hver enkelt fritidshus skal fremgå av plankartet

Adkomst til tomten og fritidshuset vil være avhengig av detaljutformingen av hver enkelt tomt og bebyggelsen innenfor byggegrensene. Alle tomter ligger inn mot regulert kjørevei, og som hovedregel vil hver tomt ha sin egen avkjørsel. For noen tomter kan det være hensiktsmessig med felles avkjørsel i tomtgrense. Innregulering av adkomst til hver enkelt tomt synes ikke hensiktsmessig.

VA-plan:

- VA-planen må vise 160 mm vannledning eller tilsvarende slukkevannstrykk (rekkefølgekrav).

Vannforsyningen til området skjer i dag via 110 mm vannledning, Dette gir tilstrekkelig kapasitet for forbruksvann til feltet. Det tas likevel inn 160 mm vannledning i VA-planen slik at ledningsnett internt i feltet er forberedt for større brannvannskapasitet.

- VA-planen må vise brannhydrant/kum innenfor en radius av 50 m fra alle bygninger

Brannkummer innenfor en radius av 50 m fra alle bygninger tas inn..

Reguleringsbestemmelser:

- Form og fasader, BYA, takvinkel, materialvalg og fargevalg må fremgå av bestemmelsene for hver enkelt bygning.

Er inntatt i reguleringsbestemmelsene

- Kommunen kan ved behov kreve geotekniske undersøkelser som del av byggesøknad (rekkefølgekrav)

Er inntatt i reguleringsbestemmelsene under rekkefølgekrav.

- Alle fritidsboliger skal ha minimum 1,0 p-plass per enhet. Disse skal opparbeides før brukstillatelse kan gis (rekkefølgekrav).

Er inntatt i reguleringsbestemmelsene under rekkefølgekrav

- Utslippstillatelse skal være godkjent før tiltak kan tillates (rekkefølgekrav).

Er inntatt i reguleringsbestemmelsene under rekkefølgekrav. Søknad om utslippstillatelse for feltet og tilhørende VA-plan er sendt kommunen for behandling og høring samtidig med reguleringsplanen.

- Eventuelt høyspentkabel i luftspenn som berører innseilingen til småbåtanlegg skal fjernes/flyttes før byggetillatelse for småbåtanlegg kan gis (rekkefølgekrav).

Eksisterende høyspentlinje m/hensynsone berører ikke innseilingen eller småbåtområdet i sjø. Høyspentlinjen ligger i område for naustbebyggelse FR1. Krav til sikkerhetsavstand på 6,0 m i direkte linje mellom fase og bygning vil være bestemmende for hvordan bygninger uten beboelse kan plasseres inntil eller under høyspentlinjen.

- Planen må vise preventive/passive tiltak for brannsikkerhet.

Planen legger opp til en konsentrert bebyggelse tilsvarende bebyggelsen i tette fiskevær. Dette medfører at grupper av fritidsboliger kan få mindre innbyrdes avstand enn 8,0 m, jfr. TEK 10 § 11-6. I disse tilfeller må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk i samsvar med bestemmelser for bygninger i TEK 10 og tilhørende veiledning. For fritidsbolig vil det være nødvendig å etablere brannscellebegrensende bygningsdeler for fasader som ligger nærmere enn 8,0 m.

Med de foreslåtte byggegrenser for enkelttomtene og illustrasjoner av bebyggelse innenfor feltene FRI til FR 5 vil det kunne oppstå grupper fra 2 til maks 5 fritidsboliger som får innbyrdes avstand mindre enn 8,0 m, og hvor det må treffes tiltak/etableres brannscellebegrensende bygningsdeler. Disse gruppene vil ha et samlet bruttoareal som ligger under areal angitt i § 11-7, tabell 1 i TEK 10 (800 m²).

På de større tomtene er byggegrensene lagt 4 m fra nabogrense, dette medfører at avstanden mellom bygninger til beboelse min. blir 8 m. Små uthus vil kunne plasseres nærmere nabogrense og utenfor byggegrensen i samsvar med bestemmelsene i PBL og TEK uten at dette utløser spesielle brannsikringstiltak.

- Fellesanlegg, småbåtanlegg og adkomst til disse skal ha universell utforming.

Er inntatt i reguleringsbestemmelsene

- Minimum 20 % av fritidsboliger skal være universelt utformet.

Er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Teknisk forskrift, TEK10, stiller krav til universell tilpasning og utforming av byggverk som ivaretar at et hensiktsmessig omfang av bebyggelsen vil bli universelt utformet.

- Bruksendring til boligformål tillates ikke.

Området reguleres til fritidsboliger. Avløpsplanen dimensjoneres med grunnlag i fritidsbebyggelse.

- Garasjer tillates ikke oppført

Tradisjonelle garasjer planlegges ikke oppført i feltet. Imidlertid ønskes det lagt til rette for at overbygning for bilparkering kan skje i tilknytning til fritidsboligen, og at uthus, naust, brygger og låvebygninger kan inneholde garasjedel uten at dette fremgår av fasadeuttrykket.

- Strekpunkter div. korrigeringer i betemmelser

Er inntatt i reguleringsbestemmelsene

- Det må fremgå av reguleringsbestemmelsene at naust kun kan nyttes til naustformål (herunder oppbevaring av båt og utstyr).

Er inntatt i reguleringsbestemmelsene

- Naust skal føres opp i størrelse inntil 35 m².

Er inntatt i reguleringsbestemmelsene

- Hvert 3. naust kan oppføres i inntil 40 m² forutsatt at dette fremgår av perspektivskisse/illustrasjonsplan.

Er inntatt i reguleringsbestemmelsene

- Naust skal ha stående kledning kant mot kant

Er inntatt i reguleringsbestemmelsene

5.3.5 Innkomne merknader under offentlig ettersyn

Merknader er innkommet fra følgende:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Virkningene av planen må vurderes og komme tydelig fram i planbeskrivelsen. Det rås til at tomt nr. 1 tas ut av planen pga. avstand til sjøen og sjenanse for den frie ferdselen. Det rås til at byggeområde FR 4 og FR 5 tas ut av planen.
Møre og Romsdal fylkeskommune	Hensynssone C og båndleggingssone D tas inn i planen og bestemmelsene, jfr. lov om kulturminne § 6 og Plan- og bygningsloven. Planbeskrivelsen må gi en samlet framstilling av virkningene av planen.
Kystverket midt-Norge	Ingen vesentlige merknader
Norges vassdrags- og energidirektorat	Ingen vesentlige merknader
Fiskeridirektoratet, region Møre og Romsdal	Ingen merknader
Kristiansund og Nordmøre havn IKS	Ingen merknader

Planfaglig administrasjon i Averøy kommune har gjennomgått innkomne merknader etter offentlig ettersyn av planforslaget, og oppsummert at følgende må endres/tas inn i planforslaget før kommunens sluttbehandling og egengodkjenning av planen:

- Fornminne angis som hensynssone C og D, samt egne bestemmelser jfr. merknad fra MR fylke.
- Planbeskrivelsen kompletteres med beskrivelse av virkningene av reguleringsplanen.

Tiltakshavers justering og komplettering av planforslaget

Virkninger av planforslaget er beskrevet under kap. 4.0 – Virkninger av planforslaget.

Hensynssone C og båndleggingssone D er vist på plankartet, og bestemmelser for sonene er inntatt i reguleringsbestemmelsene pkt.

Tiltakshaver ser det som svært uheldig dersom tomt nr 1 og byggeområde FR 4 og FR 5 må tas ut av planen. I forhold til avsatt område i kommuneplanen til fritidsbebyggelse, og opprinnelig reguleringsplanforslag, er byggeområdet allerede vesentlig redusert som følge av hensynet til gravrøys. Tiltakshaver opprettholder derfor foreliggende forslag til antall tomter og byggeområder.

6.0 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for fritidsboliger på Ljøsøya gnr. 89, bnr. 1.

Vedtatt i Averøy kommunestyre sak 11/2012, møte 13.02.2012.

§ 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
1. Fritidsbebyggelse – konsentrert
 2. Miljøstasjon
 3. Avløpsanlegg
- Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4. Kjøreveg
 5. Parkering
 6. Turveg
- Nr. 5 Landbruks-, natur og friluftsmål
7. Friluftsmål
- Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
8. Småbåtanlegg i sjø m/strandsone
 9. Molo
 10. Slipp

PBL § 12-6

- Hensynssoner
11. Faresone – Høyspenningsanlegg
 12. Hensynssone – Gravrøys
 13. Sikringsone - 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 tilfredsstillende 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 tilstrebes 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.

§ 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 enbruker- 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 tilstrebes 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 areale til parkering, bygningsdeler som ligger høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittnivå 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 tomtearronding.

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

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

Formålet viser plassering av felles slamavskiller/reuseanlegg 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. Bredder kjørevei = 4,0 m, bredde grøfter/skjæringer = 1,5 m på hver side av kjørevei.

Kjøreveier i feltet

Regulert bredde veiformål = 6,0 m. Bredder 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 avkjørsler 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

5.1 Faresone – Høyspenningsanlegg

Innenfor faresone for høyspenningsanlegg tillates ikke oppført bygninger til beboelse.

5.2 Hensynssone – Kulturminne

Hensynssone C:

Utgjør sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøet rundt gravrøysa Askeladden id. 131780. Gravrøysa er en typisk kystrøysog 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:

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.

5.3 Frisiktzone

Innenfor frisiktssonen 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 Frisiktzone

Før det gis byggetillatelse skal avkjørsel til feltet og frisiktzone 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 tomta 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.

/

Ann-Kristin Sørvik
Ordføreren i Averøy