

AVERØY KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR GAUPSUNDET 90/89

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 01 FORMÅL.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

- 1.1 Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av et område 90/89 (utskilt fra 90/1) til utbygging for fritidsboliger med tilhørende båthavn, badeplass og offentlig tilgjengelige friluftsområder.

§ 02 GENERELT.

- 2.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområde etter PBL § 25 med følgende formål:

- 2.2 **Byggeområder.**

Fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg (FB).

- 2.3 **Offentlige trafikkområder.**

Veger (V).

- Kjøreveg.

- 2.4 **Spesialområder.**

Friluftsområde (på land).

Friluftsområde i sjø og vassdrag.

Privat småbåtanlegg (land).

Privat småbåtanlegg (sjø).

Frisiktsone ved veg.

- 2.5 **Fellesområder.**

Felles avkjørsel/veg.

Felles gangveg

Felles parkeringsplass.

Felles lekeareal for barn.

Annet fellesareal/gangsti

§ 03 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500/1000 som foruten bygningene, viser hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til felles veg, areal for parkering, av-og pålessing, lagerareal og terrengbehandling med høydeangivelse.

Byggegrenser.

- 3.2 Reguleringsplanen viser ingen byggegrenser på byggeområdene. Her gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Jfr §4.2.

Byggehøyder.

- 3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, gjelder forskriftenes grenser om 8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde. Se forøvrig §4.

Form og fasader.

- 3.4 Kommunen skal se til at bebyggelsens form, proporsjoner, fasader, vindusinndeling og synlige materialer tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Jmfr. PBL § 74-2. Forøvrig er slike forhold fastlagt nærmere under de ulike byggeområdene.
- 3.5 Kommunen skal godkjenne murer og innhegning mot veg. Utforming og overflater skal harmonere med strøkets karakter.

Parkering / atkomst.

- 3.6 Det er kjørbart adkomst på felles veg til alle tomtene. Alle tomtene, unntatt H1 og H9 må anlegge parkering for 1 bil på egen grunn. H1, H9, besøkende og andre brukere/besøkende til området/sjøen må parkere på felles parkeringsareal FP1 og FP2.

Tekniske anlegg.

- 3.7 Mindre tekniske anlegg kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe.

Ubebyggt areal.

- 3.8 Ubebygde deler av tomta skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte. Trær og annen vegetasjon som er av varig verdi for strøket, må ikke fjernes uten kommunen sitt samtykke.
- 3.9 Det er ikke tillatt med større oppfyllinger for å skape kunstig flate partier. Terrengnivåforskjeller skal overvinnes med skråninger, mindre forstøtninger og/eller kombinasjon av tiltak. Likeledes kan bebyggelsen benyttes som støttemur.

Rekkefølge. (Samtidighet i gjennomføringen av planen).

- 3.10 Felles lekeplasser og biloppstillingsplasser som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles sammen med bygningene.
- 3.11 Avkjørselen med frisiktsoner skal opparbeides før utbyggingen av planområdet starter.

Andre forhold og unntak.

- 3.12 Privatrettslige avtaler kan ikke gjennomføres i strid med planen.
- 3.13 Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene i medhold av § 7 i Plan-og bygningsloven.

§ 04 FRITIDSBEBYGGELSE MED TILHØRENDE ANLEGG.

HYTTER H1-H9

- 4.1 På hver tomt i feltene kan det føres opp en hytte på inntil 120 m² BYA inkl. evt overbygd terrasse, og med tilhørende uthus inntil 20 m². Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng er 3,5 meter og tilsvarende mønehøyde 7 meter.
- 4.2 Det er ikke tillatt å plassere hytta på tomtas høyeste punkt/terrengdel. Plasseringen er ellers fritt på tomten, jfr §3.2, der det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og fjellknauser som i størst mulig grad skal bevares.
God tilpasning til terrenget uten skjemmende silhuettvirkning skal prioriteres.
I skrånende terreng kan halv-plan-løsninger benyttes. Underetasje er ikke tillatt.
- 4.3 Plassering og høyder skal særskilt godkjennes/kontrolleres av ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende for utstikking og bygningsmyndighetene før byggestart.
- 4.4 Bygningene skal fundamenteres på murer eller søyler.
- 4.5 Bygningene skal ha saltak, skeivt mønetak eller pulttak, med max takvinkel 35 grader. Arker eller takopplett er tillatt. Det er tillatt med takvindu.
Takene skal tekkes med skifer, torv eller papp i skiferfarge (grå) evt svart.
- 4.6 Eiendommene kan ikke gjerdes inn.

RORBUER H10

- 4.7 På området kan det føres opp 6 rorbu enheter. Hver enhet på inntil 60 m² BYA, ekskl. brygge. Rorbuene kan føres opp i 2 etasjer. Maks raft høyde over fundament/gulv 1. etasje er 5,5 meter og mønehøyde 9 meter.
- 4.8 Plasseringen skal være vinkelrett på terrenget, 4 meter fra eiendomsgrense mot nord-øst. Det skal tas hensyn til eksisterende fjellknauser som i størst mulig grad skal bevares.
God tilpasning til terrenget skal prioriteres.
- 4.9 Plassering og høyder skal særskilt godkjennes/kontrolleres av ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende for utstikking og bygningsmyndighetene før byggestart.
- 4.10 Bygningene fundamenteres på søyler, evt på mur/støpt dekke. Front er regulert med byggelinje i plankartet. Det er tillatt å anlegge tradisjonell brygge foran rorbuene fram til

en vanndybde på 2,5 m ved lavvann. Bryggene kan ikke gjerdes inn med et visuelt tett gjerde ("terrasse"). Enkel håndlist og glass i feltene kan tillates.

- 4.11 Bygningene skal ha saltak med max takvinkel 45grader.
Takopplett er ikke tillatt. Takvindu er tillatt.
Takene skal tekkes med skifer, torv, papp i skiferfarge eller stålplater/båndtekkning.
Stålplater som illuderer takstein er ikke tillatt. Altan ikke tillatt
Bygningene skal ha stående låvepanel (kant i kant).

- 4.12 Eiendommene kan ikke gjerdes inn.

§ 05 OMRÅDER FOR OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL. Veger (V1).

- 5.1 Arealene skal brukes til kjøreveg.
- 5.2 Formålsgrense for veg er yttergrense vegggrunn. Den ligger 1-3 meter utenfor skulder vegkant.
- 5.3 På planen er det vist grense for fri sikt i kryss. Det må ikke plantes, fylles, eller plasseres noe på en slik måte at fri sikt blir hindret.
- 5.4 Avkjørselen fra fylkesvegen skal opparbeides forskriftsmessig før utbygging igangsettes.

§ 06 SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.6)

Friluftsområde (på land). som ikke går inn under nr 4

- 6.1 Arealene skal nyttes til friluftsområder, utsiktspunkt og badestrand. I disse områdene kan det ikke drives virksomhet, eller føres opp bygg eller anlegg som kommunen vurderer er til hinder for arealenes bruk som friluftsområder. Grunneier kan nytte arealene som vanlig i landbruksøyemed, men snauhogst og andre vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt. Skogshogst tillates kun som vedlikehold/stell av skogen.

Friluftsområde i sjø og vassdrag.

- 6.2 Arealet skal nyttes til bading.

Privat småbåtanlegg (land).

- 6.3 Arealet kan nyttes til båttopptrekk. På området kan det føres opp et felles båthus.
- 6.4 Båthuset skal føres opp med saltak, med maks takvinkel 45 grader og stående låvepanel. Rafthøyde maks 5,5 m over gjennomsnittlig terreng.
Det skal være fri passasje ved siden av båthuset.

Privat småbåtanlegg (sjø).

- 6.5 Arealet kan nyttes til småbåtanlegg med flytebrygger/båttutlegg
Tilkomsten blir over område for småbåtanlegg på land. Se § 6.2.

Frisiktsone ved veg.

- 6.6 På planen er det vist grense for fri sikt i kryss. Det må ikke plantes, fylles, eller plasseres noe på en slik måte at fri sikt blir hindret.

§ 07 FELLESOMRÅDER. (PBL §25, 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel /-kjøreveg FV1-4

- 7.1 FV1-4 er felles adkomstveg til alle fritidseiendommene og felles friområde.

Felles gangveg GV 1

- 7.2 Arealene er felles gangveg for alle i feltet. GV1 er adkomstveg til rorbuene (H10) og skal forøvrig være åpen for fri ferdsel. .

Felles parkeringsplass FP1-2.

- 7.3 FP1 er parkeringsplass for H1 og felles parkeringsplass for besøkende til hytteområdet. FB2 er parkeringsplass for H9 og H10 (rorbuene) samt felles parkeringsplass for besøkende til hytteområdet, småbåthamna og badeplassen.

Felles lekeareal for barn.

- 7.4 FR1 er felles friområde til lek, ballspill og opphold for hyttefeltets beboere. Det kan kun føres opp anlegg som er nødvendig for driften av området.

Annet fellesareal / gangstier.

- 7.5 FR2 er felles gangsti med adkomst til utsiktshøydene i friluftsområdet FL1.

AVERØY KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR GAUPSUNDET 90/89

BESKRIVELSE

1. **Beliggenhet.**

Reguleringsområdet Gaupsundet ligger på Stor-Sandøya på Averøya. Området ligger med ca 250-300 m strandlinje ved Gaupsundet. Strandsonen varierer med bukter og veksling mellom flatere partier og brattere partier der berget går rett i sjøen. Planområdet består delvis av et bratt kupert terreng med smale kløfter og delvis av langstrakte bergrygger med flatere terreng i mellom.

Utbyggingsområdene (tomtene) er lagt slik at utsikt og fri ferdsel kan utnyttes maksimalt og der dette er mest naturlig. Oppe på utsiktspunktene er det god utsikt i alle retninger.

2. **Vegetasjon - Klima.**

Planområdet består av lynchhei og langstrakte bergrygger med stedvis furubepantning. Terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Området ligger ut mot havet og således eksponert for vind. Bebyggelsen søkes plassert i terrenget der dette gir best ly.

Her er lite snø om vinteren.

3. **Grunnforhold.**

Det er ikke foretatt noen grunnundersøkelser i området. Terrengets topografi tyder på mye fjell. Det antas at grunnforholdene i hele området er egnet for utbygging.

4. **Eiendomsforhold.**

Hele området er utskilt fra gårdsnummeret 90/1.

5. **Eksisterende bebyggelse.**

Ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Et eksisterende bolighus ligger rett utenfor plangrensa på et nes mot nor-øst, og noen ligger litt lenger utenfor.

6. **Eksisterende tekniske anlegg.**

Avløp er tenkt lagt til bukta nord for planområdet, i trase langs veg. Strøm og vann ligger framlagt rett utenfor planområdet.

7. Plansituasjonen.

I kommuneplanen er hele området lagt ut til LNF-sone B-område. Det foreligger ingen tidligere reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner som denne reguleringsplanen skal erstatte. Området har et fornminne som er regulert som spesialområde i plan.

8. Atkomstforhold, trafikkgrunnlag og vegnormaler.

Området har adkomst fra fylkesvegen med siktkrav i hht vegloven. Trafikkbelastningen er moderat og vegeu er uten betydning i transportmessig sammenheng.

9. Vegløsninger og gangtrafikk.

I planområdet er det planlagt en felles hovedsamleveg med en kort sidearm til sjøen og en privattomt H1. To parkeringsplasser og et felles friområde (ballplass) er lagt til vegeu.

Alle tomtene har adkomst fra fellesvegeu.

10. Utbygging og utnyttingsgrad.

Utnyttingsgraden har vært mye omtalt i planprosessen. Den er nå redusert til 20 tomter, herunder 4 rorbuer. Det er lagt vekt på å legge tomtene mest mulig tilpasset inn i terrenget. Størrelsen på hyttene er begrenset i reguleringsbestemmelsene.

11. Lekeplasser m.v.

Lekeplass / balløkke er anlagt på egnet plass i nordre del av planområdet og gitt en god og trafikksikker adkomst. Forøvrig nyttes friluftsområdet og utsiktspunktene til uteopphold.

12. Skole.

Ikke aktuelt.

13. Barnehage.

Ikke aktuelt.

14. Butikker.

Nærheten til butikk er ikke avgjørende for et hyttefelt og således ikke vektlagt.

15. Støy.

Ikke aktuelt.

16. Fornminne.

Det er registrert fornminne utenfor planområdet. Dette kommer ikke i berøring med planen.

17. Planutforming.

Reguleringsplanen er utformet i samsvar med plan-og bygningslovens § 27-1 og Miljøverndepartementets VEILEDER om utarbeiding av reguleringsplan og bebyggelsesplan. Reguleringsformålene er vist i henhold til pbl § 25. I tilknytning til reguleringsplanen og denne beskrivelsen er det utarbeidet reguleringsbestemmelser.

Reguleringsplanen utarbeides på digital form i SOSI standard, nivå 4. Sammen med plandokumentene følger fargelagt plankart i målestokk 1:1000. I tillegg leveres plandokument og plankart på diskett.

19. Arealoversikt.

Fritidsbolig	Område H1	1 tomt	1,3 da
Fritidsbolig	Område H2	1 tomter	0,8 da
Fritidsbolig	Område H3	2 tomter	1,8 da
Fritidsbolig	Område H4	1 tomter	0,8 da
Fritidsbolig	Område H5	2 tomter	2,0 da
Fritidsbolig	Område H6	3 tomter	3,2 da
Fritidsbolig	Område H7	1 tomt	1,3 da
Fritidsbolig	Område H8	2 tomter	1,8 da
Fritidsbolig	Område H9	1 tomt	0,9 da
Fritidsbolig/rorbu	Område H10	1 felles tomt (6 enheter)	1,5 da
Ballplass/Lek		FR1	0,9 da
Felles kjøreveg		FV1-4	2,5 da
Felles parkering		FP1-2	0,2 da
Felles gangveg		GV1	0,6 da
Annet fellesareal/Gangsti		FR2	0,2 da
Spesialområde, privat småbåtanlegg sjø		SPSS	2,0 da
Spesialområde, privat småbåtanlegg land		SPSL	0,2 da
Friluftsområde sjø		FS	1,9 da
Friluftsområde land		FL1-3	44,4 da
SUM PLANOMRÅDE			67,0 da

Se forøvrig eget skriv om planprosess og merknader

KJELL VATNE SIVILARKITEKT MNAL NPA, Molde 01.04.05, rettet arealoversikt 25.04.05.
Revidert 07.04.06, Rev arealoversikt 31.10.06. Rev 25.05.2009dh

Servicekontoret Averøy

Fra: Dag Hansen [daha2@online.no]

Sendt: 25. mai 2009 18:42

Til: Servicekontoret Averøy

Kopi: Rune Kvannli; jann.reistad@gmail.com; 'Knut Hungnes'

Emne: Søknad om endring "Gaupsundet"

Vedlegg: Søknad om mindre vesentlig endring ifm.docx; Reguleringsbestemmelser -25.05.09.doc; Beskrivelse-25.5.09.docx

Søknad om mindre vesentlig endring ifm. Gaupsundet Hyttefelt.

Vedlegg (3 tot)

Mvh
Panorama Plan A/S
Fannestrandsveien 72
6416 Molde

Dag Hansen