



Detaljreguleringsplan for Nesøya, Sunndal kommune

PlanID: 2019 0710
Forslagsstiller: Per Aasprang, grunneier gnr./bnr. 114/1
Utarbeidet av: Plankontoret

Utarbeidelse, behandling og revisjoner i medhold av plan- og bygningsloven			
Oppstartsmøte mellom kommunen, forslagsstiller og Plankontoret			
Kunngjøring oppstart av planarbeidet			AG
Fremming av planforslag til kommunen			HS, AG
1. gangs behandling i Formannskapet			
Offentlig ettersyn og høring fra.... til			
2. gangs behandling i Formannskapet			
Sluttvedtak i Kommunestyret			

1. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planens hensikt er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, næringsbebyggelse og videreutvikling av småbåthavnområdet. Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

Bebyggelse og anlegg, pbl §12-5-1

Fritidsbebyggelse (1120)

Fritids- og turistformål (1170)

Lager (1350)

Uthus/naust/badephus (1589)

Samferdsel og infrastruktur, pbl §12-5-2

Veg (2010)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Landbruks- natur og friluftsmål samt reindrift, pbl 12-5-5

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, pbl 12-5-6

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Småbåthavn (6230)

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at det er minst mulig skjemmende for omgivelsene.
- Maks fyllingshøyde er 1,50 m og maks bratthet på fylling er 30 grader.
- Det tillates ikke oppført luftkabler for eks. for fremføring av elektrisk kraft o.l.
- Ledningsnett for el./tele., vann og avløp skal fortrinnsvis legges langs sidene av veiene.
- Avledning av overvann må skje slik at skader unngås. Overvannshåndtering skal baseres på de siste klimapåslag for nedbør fra Miljødirektoratet (<http://www.klimatilpasning.no/fylkesoversikt/> <https://klimaservicesenter.no/>).
- Avledning av overvann, ev. med fordrøyning og/eller infiltrasjon kan skje i deler av planområdet der dette ikke er til ulempe for den bruk arealene er regulert til.
- Tomter til fritidsbebyggelse kan ikke fradeles før kommunen har godkjent løsninger for vann- og avløp for enkelthytter eller fellesløsninger for grupper av hytter. Avløp til sjøen kan vurderes. Tilknytning til kommunalt vannverk kan ikke skje før det er anlagt utjevningsbasseng som sikrer vannforsyning til hyttene ved høyt forbruk ellers ved vannverket. Størrelse på bassenget skal dimensjoneres med hensyn til oppholdstid og forventet forbruk. Anlegget må inneholde alle nødvendige installasjoner, herunder sikring av trykk inn til hyttene.
- Utbygger/tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.
- For støy i anleggsfase gjelder grenseverdier satt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.
- Minimum kotehøyde gulv er 3,0 m (NN2000). Tillatelse til bebyggelse under 3,0 m kan gis ved dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet iht. kravene i TEK17.
- Matjord som graves ut ved anlegging og utvidelse av veg skal brukes til anlegging av nytt matproduserende areal eller jordforbedring av fulldyrka jord eller overflatedyrket jord som nyttes til matproduksjon. Rettlederen «Jordmasser – fra problem til ressurs» skal legges til grunn for gjennomføringa.

Byggegrense (§12-7 nr. 2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrenser er vist for følgende formål: F1-F8, N3, N2, FT, L. For FT og N2 går byggegrensen mot sjø i formålsgrensen. For formål N1 går byggegrensen i formålsgrensen.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

- Bebyggelsen skal oppføres slik at stedet fremstår med et godt enhetlig preg når det gjelder form, materialbruk og farger.
- Bygningene må ikke påføres lyse farger som unødig fremhever bygningen i landskapet. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Fritidsbebyggelse

- Solcellepanel kan tillates etter søknad.
- Utnyttelsesgrad for hver tomt er maks 30 % BYA (bebygd areal), inkludert 2 biloppstillingsplasser, minimum 36 m² tilsammen.

- På hver hyttetomt kan det oppføres 1 hovedbygning og 1 uthus/sekundærbygg/anneks.
- På tilleggsareal til gnr./bnr. 114/82 kan det oppføres 1 uthus/sekundærbygg/anneks.
- Maks. mønehøyde for hovedbygning og sekundærbygg er 5,5 m, over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.
- Takvinkel skal være mellom 6 og 30 grader.
- Maks høyde på grunnmur/pilarløsning er 60 cm.
- Ved pilarløsninger skal alle åpninger fra laveste bygningsdel til terreng tettes.
- Utendørs lagring av campingvogner o.l. tillates ikke.
- Flaggstenger o.l. installasjoner tillates ikke oppført.
- Det kan tillates inngjerdet inntil 20 m² inkludert terrasse ved hyttenes inngangsparti. Ellers er oppføring av gjerde ikke tillatt.

Fritids- og turistformål, FT

- Innenfor området kan det oppføres rorbuer og fritidsleiligheter.
- Takvinkel skal være 35 grader.
- Maks mønehøyde er 7 m, over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.
- Utnyttelsesgraden er maks 100 % BYA (bebygd areal), dette er inkludert biloppstillingsplasser.

Lager, L

- Takvinkel skal være mellom 6 og 35 grader.
- Maks mønehøyde er 6 m, over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.
- Utnyttelsesgraden er maks 100 % BYA (bebygd areal), dette er inkludert biloppstillingsplasser.

Uthus/naust/badehus, N1, N2 og N3

- Naust skal ha gavl mot sjøen
- Naustbygga skal ha tradisjonell utforming med saltak og en enkel utforming uten arker, takopplett, takvindu eller lignende fasadeelement. Takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader.
- Det tillates ikke innredet rom for varig opphold.
- Naust skal ikke være større enn 9 m langt og 4,5 m bredt.
- Innenfor N2 og N3 skal sammenbygde naust ikke bestå av flere enn 3 enkeltnaust. Innenfor N1 tillates ikke sammenbygging av naust.
- Innenfor N2 og N3 er maks mønehøyde er 5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- Innenfor N1 tillates mønehøyde på maks kote +6,4
- Naust skal bygges maks. 1 m fra nabonaust.
- Utnyttelsesgraden er maks 100 % BYA (bebygd areal).

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr.2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg

- Innenfor formålet er det tillatt med mindre tiltak som forbedrer adkomsten fra vei til nausta. Dette inkluderer fyllinger, skjæringer, grøfter, rekkverk, trapper, parkering, informasjonstavler m.m.
- Kontainere for hytterrenovasjon kan stå innenfor arealet, fortrinnsvis med lett tilgjengelig adkomst fra vegen.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

Småbåthavn

Innenfor området tillates bebyggelse og anlegg til følgende formål:

Molo, anlegg for sjøsetting/opptak av båt, parkering, informasjonstavler, mindre bygninger knyttet til småbåtanlegget, som sløyebu, lager o.l., samt flytende installasjoner for småbåthavn slik som flytebrygger og bølgedempere o.l.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

H310 - Faresone skred

Hensynssone H310 omfatter område som er utsatt for ras- og skredfare. Det er byggeforbud innenfor hensynssonen. Inngrep tillates ikke med mindre det kan dokumenteres at tilstrekkelige sikringstiltak kan etableres jf. krav til sikkerhet mot skred angitt i byggeteknisk forskrift.

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering.

H370 - Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Vegetasjon langs høyspentlinja tillates å fjernes. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller utføre arbeid i grunnen, eller benyttes utstyr som gravemaskiner og kran etc., uten at netteier har gitt sin tillatelse til dette.

H570 - Hensynssone bevaring kulturmiljø

Det må ikke utføres tiltak innenfor hensynssonen som kan forringe kulturminnets verdi som kulturmiljø.

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Områdene merket med H730-1 og H730-2 er automatiske fredede kulturminner. Innenfor de båndlagte områdene kan det ikke igangsettes tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnene i området, eller på andre måter forringe dets verdi som kulturmiljø.