



MELØY KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR FRITIDSBEBYGGELSE MED SMÅBÅTHAVN OG MOLO PÅ REIPÅ

Sist revisjonsdato 02.08.18

Vedtatt av kommunestyret i møte 27.09.18 i sak 51/18

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.1 Formål

Reguleringsplanens formål er å legge til rette for fritidsboliger med tilhørende teknisk infrastruktur, småbåthavn og molo, samt å legge til rette for at fjære- og sjøområdet fortsatt skal være tilgjengelig for allmennheten.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart med plan-ID 2015007.

1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)
 - Fritidsbebyggelse (privat eierform)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (felles eierform)
 - Parkeringsplasser på grunnen (felles eierform)
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (offentlig eierform)
 - Gangveg/gangareal/gågate (Privat eierform)
- Grønnstruktur (Pbl § 12-5, pkt. 3)
 - Friområde (privat eierform)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, pkt. 4)
 - Småbåthavn (felles eierform)
 - Friluftsområde (offentlig eierform)
- Hensynssone (Pbl § 12-6)
 - Sikringssone – Frisikt
 - Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplan skal vise plassering og utforming av molo og planlagt bebyggelse med kote- og byggehøyder, småbåthavna, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, parkering, avfallshåndtering, pumpestasjon, evt. nettstasjon, samt planlagt bruk av øvrige uteareal, herunder sti og gangssone.

2.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, herunder kap. 4, skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

2.3 Universell utforming

Gjeldende Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for utforming av planområdet.

2.4 Arkitektur, estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet.

Bebyggelse skal reflektere sin egen tid når det gjelder utforming og materialvalg.

All bebyggelse skal ha naturfarger.

Moloens skråninger skal steinsettes/plastres på en estetisk tiltalende måte.

Ny bebyggelse og anlegg skal i utforming og plassering på tomte være tilpasset terrenget. Det skal legges vekt på å bevare landskapsprofiler.

2.5 Parkering

Det skal settes av areal til én biloppstillingsplass/parkeringsplass per fritidsbolig.

2.6 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall innenfor planområdet i område benevnt FR1. Endelig løsning og plassering avklares i samråd med renovasjonsselskap og dokumenteres ved rammesøknad.

2.7 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn/sjøgrunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier.

2.8 Miljø

Vedlikehold, rengjøring og spyling av båter tillates ikke i planområdet.

Ved evt. mudring i sjø skal det innhentes tillatelse fra forurensningsmyndighet.

2.9 Hensyn til gyteområder og fiskearter i Reipåvassdraget

Mudringsarbeid og arbeidet med utfylling i sjø skal skje utenom gytesesong.

Det skal utvises varsomhet med mudring. Ved behov skal det foretas avbøtende tiltak for å redusere spredning av steinstøv/finmasser i sjøen.

2.10 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken eller i sjø komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og vedkommende kulturmyndigheter varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG – FRITIDSBEBYGGELSE (FR1 og FR2)

3.1 Generelt

Laveste tillatte høyde for ferdig gulv skal være kote +4,0.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrensen.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 6 m og 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak regnes høyeste gesims som mønehøyde.

Maks tillatt bebygd areal, BYA, for hver fritidsbolig skal være lik 60 m².

3.2 FR1

Innenfor område benevnt FR1 tillates det etablert fritidsboliger, frittliggende eller konsentrert, med tilhørende biloppstillingsplass på egen tomt, avfallshåndtering og intern vei.

Det skal være åpninger og siktlinjer mellom fritidsboligene.

Eventuell nettstasjon og pumpestasjon tillates også innenfor arealformålet.

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 35 %.

3.3 FR2

Innenfor område benevnt FR2 tillates det etablert fritidsboliger.

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 45 %.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**4.1 Veg (f_V)**

Område benevnt f_V skal plasseres iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen.

Atkomstveien skal være felles for og betjene fritidsboligene i planområdet og brukere av småbåthavna.

4.2 Gangveg/gangareal/gågate (GG)

Område benevnt GG skal opparbeides til gangareal med bredde iht. plankartet.

Området skal være tilgjengelig for allmennheten og skal sikres med gjerde eller liknende mot sjø.

Kun utrykningskjøretøy og annen nyttetransport kan kjøre på moloen.

4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT1 og o_AVT2)

Områder benevnt o_AVT1 - o_AVT2 kan brukes som grøfter, skjæring, fylling og snøopplag.

4.5 Parkeringsplasser på grunnen (f_PP1 og f_PP2)

Områder benevnt f_PP1 og f_PP2 skal brukes til felles parkeringsareal.

Minst 5 % av parkeringsplassene i område benevnt f_PP1 skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Område benevnt f_PP1 skal være felles for de som har båtplass i småbåthavna og skal opparbeides iht. veinormalen.

Område benevnt f_PP2 skal være felles for bebyggelsen innenfor område benevnt FR2 og skal opparbeides iht. veinormalen.

Ved utforming av parkeringsplassene skal det tas hensyn til gangforbindelsen gjennom planområdet og langs fjæra.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR – FRIOMRÅDE (F1 og F2)

Områder benevnt F1 og F2 er deler av eksisterende fjærområde og kan brukes av allmennheten som utfarts- og friluftsområde.

I området tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Småbåthavn (f_SH)

I område benevnt f_SH tillates det anlagt småbåthavn. Det tillates etablert flytebrygger og nødvendige innretninger for fortøyning i området.

6.2 Friluftsområde (o_FRS)

Område benevnt o_FRS skal brukes til friluftaktivitet på sjøen. Innenfor dette området kan det ikke gjennomføres tiltak som hindrer bruken av sjøen som friluftsområde.

Det kan etableres fylling for molo innenfor arealet som ligger innenfor hensynssone H410.

§ 7 HENSYNSSONE

7.1 Sikringssone – Frisikt (H140_1 og H140_2)

Innenfor områder benevnt H140_1 og H140_2 skal det til enhver tid være frisikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vei-ers plan.

7.2 Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur (H410)

I område benevnt H410 skal det bygges molo med skråningsutslag for å beskytte småbåthavna mot bølger.

Tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighetene iht. havne- og farvannsloven.

Moloen skal opparbeides etter kriterier anbefalt i notat fra Multiconsult, dokumentkode: 713798-RIG-NOT-001.

Tilpasninger og mindre justeringer av skråningsutslag til havbunn tillates utenfor hensynssonen såfremt dette skjer innenfor de områdene som er undersøkt, jf. notat med dokumentkode: 713798-RIG-NOT-001.

Det skal tas spesielt hensyn til endrete strømforhold og gjennomstrømmingen ved utforming av moloen. Ved etablering av rør skal det tas hensyn til setninger.

For å bestemme størrelsen av plastringsblokkene skal bølgeforholdene undersøkes nærmere.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt tiltak/byggetrinn):

- Situasjonsplan, jf. § 2.1.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. § 2.2.

8.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Plan for VA- anlegg som er godkjent av kommunen.
- Teknisk plan som viser nødvendig dimensjonering og løsninger for brannvannsdekning som er godkjent av kommunen.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak (gjelder landdelen).
- En detaljert situasjonsplan som viser hvordan hele småbåthavna tenkes planlagt (gjelder område benevnt f_SH).
- Løsning for anleggstrafikk som er godkjent av kommunen.

8.3 Brukstillatelse/ferdigattest

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet (relatert til omsøkt utbygging/ byggetrinn):

- Teknisk infrastruktur, herunder atkomst, parkering og VA-anlegg relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn.