

MASFJORDEN KOMMUNE

Risnes tomteområde, Dragseidevegen

Reguleringsføresegner for Risnes tomteområde, Dragseidevegen Gnr 6, bnr 97 m. fl.

Planid: 126620120004

Saksnummer: 14/562

Dato sist revidert: 18.04.2018

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhøyrande føresegner er å legge til rette for fritidsbustader, bustader og naust med tilhøyrande infrastruktur:

- Busetnad og anlegg (§2)
- Samferdselsanlegg (§3)
- Grønnstruktur (§4)
- LNFR område (§5)

§ 1 Fellesføresegner

(pbl § 12-7)

§ 1.1 Byggegrenser

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser som vist på planen. Garasje, uthus og liknande mindre tiltak kan plasserast nærare nabogrensa jmf. Pbl §29.4. Byggegrense mot veg skal være som vist i plankart men minimum 2 meter. Mindre justeringar av grensene kan gjerast i samband med endeleg plassering av vegar og deling/kartforretningar.

§ 1.2 Krav til dokumentasjon i byggesak

Ved innsending av byggesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det skal gjerast greie for byggets plassering i terrenget, avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, naudsynt sikring mot skrentar, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.

§ 1.3 Rekkefølge

1.3.1 Det skal utarbeidast ein veg- og VA-plan for planområdet som skal godkjennast av kommunen før bygningsarbeidet vert sett i gong.

1.3.2 Det kan ikkje gjevast ferdigattest til fritidshus/bustadhus i området før det er etablert og ferdigstilt vassforsyning, avlaup og veg inn i feltet. Avkøyrsel til fylkesvegen må og vera godkjent av Statens Vegvesen. I det aktuelle delfeltet må i tillegg naudsynt tal parkeringsplassar, bosshentestad og leikeareal vera opparbeid og ferdigstilt. I samband med ferdigstilling skal også innmålingsdata sendast til kommunen.

1.3.3 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til hytter eller bustader innafor planområdet,

må det byggjast fortau som vist i plan, til eksisterande busslomme nordvest for planområdet.

- 1.3.4 Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.

§ 1.4 Universell tilkomst

- 1.4.1 Prinsippa for universell utforming skal så langt som råd leggjast til grunn ved planlegging og prosjektering innafor området.
- 1.4.2 Minimum 5 % av parkeringsplassane skal tilretteleggjast for handikappa.

§ 1.5 Kulturminne

- 1.5.1 Dersom det i samband med graving eller anna arbeid kjem fram noko som kan vere arkeologiske funn eller konstruksjonar, må arbeidet med ein gong stansast og Kulturavdelinga i fylkeskommunen må kontaktast, jf. lov om kulturminne § 8. Det er forbod mot å skade eller på anna måte gjere inngrep i automatisk freda kulturminne, jf. lov om kulturminne § 3.
- 1.5.2 Ved opparbeiding av vegtilkomst, tomter og andre tiltak som grenser opp mot omsynssona, skal det merkast med sperreband eller gjerde for å unngå inngrep i kulturminnet.

§ 2 Busetnad og anlegg

(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

§ 2.1 Generelt

- 2.1.1 Ved handsaming av byggesøknader skal det leggjast vekt på estetiske kvalitetar ved utforming av bygningar og utomhusareal. Hyttene skal ha ei god og enkel form og være godt tilpassa eksisterande terreng og omkring liggande nabohytter, samt at det blir nytta kvalitetsmessig gode material som ikkje bryt med lokal byggeskikk.
- 2.1.2 Mindre justeringar av tomtegrensene kan gjerast i samband med deling/ kartforretning.
- 2.1.3 Det er tillate å sette opp gjerder langs eller på eigedommane berre i den grad det er naudsynt for å sikre mot skrentar. Gjerdet skal være av type flettverks- eller nettinggjerde. Høgde på gjerde kan være frå 0,90 – 1,20m

§ 2.2 Fritidsbustader

- 2.2.1 For FRF1-3 gjeld: Maksimal %-BYA er 18 % BYA. Hytter skal ha ein maksimal storleik på 90 m²-BRA. Bruksareal inkluderer også overbygd terrasse og overbygd parkering. Det kan etablerast areal for 2 p-plassar, inntil 40 m²-BYA frittliggande parkeringsplassar pr. tomt. Det kan byggast terrasse på maksimalt 10 m²-BYA. Det kan ikkje etablerast garasje. Det kan etablerast inntil ein frittliggjande utebod.
- 2.2.2 For FRF4-11 gjeld: Maksimal %-BYA er 20 % BYA. Hytter skal ha ein maksimal storleik på 120 m²-BRA. Bruksareal inkluderer også overbygd terrasse og overbygd parkering. Det kan etablerast areal for 2 p-plassar, inntil 40 m²-BYA frittliggande parkeringsplassar pr. tomt. Det kan byggast terrasse på maksimalt 20 m²-BYA. Garasjar og uteboder kan etablerast som frittliggjande bygningar.
- 2.2.3 Utnyttelsesgraden på eksisterande bygningsmasse i FRF12-14 skal videreførast slik at tilsvarande bygg kan gjenoppførast.

- 2.2.4 Maksimal mønehøgde er 6,0 meter og maksimal gesimshøgde er 4,0 meter. Mønehøgde og gesimshøgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.2.5 Det er ikkje tillate med planering i større utstrekning enn det som er naudsynt for plassering av bygg og parkering.
- 2.2.6 Det kan ikkje etablerast plen eller anna opparbeidd areal i området mellom hyttevegg og sjøen for tomtene F1-6, F9, F15 og F16.
- 2.2.7 Maksimal mønehøgde for F9 er kt. 25,0
- 2.2.8 Maksimal mønehøgde for F15 er kt. 18,0
- 2.2.9 Maksimal mønehøgde for F16 er kt. 19,0
- 2.2.10 Maksimal mønehøgde for F44 og F45 er kt. 22,0
- 2.2.11 Hyttene skal utførast med trekledning, ha dempa naturfargar i mørk fargeskala som fargeval på kledning, tak og terrasse. Lyse fargar som gult eller kvitt er ikkje tillate.
- 2.2.12 Hyttene kan oppførast i inntil 2 etasjer.
- 2.2.13 Hyttene skal i hovudsak oppførast med saltak, men andre takformer kan vurderast m.h.p. terrengtilpasning og estetikk i samband med byggesak.

§ 2.3 Bustader

- 2.3.1 Maksimal %-BYA for BF1-3 er 25 %. Det kan gjevast løyve til oppføring av garasje på inntil 50 m²-BYA. Endeleg plassering av bustad, storleik på bustad, garasje, parkering og intern vei på den einskilde tomt vert avgjort ved handsaming av byggesak.
- 2.3.2 Maksimal mønehøgde er 7,5 meter. Mønehøgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.3.3 Bustadene skal utførast med trekledning, ha dempa naturfargar i fargeval på kledning, tak og terrasse.

§ 2.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- 2.4.1 I område SB1 og SB2 kan det leggst til rette for småbåtanlegg. For alle tiltak i sjø skal det innhentast samtykke frå havnemynde i kommunen.
- 2.4.2 I SB1 kan det etablerast maksimalt 45 båtplassar
- 2.4.3 I SB2 kan det etablerast maksimalt 12 båtplassar

§ 2.5 Naust/ redskapsbod

- 2.5.1 I område UN1 og UN2 kan det leggst til rette for naust/ reiskapsboder, kaianlegg, vinteropplag for båter samt tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, slipp, parkering og fellesareal.
- 2.5.2 Maksimalt bruksareal for nausta/ bodene i UN1 er sett til m²-BRA=520 m². Innafor føresegnssområde #1 kan det førast opp eit enkeltnaust med maksimalt bruksareal på m²-BRA=320 m² og maksimal mønehøgde på 10,0 m. I øvrige område innafor UN1 skal kvart naust ha eit maksimalt bruksareal på m²-BRA=40 m² og maksimal mønehøgde på 5,0 m.
- 2.5.3 Maksimalt bruksareal for nausta/ bodene i UN2 er sett til m²-BRA=120 m². Innafor UN2 skal kvart naust ha eit maksimalt bruksareal på m²-BRA=40 m² og maksimal mønehøgde på 5,0 m
- 2.5.4 Naust i samanhengande naustområde kan variere i storleik, farge og materialbruk innafor rammene av lokal byggeskikk. Naustdører skal vere i tradisjonell stil. Nausta skal fortrinnsvis plasserast i klynger på 2-3 naust.
- 2.5.5 Naust skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35 og 45 grader.
- 2.5.6 Nausta skal utførast med trekledning, ha dempa naturfargar i fargeval på kledning.

- 2.5.7 Nausta skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje nyttast til overnatting.
- 2.5.8 Det kan etablerast snuplass for lastebil i naustområda.
- 2.5.9 Utnyttelsesgraden på eksisterande bygningsmasse i UN3-5 skal videreførast slik at tilsvarande bygg kan gjenoppførast.

§ 2.6 Andre anlegg

- 2.6.1 I f_ASB1 skal det plasserast avfallsdunkar i samsvar med NGIR sine retningslinjer. Her kan det også plasserast postkassestativ. f_ASB1 er felles for heile planområdet
- 2.6.2 f_ASB2 er avsett til nettstasjon. f_ASB2 kan også nyttast til vinterlagring av båtar og parkering. f_ASB2 er felles for heile planområdet.

§ 2.7 Leike- og uteopphaldsareal

- 2.7.1 Minste uteopphaldsareal (MUA) for bustader og hytter skal vere 200 m² pr. buening. f_LEK1 og f_LEK2 er avsett til etablering av leikeplass og er felles for heile planområdet.

§ 3 Samferdselsanlegg

(pbl § 12-5 nr. 2 og 12-7)

§ 3.1 Generelt

- 3.1.1 Terrenngreping i samband med veganlegg skal gjerast mest mogleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalande måte.

§ 3.2 Kjøreveger

- 3.2.1 Vegføring skal vera omlag som vist på plankartet. Vegbreidda skal vera 3,5 meter på hovudvegar og 3 meter på stikkvegar. I tillegg kjem 0,25 meter skulderbankett på kvar side. Det er også planlagt sideareal for skråningsutslag og grøft. Vegtrasèane kan justerast med inntil 4 meter for betre tilpassing av vegen til terrenget eller tomtene. Eksakt plassering av veg til den enkelte tomt vert avgjort ved byggjeløyve. Det skal etablerast snuhammer eller andre snu moglegheiter som vist i plankart. Anna utforming på snu moglegheit kan gjerast i samband med byggesak.

- 3.2.2 f_KV2, f_KV9-23 er felles for planområdet.

§ 3.3 Fortau

- 3.3.1 Fortau langs fylkesveg 570 skal ha ei breidde på 1,5-2,0 meter og leggest på utsida av eksisterande rekkverk.

§ 3.4 Gangveg

- 3.4.1 Vegføring skal vera omlag som vist på plankartet. f_GG1 er felles for FRF10.

§ 3.5 Anna vegareal

- 3.5.1 Det er regulert inn sideareal til veg for hovedadkomstvegen. Området kan nyttast til skjæring, fylling, grøft eller rekkverk.

§ 3.6 Kai

- 3.6.1 Kai1-5 er avsett til kai

§ 3.7 Parkeringsplassar

3.7.1 For parkering gjeld fylgjande minimumskrav:

Fritidsbustader	2 parkeringsplassar pr. eining
Bustader	2 parkeringsplassar pr. eining
Småbåtanlegg/naust	1 parkeringsplass pr. 4 einingar

Parkeringsplassar kan etablerast på den enkelte tomt eller som fellesanlegg.

3.7.2 P-plassar skal vera omlag som vist på plankartet.

3.7.3 f_PP2-6 er felles for planområdet

3.7.4 f_PPI er felles for bustadområdet

3.7.5 f_PP7 er felles for FRF12

§ 4 Grønstruktur (pbl § 12-5 nr. 3 og 12-7)

§ 4.1 Friområde

4.1.1 Området f_FO1 er avsett til friområde. Friområde ved sjø kan opparbeidast til badeplass med tilføring av skjelsand i sjø og etablering av grillbod, stupebrett og anna naudsynt infrastruktur i strandsona.

4.1.2 f_FO1 er felles for planområdet.

§ 4.2 Turveg

4.2.1 f_TV1 er avsett til turveg.

4.2.2 f_TV1 er felles for planområdet.

§ 5 LNFR område

(pbl § 12-5 nr. 5 og 12-7)

§ 5.1 Friluftsmål

5.1.1 Området FR1-5 er avsett til friluftsmål. Område sett av til friluftsmål kan opparbeidast med stiar og gangvegar.

5.1.2 Deler av FR1-5 kan nyttast til sideareal for adkomstvegar og parkeringsplassar

5.1.3 Vegetasjonen mellom hyttene og sjøen skal takast vare på.

§ 6 Omsynssoner

(pbl § 12-6 og 12-7)

§ 6.1 Frisiktsoner veg

6.1.1 I frisiktsoner skal det vera fri sikt i ei høgd på 0,5 m over plana til tilstøytande vegar.

§ 6.2 Omsynssone kulturminne

6.2.1 I omsynssone H-730 er det ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, grave ut, flytte, endre, skjule eller på

nokon måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle
fare for at dette kan skje, jf. Kulturminnelova § 3.