

Reguleringsplan

Reguleringsplan for Storeskjeret

gnr 30 bnr 23 m.fl
Masfjorden kommune

Føresegner dato 14.02.2022
(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID
Masfjorden kommunestyre	Vedtak i kommunestyret	05.05.2022		027/2022
Formannskapet	Vedtak i formannskapet	29.04.2022		046/2022
Formannskapet	2. gangs høyring (revidert planframlegg)	18.10.2021		091/2021
Formannskapet	1. gangs høyring	04.02.2021		011/2021

§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:500, datert 13.12.2021.

Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Kombinerte føremål BKB forretning/kontor/tenesteyting (1813)
 - b) Naust, BUN (1589)
 - c) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, o_BSB(1587)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
 - a) Køyreveg, SKV (2011)
 - b) Fortau, SF (2012)
 - c) Anna veggrunn – grøntareal, SVG (2019)
 - d) Parkering, SPA (2080)

3. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)
 - a) LNF-areal for naudsynte tiltak for LNFR (5100)

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr.6)
 - a) Småbåthamn, o_VS (6230)

5. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a) Bevaring kulturmiljø (H570)
 - b) Sikringsone frisikt (H140)

6. Føresegnsområde (pbl §12-7)
 - a) Anlegg- og riggområde
 - b) Funksjons og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal

§ 2 Siktemålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å utarbeide detaljreguleringsplan for å leggje til rette for kombinert formål med forretning/kontor (BKB) på Storskjeret i Masfjorden kommune. Tanken er at ein skal leggje til rette for ny butikk og tenesteyting med kontor på toppen.

§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet

§ 3.1 Landskap, estetikk og arkitektur (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- b) Det skal i samband med søknad om løyve til tiltak gjerast greie for omsyn til kulturminne og kyrkjestaden.

§ 3.2 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4 og 5)

- a) Gang-/sykkelveggar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, skal trinnfri løysing etterstrebast.
- b) Parkeringsareal og uteareal rundt byggverk BKB skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 3.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfallande med formålgrensa.

§ 3.4 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdagast i samband med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.

§ 3.5 Utfyllande planar/dokumentasjon

§ 3.5.1 VA og overvasshandtering (§12-7 nr. 4 og 12)

I samband med søknad om løyve til tiltak skal det leverast plan for tilknytning til VA og overvasshandsaming for området. VA-planen skal også vise plan for oljeutskiljar i forbindelse med etablering av tankanlegg for bensin og diesel.

§ 3.5.2 Plan for massehandtering (§ 12-7 nr. 4 og 12)

I samband med søknad om løyve til tiltak skal det leverast plan for massehandtering.

- a) Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk lokalt. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- b) Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone.
- c) Ved utfylling i sjø må det søkast om godkjenning etter forureiningslova, søknad må sendast til Statsforvaltaren i Vestland.

§ 3.5.3 Situasjonsplan (§ 12-7 nr. 4 og 12)

I samband med søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast detaljert utomhusplan. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg,- og parkeringsløyving, tilkomst, materialbruk, høgder på terreng og bygg, utomhusareal, avfallshandtering, leikeplass og tekniske installasjonar.

§ 3.5.4 Byggeplan (§ 12-7 nr. 4 og 12)

Før utbetring av avkøyrsløse til og etablering av mellombels fortau langs FV570 skal det utarbeidast ein byggeplan i medhald til vegeigar sine handbøker og retningslinjer.

§ 3.5.5 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø skal også handsamast etter havne- og farvannsloven, Masfjorden kommune er hamnemynde etter § 14 i lova.

§ 4 Føresegn til arealformål

§ 4.1 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)

§ 4.1.1 Kombinerte føremål, Forretning/Kontor/Tenesteyting (BKB) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- a) Det kan først opp bygg i to etasjar med daglegvarehandel. Det kan også etablerast kafè/serveringsstad/frisør i samband med butikken.
- b) Lågaste tillatne planeringshøgde er kote +2,7 og OK golv bygg kote +3,0 som sikringstiltak mot stormflo og havnivåstigning, jfr. KPA §4.5.
- c) Tekniske installasjonar skal etablerast over høgaste risikonivå.
- d) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankartet.
- e) Største mønehøgde er 7,5 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

§ 4.1.2 Uthus/Naust/Badehus (BUN) (pbl § 12-5 nr.1)

- a) Område BUN regulerer eksisterande naust.
- b) Det kan i tillegg til eksisterande naust settast opp eit naust.
- c) Nausta kan ikkje ha større grunnflate enn 40 kvm.
- d) Maksimal mønehøgde er sett til 5,5 meter.
- e) Nausta skal ha saltak med takvinkel mellom 25-50°.
- f) Byggjematerial skal være tre, stein eller betong. Til taktekking skal det nyttast takstein eller skifer.
- g) Nausta skal nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna og skal ikkje innreist for varig opphald.

§ 4.1.3. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB) (pbl § 12-5 nr.1 og 2)

- a) Det skal etablerast kaifront mot sjø langs felt BSB. Kaifront skal terrasserast i fleire avsatsar for å gi auka tilgang til sjø.
- b) Det kan knyttast flytebryggeanlegg til offentleg kai.

§ 4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)

§ 4.2.1 Køyreveg (SKV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) Veg merka o_SKV skal nyttast til offentleg køyreveg og omfattar vegbane med skulder. Rekkverk og andre tekniske installasjonar som veghaldar finn naudsynt kan oppførast innan føremålet.

§ 4.2.2 Gang-/sykkelveg og fortau (SGS, SF) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Fortau merka o_SF skal nyttast til offentleg fortau og omfattar fortau med skulder og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar/trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan først opp innanfor føremålet.

§ 4.2.3 Annan veggrunn – grøntareal (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) For annan veggrunn – grøntareal inngår: fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
- b) Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, viltgjerder, støyskjermingstiltak, skilt/skiltprotalar og andre installasjonar og infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel.
- c) I o_SVG2 kan det etablerast mellombels fortau langs eksisterande fylkesveg. Området råka av dette skal tilbakeførast ved gjennomføring av reguleringsplan for Bru over Masfjorden.

§ 4.2.4 Parkering (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) Det skal minimum etablerast 14 parkeringsplassar innan føremålet.
- b) Det skal etablerast 7 oppstillingsplassar for sykkel innan føremålet.
- c) 10% av plassane skal være sett av til HC-parkering. HC-parkering skal være nær inngang.
- d) 30% av dei offentlege plassane skal vere tilrettelagt for el-bil.
- e) Det kan etablerast tankanlegg for bensin- og dieselpumper innanfor føremålet.
- f) Det kan etablerast slipp for småbåtar.
- g) Utfylling i sjø innan føremålet skal ikkje føregå i perioden 1. februar til 30. juni grunna gyteperiode for forsk.

§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)

§ 4.4.1 LNFR areal for naudsynte tiltak for LNFR. (§ 12-7 nr. 1, 2, 6 og 9)

- a) L1 og L2 ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot (vassdrag/sjø).
- b) Det kan etablerast naudsynte fyllingar for mellombels fortau langs fylkesveg i L2 og i L1 for fyllingar langs parkeringsplass og BKB.

§ 4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (pbl § 12-5 nr.6)

§ 4.5.1 Småbåthavn (VS) (§ 12-7 nr. 1, 2 og 9)

- a) Det kan innanfor område VS etablerast småbåtanlegg med flytebrygge , og leggast til rette for fortøying og ankring for båtar.
- b) Det kan etablerast slipp for småbåtar innan føremålet.

§ 4.5.2 Naturområde i sjø og vassdrag

Kommuneplanens arealdel sine føresegner er gjeldande for areal regulert til naturområde i sjø og vassdrag.

§ 5 Føresegn til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og § 11-8)

§ 5.1.1 Sikringssoner – Frisikt - H140 (§ 11-8 a)

- a) Frisiktsonene kjem frem av plankartet.
- b) I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

§ 5.2 Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

§ 5.2.1 Bevaring kulturmiljø - H570_1 (§ 11-8 c)

Omsynssona kjem fram av plankartet, og omfattar bevaringssone rundt kulturminne. Det skal innanfor omsynssona ikkje settast i verk tiltak som kan medføre skade eller skjemmer kulturminne. Alle terrengingrep innanfor sona skal gjerast i samråd med kulturminnemynde.

§ 6 Føresegn til føresegnsområde (pbl §12-7)

§6.1.1 Mellombels anlegg og riggområde, mellombels fortau

Innan føresegnsområde #1 for anlegg og rigg skal det etablerast mellombels fortau langs fylkesvegen fram mot ferjekai. Fortau skal etablerast med minimum breidde på 2 meter. Ved gjennomføring av reguleringsplan for Bru over Masfjorden skal dei delar av fortauet som ikkje skal nyttast tilbakeførast og stellast til.

§6.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal

Innan føresegnsområde #2 skal all vareleveranse, oppstilling for avfallshandsaming, båtslipp, flytebrygge og tankanlegg for bensin og diesel plasserast. Tankanlegg for bensin- og dieselpumper skal lokaliserast på land innanfor føresegnsområdet og tankane skal vera gravd/ støypt ned i grunnen.

§ 7 Rekkefølgeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)

§ 7.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- a) Før rammeløyve skal tekniske planar for avkøyrsløp til FV 570 og mellombels fortau langs Fylkesveg 570 mot ferjekai vere godkjent av vegstyresmaktene.
- b) I samband med søknad om rammeløyve skal det søkast om utfylling i sjø etter forureiningslova. Godkjenning frå Statsforvaltaren i Vestland skal vere vedlagt søknad.
- c) Det skal utarbeidast ein belyningsplan for området. Denne skal sendast til Vestland fylkeskommune v/seksjon for kulturarv for fråsegn.

§ 7.2 Før bygg og anlegg takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest) (pbl § 12-7 nr.10)

- a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til eigedommen.
- b) Før bruksløyve for BKB kan gjevast skal kryss mot fylkesveg, fortau o_SF3 og mellombels fortau langs fylkesveg 570 vere ferdigstilt og godkjent av vegstyresmakta.

§ 7.3 Før byggesøknaden vært handsama(pbl § 12-7 nr.10)

- a) Byggeteikningar og detaljteikningar knytt til uteområdet skal sendast til Vestland fylkeskommune v/ seksjon for kulturarv til fråsegn, før byggesøknaden vert handsama.