

Reguleringsføresegner Kvamme turistanlegg

Masfjorden kommune, gnr. 32 bnr. 6 m.fl.

Plan-id 463420200003

Reguleringsplan, detaljregulering for:	Kvamme turistanlegg
Gardsnummer, bruksnummer:	Gnr 32 bnr 6 mf.l
Nasjonal arealplan-ID:	463420200003
Saksnummer:	19/856
Dato for siste revisjon av føresegna:	27.04.2020
Dato for vedtak i kommunestyret:	



1 Føremålet med planen

Føremålet med planen er å regulere del av gnr. 32, bnr. 6 og 2 m.fl. til fritids- og turistføremål, bustader, tilkomstvegar, friområde, LNF- areal, småbåtanlegg i sjø og naust.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 27.04.2020

Området er regulert til følgjande formål:

Bygningar og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Bustader-frittliggjande småhus (1111)
- Fritids- og turistformål (1170)
- Uthus/naust/badehus (1589)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (1588)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Veg (2010)
- Annan vegggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringsplassar (2082)

Blågrønstruktur

- Turveg (3031)
- Friområde (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl. § 12-5 nr. 5)

- LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på gard

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Omsynssoner (Pbl. §12–6 jf. 11-8a)

Sikrings-, støy og faresoner (Pbl. §11-8 a)

- Frisiktsone

Føresegnsområde

- Føresegnsområde

2 Felles føresegner

2.1 Situasjonsplan

- 2.1.1 Saman med rammesøknad/søknad om løyve til tiltak etter pbl. § 20 - 1 skal det for kvart byggeområde sendast inn situasjonsplan som viser plassering av tiltak, tilkomstløysing og kotenivå for planering. Murar, skjerings- og skråningsutslag skal visast på situasjonsplanen.



2.2 Terrenghandsaming

- 2.2.1 Alle terrenginngrep som vert gjort i samband med utbygginga skal utførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terreng og vegetasjon. Ein skal i terrengmurar nytta gråsteinsmurar der dette er funksjonelt for optimal landsakpstilpassing. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje vere brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje vere høgare enn 2 meter. Ved behov for murar høgare enn 2 meter skal desse avtrappast.

2.3 Kommunaltekniske anlegg

- 2.3.1 Straum, telefon og fiberkablar skal leggjast under bakken, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Tekniske anlegg og leidningsnett kan etablerast uavhengig av formål.
- 2.3.2 Nødvendige tekniske installasjonar som el. koplingsskap, nettstasjon m.m. kan førast opp innanfor planområdet uavhengig av formål. Sikringssoner som gjeld for bygningar skal framleis gjelde.
- 2.3.3 VA- anlegg kan etablerast i grunnen innanfor planområdet uavhengig av formål.

2.4 Parkering

- 2.4.1 Naudsynt parkeringsareal skal opparbeidast innanfor byggeområda. Krav til bil- og sykkelparkering er minimumskrav. Følgjande parkeringsdekning skal leggjast til grunn:

Føremål/verksemd	Eining	Bil (minimum)	Sykkel (minimum)
Frittliggjande einebustad (BFS)	Pr. bueining	2	2
Fritids- og turistformål (BFT)	Pr. eining	1	1

2.5 Eigarform og eigedomsgrenser

- 2.5.1 Arealformålet o-SV1 skal vere offentleg.
- 2.5.2 Det kan innanfor byggeområda gjennomførast eigedomsdeling og/eller seksjonering av eigedomar og bygg

2.6 Universell utforming

- 2.6.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan.

2.7 Kulturminne

- 2.7.1 Dersom det vert funne automatisk freda kulturminne innanfor det regulerte området i samband med arbeid i terreng, skal arbeidet straks stansast, i den grad det forstyrrar kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks sendast kulturvernmynde i fylkeskommunen.
- 2.7.2 Tiltakshavar plikter å gi melding til museet dersom det under arbeidet i sjøområdet vert påvist skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen vert råka av tiltaket må undervasssarbeidet straks stanse.



2.8 Tiltak i sjø

- 2.8.1 Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova sine føresegner og skal godkjennast av Masfjorden kommune
- 2.8.2 Tiltak i reguleringsområdet må ikkje vere til hinder for hevd bunden bruk av sjøområdet til fiskeriverksemd, inklusiv fiske med lys.

3 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad og maksimal byggehøgde frå planert terreng er sett til:

Formål	Byggeområde	Utnyttingsgrad	Maksimal byggehøgde over gjennomsnittleg planert terreng
Bustader-frittliggjande småhus	BFS	30 % BYA	7,5 meter
Fritids- og turistformål	BFT1	30 % BYA	5,5 meter
	BFT2	35 % BYA	5,5 meter
	BFT3	35 % BYA	5,5 meter
	BFT4	30 % BYA	5,5 meter
Naust	BUN	40 m ² BYA	5,5 meter

3.2 Bustader – Frittliggjande småhus (BFS)

- 3.2.1 Bustader skal plasserast innanfor viste byggegrenser. Garasje/carport, parkeringsplass, boder, murar og terrassegolv kan plasserast utanfor viste byggegrenser, men ikkje nærare enn 1 meter frå naboeigedom/naboformål. Gjerde kan oppførast langs eigedomsgrenser.

3.3 Fritids- og turistføremål (BFT)

- 3.3.1 Utleigehytter skal plasserast innanfor viste byggegrenser. Garasje/carport, parkeringsplass, boder, murar og terrassegolv kan plasserast utanfor viste byggegrenser, men ikkje nærare enn 1 meter frå naboeigedom/naboformål. Gjerde kan oppførast langs eigedomsgrenser.

3.4 Naust

- 3.4.1 I område BUN kan det oppførast 1 naust på inntil 40 m² BYA. Det kan innanfor naustområdet leggjast til rette for lagring av båtar på land.
- 3.4.2 Nausta skal nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna og skal ikkje innreiast for varig opphald.

3.5 Småbåtanlegg i sjø BBS

- 3.5.1 Det kan innanfor område BBS etablerast flytebrygge på inntil 12 meter ekskl. landgang.



4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Generelt

- 4.1.1 Det kan innanfor formål regulert til samferdsel og teknisk infrastruktur gjennomførast innbyrdes justering av formålsgrenser for å redusere terrenginngrep og for optimal landskapstilpassing.

4.2 Annan veggrunn – grøntareal

- 4.2.1 Annan veggrunn grøntareal skal i hovudsak vere eit grønt sideareal til veg og nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, møteplassar og annan infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

4.3 Parkeringsplassar (SPP)

- 4.3.1 Innanfor område SPP kan det etablerast parkeringsplassar til bruk for besøkjande til området.

5 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Friluftsområde

- 5.1.1 Innanfor område GF kan det etablerast sti mot sjø, plasserast benkar, bord, bål plass og andre friluftretta aktiviteter. Det kan ikkje gjerast tiltak i område som vil vere til hinder for allmenta sin bruk av området.

5.2 Turveg

- 5.2.1 I området GF kan det etablerast turveg med 1,5 m breidde mot naustområde BUN og småbåtanlegg BBS

6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

6.1 Landbruk

- 6.1.1 Formålet gjeld landbruks- natur- og friluftsområde for nødvendig tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på gard.
- 6.1.2 Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i heilskapen i kulturlandskapet, under dette innordne seg eksisterande bygningsmiljø.
- 6.1.3 Naudsynte tiltak for landbruk er tillate i 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag. Ved plassering og utforming av tiltak skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap/terreng og andre allmenne interesser.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

- 7.1.1 Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.



8 Omsynssoner (§ 12-6 jf 11-8)

8.1 Sikringssone, – frisikt, H140

8.1.1 I frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytane vegars plan.

9 Føresegner til føresegnssområde

- 9.1** Føresegnsgrensa #1 omfattar friluftsområde GF og turveg GT. Det kan innanfor føresegnsgrensa opparbeidast turveg. Det kan i trase for turveg og innanfor føresegnsgrensa gjerast justering i plassering og geometri for å tilpasse turveg og tilhøyrande konstruksjonar til terreng og landskap.
- 9.2** Det kan innanfor føresegnsgrensa førast fram kablar/røyr og leggjast til rette for belysning langs turveg og opphaldsplassar.

