

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:	15.10.2020
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 og småbåtanlegg i sjø.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 15.10.2020.

Området er regulert til følgjande formål:

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

- Bustader-frittliggjande småhus (1111)
- Fritids- og turistformål (1170)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (1588)

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

- Veg (2010)
- Annan veggrunn – 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 (6001)

Omsynssoner (Pbl. §12–6 jf. 11-8a)

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

- Frisiktsone (140)

Føresegnsområde

- Føresegnsområde #1 og #2

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, tilkomstløyving 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 landskapstilpassing. 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

- 2.4.2 Ved bustadhusa skal det leggjast til rette for lading av el-bil

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. Utleiehyttene skal ha trinnfri åtkomst frå biloppstillingsplass og alle hovudfunksjonar på hovudplan.



2.7 Estetikk og materialval

- 2.7.1 Bustadar og turisthytter skal ha saltak med takvinkel mellom 22-39 grader. Det skal nyttast material- og fargeval som reduserer fjernverknad og som i størst mogeleg grad tilpassar seg omgivnadane.
- 2.7.2 Garasje/carport skal vere tilpassa bustadhus/turisthytte i form, materialval/fargebruk og kan førast opp i 1. etasje.
- 2.7.3 Lagerbygg skal vere i 1 etasje, ha saltak og maks mønehøgde 6 meter.
- 2.7.4 Det skal nyttast materialar som er haldbare og gir lågt utslepp av klimagassar i eit livsløpsperspektiv

2.8 Kulturminne

- 2.8.1 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.
- 2.8.2 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 undervassarbeidet straks stanse.

2.9 Tiltak i sjø

- 2.9.1 Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova sine føresegner og skal godkjennast av Masfjorden kommune
- 2.9.2 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
	BFT5	40 % BYA	6,0 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 Utleiehyttene skal plasserast innanfor viste byggegrenser på områda BFT1-BFT4. 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. Innanfor område BFT5 kan det etablerast bygg til lagring av båtar, For BFT5 fell byggegrense saman med føremålsgrænse.

3.4 Småbåtanlegg i sjø BBS

- 3.4.1 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 formålsgrænser for å redusere terrenginngrep og for optimal landskapstilpassing.

4.2 Veg

- 4.2.1 Område o_SV1 omfattar krysset mot fylkeveg. Før det vert gjeve byggeløyve for tiltak innanfor planen skal avkøyrsepunktet opparbeidast etter Vegnormal N100.
- 4.2.2 Område SV2 er tilkomstveg til einebustadane
- 4.2.3 Område SV3 er tilkomstveg til lagerbygg og turisthyttene

4.3 Annan veggrunn – grøntareal

- 4.3.1 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.

4.4 Parkeringsplassar (SPP)

- 4.4.1 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 Føresegnsområde #1 kan det etablerast sti mot sjø. Innanfor føresegnsområde #2 kan det plasserast benkar, bord, bålplass og andre friluftretta aktivitetar. Det kan ikkje gjerast tiltak i området som vil vere til hinder for allmenta sin bruk av området.

5.2 Turveg

- 5.2.1 I området #1 kan det etablerast turveg GT med 1,5 m breidde mot småbåtanlegg BBS. Turvegen skal følgje terrenget og terrenginngrep skal vere så små som mogeleg.



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, – friskt, H140

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

9 Føresegner til føresegnsområde

- 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 #1 førast fram kablar/røyr og leggst til rette for belysning langs turveg og opphaldsplassar.
- 9.3 Innanfor føresegnsgrensa #2 kan det plasserast benkar, bord, bål plass og andre friluftretta aktivitetar.

