

Dato: 31.10.2017
Saksnrnr: 2013/612
Klassering:
Planid 156020090003

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) ASPBUGTA

REGULERINGSBESTEMMELSER

DATO FOR VEDTAK I KOMMUNESTYRET: 12.4.2018

Forslagsstiller: Grunneierne Ivar Husteli, Jakob Teilgård og Eirik Aasen
Plankonsulent: Allskog ASA

Planforslagets dato: 05.05.2013
Revidert 03.01.2018

Saksbehandling:

1.gang formannskapet		11.10.2016
Offentlig ettersyn i perioden	11.10.2016 -	08.12.2016
2.gang formannskapet		20.03.2018
Kommunestyret, vedtak		12.04.2018

Revisjoner:

Høringsversjon	
Iht. vedtak i Kommunestyret 12.04.18	12.04.18

1. PLANFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet. Planområdet er på ca 74 daa. Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål iht. plan- og bygningsloven:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1):

1111 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
1121 - Fritidsbebyggelse - frittliggende
1589 - Uthus, naust, badehus

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2):

2011 - Kjøreveg
2082 – Parkeringsplasser

LNF-R (PBL § 12-5, nr. 5):

5100 - LNR for nødvendige tiltak for stedbunden næring
5130 – Friluftsmål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSSONE
(PBL § 12-5, nr. 5):
6900 - Båttutsett

Hensynssone
Båndlagt område kulturminne – H730
Angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø – H570

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Møre- og Romsdal fylkeskommune, eventuelt NTNU Vitenskapsmuseet for kulturminner på sjøbunnen, varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven § 14 tredje ledd, jf. §§ 8 annet ledd, 13 første ledd første punktum og 13 annet ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.2. TERRENGINNGREP/STITUASJONSPLAN

Ved alle byggesøknader skal det sendes inn situasjonsplan i målestokk 1: 500. Dette gjelder for alle tiltak innenfor området som krever byggesøknad. For bygg skal det vises hvordan tomten er tenkt planert og opparbeidet. Eksisterende og nye terrengkoter skal inntegnes på planen. Planen skal også vise plassering av nye bygg, grunnflate, høyde og takform på bygningene og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, atkomst, parkering og terrengbehandling med høydeangivelse. Plassering av garasje skal derfor være vist på plan som følger byggemeldingen for boligen/fritidshuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. For hver tomt skal det måles inn terrengprofiler langs alle fasader som viser eksisterende og nytt terreng. Profilene framstilles på fasadetegningene. Profilene skal dekke hele tomten. Bygningers høyder og nye terrenghøyder skal framgå av profilene.

2.3. VANN OG AVLØP

Boliger og hytter tilknyttes godkjent avløpsanlegg og godkjent vannkilde. Hovedledninger og stikkledninger skal i hovedsak legges i veg-grøft.

2.4. GRUNNFORHOLD

Dersom en under arbeidet med tomtene avdekker bløte leirmasser må arbeidet stoppes umiddelbart og skredfaglig kompetanse kontaktes.

3. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. ENEBOLIGER OG FRITIDSBEBYGGELSE

- Innenfor arealformål frittliggende småhusbebyggelse kan det etableres enebolig og garasje, samt mindre uthus.
- Innenfor arealformål frittliggende fritidsbolig kan det etableres fritidsbolig og garasje, samt ett mindre uthus.
- Bygninger skal tilpasses terrenget.
- For den enkelte boligtomt er max tillatt BYA=30%, jf. H-2300 Grad av utnyttning.
- For fritidsbolig er maks BYA på den enkelte tomt er 200 m², jf. H-2300 Grad av utnyttning.
- Bygningene skal ha saltak.
- Takvinkel skal være mellom 27-37 grader. Reflekterende taktekking tillates ikke.
- Hovedmøneretningen skal følge langs terrenget.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 6 meter.
- Garasje skal ha samme arkitektoniske utforming og materialbruk som bolig/fritidsbolig.
- Garasje tillates med inntil BYA = 65 m². Maks mønehøyde 4,5 meter.
- Fargebruken skal være avdempet, herunder også lister og andre bygningsdetaljer.

3.2. NAUST

- Innenfor områdene N1-N6 kan det til sammen etableres 17 nye frittstående naust.
- Maks. bebygd areal (BYA, jfr. NS 3940) er 40 m².
- Eksisterende naust som har større BYA enn 40 m² kan bygges opp igjen i opprinnelig størrelse.
- Maks. mønehøyde skal ikke overstige 4,5 meter over golv.
- Vindusarealets dagslysflate skal ikke overstige 3 prosent av hovedplanet sitt BYA (dvs. maks. inntil 1,2 m²)
- Naustbygga skal være i tradisjonell stil med saltak, veggkledning i tre, stein eller torv og enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, takvindu eller lignende fasadeelement.
- Fargebruken skal være avdempet.
- Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i områder med naust. Oppbygde plattinger foran nausta er ikke tillatt.
- Naust skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap og liknende.
- Det er ikke tillatt med varig opphold i nausta og det er ikke tillatt å omdisponere eller bruke naust som fritidsbolig eller bolig.
- Portene mot naustene vendes mot land (med unntak av N_1) da båter skal settes inn i naustene med båtvogn.
- Sikring av N_1 skal gjøres med stein i forkant av naustene.
- Naust N_3 og N_4 skal stå på stolper.
- Minste byggehøyde golv er kote 2,5. Naust som plasseres under kote 3 skal bygges slik at konstruksjoner ikke tar vesentlig skade av stormflo, jf TEK 17 § 7-2.
- I naustområdene der portene vender fra sjøen tillates nødvendig oppfylling mot sjø. Fyllingene må utføres slik at de har gode visuelle kvaliteter, samtidig som det må sikres tilstrekkelig mot utvasking ved stormflo. Naturstein skal fortrinnsvis brukes til plastring.

4. OMRÅDER TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. KJØREVEG

- Kjøreveg SKV1, SKV2 og SKV3 er felles privat veg for tomtene i feltet og øvrige med vegretter. Bredde kjøreveg er maks 5m inkl. veggroft.
- Terrenginngrep i skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes, tilplantes eller behandles på annen (tilsvarende) måte. Eventuelle forstøtningsmurer utføres i naturstein av samme kvalitet og utforming som ellers langs offentlige veger i kommunen. Murer skal ha minimum to steinhøyder og maksimum høyde 1,5 meter.
- Der innhegninger er nødvendig for sikkerheten kan dette tillates. Innhegningen må plasseres på topp skråning og minst 1 meter bak murfront. Arealet mellom mur og innhegning tilplantes.
- Innenfor frisktlinje skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

4.2. PARKERING

- Det reguleres fire P-plasser, P1-P4, som kan benyttes av grunneierne og nausteiene innenfor planområdet.

5. LNFR

Området kan benyttes til landbruksformål men det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvarisk myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSSONE

6.1. BÅTUTSETT

Arealet skal benyttes til sjøsetting – opptrekk av båter.

7. HENSYNSSONER

7.1. HENSYNSSONE KULTURMINNE

Hensynssone C (H570);

Gjelder hensynssone (vernesone) **rundt** automatisk freda kulturminne.

Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og skjottes på en god måte. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje. Eventuelle

tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.»

Hensynssone D (H730);

Området inneholder et automatisk freda kulturminne-området er båndlagt.

Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av retteantikvarisk myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.