

Detaljreguleringsplan for Øygarden Nordvik, Surnadal kommune

PlanID: NO15 1566 2015 0009

Forslagsstiller: Plankontoret

Tiltakshaver: Nordvik Utvikling SUS

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner	SAKSNR	DATO	SIGN.
Oppstartsmøte		3.12.2014	HÅST
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		Uke 39 2015	JK
Privat planforslag fremmet til kommunen		04.04.16	JK
Vedtak om off. ettersyn og høring	43/16	23.06.16	HÅST
Til offentlig ettersyn og høring i perioden:			
Endring etter offentlig ettersyn		09.06.2018	HÅST
Vedtak - 2. gangs behandling			
Kunngjøring av vedtatt plan			

Benyttede reguleringsformål og hensynssoner - jr. plan- og bygningsloven samt kart- og planforskriften:

PBL § 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (kode iht. kart- og planforskriften)

Boligbebyggelse (kode 1110)

Fritidsbebyggelse (kode 1120)

Forsamlingslokale (kode 1165)

Lager (kode 1350)

Nærmiljøanlegg (kode 1440)

Energianlegg (kode 1510)

Avløpsanlegg (kode 1552)

Naust (kode 1589)

Uteoppholdsareal (kode 1600)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (kode 1800)

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål (kode 1900)

PBL § 12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (kode 2011)

Gangveg (kode 2016)

Annen veggrunn – grøntareal (kode 2019)

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport (2061)

Kollektivholdeplass (kode 2073)

Parkeringsplasser (kode 2082)

Havn (kode 2040)

PBL § 12-5 nr 3 GRØNNSTRUKTUR

Friområde (kode 3040)

PBL § 12-5 nr 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

LNFR areal - tiltak for landbruk basert på gårdens ressursgrunnlag (kode 5100)

Friluftsmål (kode 5130)

PBL § 12-5 nr 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Ferdsel (kode 6100)

Småbåthavn (kode 6230)

Badeområde (kode 6770)

Angitt formål i sjø med strandsone kombinert med andre hovedformål (kode 6900)

HENSYNSSONER

PBL § 12-6, jf. § 11-8 a) SIKRINGSSONE OG FARESONE

Sikringsone Frisikt (kode 140)

Faresone Høyspenningsanlegg (kode 370)

PBL § 12-6, jf. § 11-8 c) SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

Bevaring kulturmiljø (kode 570)

PBL § 12-6, jf. § 11-8 d) BÅNDLEGGINGSONE

Båndlegging etter lov om kulturminner (kode730)

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Trafo og ledningsnett for infrastruktur

Trafo og ledningsnett for vann, avløp og el./tele kan nedgraves i grunnen innenfor hele planområdet. Etter nedgraving skal arealene settes i stand for bruk i tråd med de formål arealene er regulert til.

1.2 Krav til sikkerhet mot stormflo

Bygninger skal plasseres med følgende minimumshøgde på overkant golv:

Sikkerhetsklasse	Høgde over havet, overkant golv
F1	240 cm
F2	260 cm
F3	270 cm

I tillegg skal det vurderes om byggeområdet kan bli utsett for lokal påverknad av bølger.

1.3 Mudring og fylling i sjø

Tiltak i form av mudring, annen graving og fylling i sjø skal søkes til Fylkesmannen. Før tiltak i strandsona skal det gjennomføres ei geoteknisk vurdering av grunnforholda.

1.4 Vann og avløp

Bebyggelsen innenfor planområdet skal påkobles kommunale anlegg for vannforsyning og avløpsbehandling.

1.5 Krav til parkering

På hver tomt stilles følgende krav til opparbeiding av oppstillingsplasser for personbil, med minimum 18 m² pr. oppstillingsplass:

Formål/bebyggelse	Pr. boenhet
Enebolig	2
Flermannsbolig - B14	1,5
Fritidsbebyggelse/sjøhus/utleiehytte	1

1.6 Byggegrenser

Fra jordkabel med spenning på 22 kilovolt eller mer, og til bebyggelse for personopphold skal det være minimum 6 m, målt i horisontalnivå.

Byggegrenser vist mot sjø:

- 19 m for frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse
- 9 m for kombinertbebyggelse fritidsbebyggelse/utleiehytter/naust
- 15 m for lokale for bevertning/forsamling i område BAA1
- 10 m for område BAV1 område BAV2 - avløpsanlegg

Byggegrenser vist mot vei:

- 30 m fra veimidte på Fv.671, unntatt for eksisterende Forsamlingshus og Nærmiljøanlegg
- 4 m for alle formål til bebyggelse og anlegg

§ 2 Områder for bebyggelse og anlegg

Møne- og gesimshøyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

2.1 Boligbebyggelse (B1 – B15)

På tomtene tillates eneboliger og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse av hver tomt er 30 % BYA. Maks gesimshøyde er 8 meter og maks mønehøyde er 9 meter.

På tomt B14 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, med mellom 3- 6 boenheter og med en utnyttelsesgrad av tomta på maks 50 % BYA.

2.2 Fritidsbebyggelse (BFR)

Det tillates en boenhet på hver tomt. Maksimal utnyttelse av hver tomt er 30 % BYA. Maks gesimshøyde er 6 meter og maks mønehøyde er 7 meter.

Prosjektering og utføring av tomter brattere enn 1:3 (BFR14, 15, 16, 17):

Tomtene skal byggast ut med spesielt stedstilpassa bygninger, prosjektering skal utføres av foretak med sentral godkjenning i tiltaksklasse 2 for arkitektur og terrengtilpassing.

2.4 *Forsamlingslokale (BFL)*

Maks utnyttelsesgrad av tomtearealet er 40 % BYA. Maks gesimshøyde er 8 meter og maks mønehøyde er 9 meter.

2.5 *Lager (BL1 og BL2)*

I område BL1 kan det oppføres bygg for vinteropplag av båter. Maks utnyttelsesgrad av tomtearealet er 60 % BYA. Maks gesimshøyde 11 m og maks mønehøyde er 12 meter.

I område BL2 kan det oppføres lager med boder for utleie til brukere av småbåthavna. Maks utnyttelsesgrad av tomtearealet er 60 % BYA. Maks gesimshøyde 4 m og maks mønehøyde er 5 meter.

2.6 *Nærmiljøanlegg (balløkke)*

Området kan opparbeides med utanlegg for fysisk aktivitet. Nærmiljøanlegget skal være allment tilgjengelig.

2.7 *Energianlegg - Nordvik kraftstasjon*

Maks utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

2.8 *Avløpsanlegg*

Innenfor områdene BAV1 skal det anlegges avløpsanlegg.

2.9 *Naust*

Utnyttelse av område er maks 35 m² BRA. Maks gesimshøyde er 2,5 m og maks mønehøyde er 3,5 m.

2.10 *Uteoppholdsareal (BUT1)*

Områdene kan opparbeides med lekeapparater, benker og bord, grillplass og lignende.

Områdene er felles for beboerne innenfor planområdet.

Nærleikeplass BUT1 skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat.

Opparbeidinga av leikeplassen skal vere på plass før det blir gjeve brukstillatelse til nye boligar i området.

2.11 *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål Forsamlingslokale/Beverting/Småbåthavn KO2*

Innenfor området tillates oppført bebyggelse med forsamlingslokale, beverting, serviceanlegg til småbåthavn som tankanlegg for drivstoff, båtutsett mv., molo og kai med tilhørende infrastruktur. Maksimal utnyttingsgrad er 40 % BYA.

Serviceområde KO1

I område KO2 kan det oppføres verksted/ servicebygg, anlegges parkeringsplasser og utendørs plass for vedlikehold av båter. For nevnte bygg og anlegg skal det etableres et område for oppsamling og håndtering av avfall fra båtpuss og andre typer aktiviteter som kan medføre utslipp av miljøskadelige stoffer (jf. plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 2 og 3). Farlig avfall skal oppbevares i egnede beholdere som skal være merket med type innhold. Beholdere skal kunne låses når de ikke er i bruk og skal stå under tak og være sikret mot avrenning og lekkasje.

Spyleplass for båter skal ha fast dekke med fall mot drenerende grøft. I grøfta skal det etableres oppsamlings-/ rensesystem for å skille ut malingsrester og miljøgifter fra spylevannet, før det slippes ut i resipienten.

Maksimal utnyttingsgrad av tomtearealet er 30 % BYA. Maks gesimshøyde er 8 meter og maks møne er 9 meter.

Konsentrert fritidsbebyggelse/utleiehytter/naust (KO3)

I områdene BKB kan det oppføres konsentrert fritidsbebyggelse/utleiehytter/ naust.

Innenfor BKB tillates maks 12 enheter.

Maks utnyttelsesgrad er 50 % BYA.

For fritidsbebyggelse/utleiehytter er gesimshøyde 6 meter og maks mønehøyde 7 meter.

For naust er maks gesimshøyde 3 m og maks mønehøyde 4 m. Maks BRA er 35 m².

§ 3 Grønnstruktur

3.1 Friområde

Strandsonen skal tilrettelegges for allmenn ferdsel. Det tillates opparbeidd gangsti langs strandsonen. Det tillates opparbeiding av bål/grillplass med tilhørende anlegg.

3.2 Strandsone

Strandsonen skal tilrettelegges for allmenn ferdsel. Det tillates opparbeidd gangsti langs strandsonen. Rullesteinstranda skal vere uberørt, men eit mindre område kan tilretteleggast til bading ved at stranda blir rydda for storstein i ei strekning på 30 meter.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

To avkjørsler fra Fv.671 vist med juridisk punkt "stenging av avkjørsel" skal stenges etter at det er anlagt nye avkjørsler til vegene V1, V2 og V3.

Avkjørsler fra fylkesvegen skal opparbeides iht. vegvesenets vegnormaler. Maks stigning/fall er 2,5 % de første 2 m fra skulderkant, maks stigning/fall 5 % de neste 3,5m og deretter er maks stigning/fall 12,5 % for de neste 50 m. Vegene er felles for de eiendommene de gir atkomst til.

Veg V2 gjennom boligområdet ned mot småbåthavna skal stenges for kjøretøy ved B15, vist med juridisk punkt vegstengning. Gjennomkjøring er tillatt i forbindelse med drift, vedlikehold og anleggstrafikk.

4.2 Gangveg

Alle gangvegene skal være åpne for allmenn ferdsel.

4.3 Annen veggrunn

Arealene tillates brukt til fyllinger, skjæringer, grøfter, vegrekkverk, trafikkskilt mv. Arealer skal settes i stand og tilsås etter inngrep.

4.4 Parkeringsplasser

Parkeringsplass P1 skal være forbeholdt brukere av område KO1 og småbåthavna.

4.5 *Busslomme*

Busslommene med tilrettelagt krysningspunkt og forsterka belysning må vere bygd før første bolig har fått brukstillatelse.

4.6 *Molo*

Området kan nyttast til bygging av molo tilknytta småbåthavna. Det kan tillatast bølgebrytar istaden for steinmolo i sørlege del av området.

§ 5 **Områder for Landbruks-, Natur- og Friluftsmål**

5.1 *LNFR areal - tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)*

Området kan benyttes til lunneplass og til vedproduksjon. Avkjørsel fra Fv.671 til område (*juridisk punkt - avkjørsel*) skal kun skje i forbindelse med transport i landbruket

5.2 *Friluftsmål (LF)*

Området skal ivaretas for allmennhetens ferdsel og friluftsliv.

§ 6 **Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone**

6.1 *Ferdsel (VFE)*

Innenfor VFE tillates fortøyninger under vann for flytekonstruksjoner i småbåthavn og kai.

6.2 *Småbåthavn SK*

Område SK kan opparbeides med molo, flytebrygger med fortøyninger andre installasjoner på vannflaten og under vann. Ved opparbeidig tillates mudring, annen graving og fylling. I strandsone tillates forstøtningsmurer og lignende konstruksjoner for stabilisering av masser. Småbåthavna tillates bygd ut for maks 60 båtplasser. Før utbygging/mudring/utfylling må det gjerast ei geoteknisk vurdering av området som for å sikre at byggegrunnen er tilstrekkeleg sikker.

§ 6 **Hensynssoner**

6.1 *Frisiktssoner (H140)*

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i siktretkanten, men krav til sikkerhetssoner i Statens vegvesen håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstillt.

6.2 *Faresone Høyspenningsanlegg (HSP)*

I faresonen for høyspentlinjen tillates kun bebyggelse som er en del av høyspentanlegget.

§ 7 **Båndleggingssoner**

7.1 Båndleggingssone, kulturminne

For Hensynssone D (H730); ID 104251, ID 220814, ID 220817, ID NYE FUNN 2018

«Området inneheld eit automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjon skal takast vare på. Det er ikkje er høve til å sette i gong gravearbeid eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje, jfr. Kulturminnelova § 3. Eventuell dispensasjon frå føresegnene må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.»

Dyrkingslag Rpbo #1 ID 220820

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID 220820 er allerede undersøkt, og det er ikkje stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

Hensynssone H570

For Hensynssone C (H570); «Gjeld hensynssone (vernesone) rundt automatisk freda kulturminne. Innanfor området skal kulturlandskapet med sin naturlege vegetasjon skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminnelova § 3. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.»