

Detaljregulering for Gjerdehamna, del av gnr. 130 bnr. 4 og 5 m.fl. – Giske kommune**REGULERINGSFØRESEGNER****§1. Generelt**

A. Disse føresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B. Areala innanfor planen sin grenselinjer er regulert til desse formåla:

1. Bygg og anlegg (PBL§12-5, nr. 1)
 - Bustadbygg – frittliggjande småhus (1111) BF
 - Fritidsbygg - frittliggjande hytter (1121) FF
 - Fritidsbygg – sjøhus (1121) FS
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone S
 - Naust (1589) N
 - Kommunalteknisk anlegg – vassforsyningsanlegg (1541)
 - Leikeplass, felles privat (1610) f_L
2. Anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
 - Veg, offentlig (2010) o_V
 - Veg, fellesprivat (2010) f_V
 - Hamn (2040)
 - Parkeringsplassar, felles privat (2082) p_P
3. Grønnstruktur (PBL§12-5, nr.3)
 - Naturområde – buffersone (3020) NB
 - Turveg, felles (3031) f_T
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL§12-5, nr.6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag FLS
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
5. Fellesområde (PBL§12-6))
 - Frisiktsone ved veg

C. Disse reguleringsvedtekter kjem i tillegg til plan- og bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som strider mot reglane.

§2. Fellesreglar

- A. Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar kor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassas bygg på staden med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.
- B. Mindre vesentlige unntak frå disse reglene kan når særlege grunner taler for det tillates av kommunen innafor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.
- C. Felles lekeplass skal være felles for hele planområdet. Opparbeiding av leikeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved lekeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. Området skal sikres forsvarlig mot tilstøtande veger.
- D. Kommunen skal ved behandling av byggemeldingar sjå til at bygningane får en god form og materialbehandling og at bygningar i same område får en heilheitleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel, material og farge.

Ingen tomt må plantast til med trær eller busker som etter kommunens skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten.

- E. Mindre vesentlige unntak frå disse reglene kan når særlege grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.
- F. Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.
- G. Området skal utbyggas med fokus på prisnippet om universell utforming.

§3. Bygg og anlegg

§3.1 Bustadbygg – frittliggande småhusbygg BF

- A. Innanfor områda BF tillates oppført einebustader med tilhørande bygningar. For områda gjelder en BYA på 30%. Gesimshøgde skal ikkje overstige 7 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 8 m. Maks. gesimshøgde for arker eller takoppløft, og bygningar med pulttak, settes til 8 m.
- B. Før søknad om byggeløyve kan behandlast skal det ligg føre situasjonsplan. Den skal vise tilkomst, ev. støttemurar, garasjeplassing, parkering på terreng med meir. Parkering tillates etablert i underetasje.

Parkeringsplassar skal opparbeidast på egen grunn, og plassering av garasjar, skal vises sjølv om disse ikkje omsøkes og skal oppføres samtidig med andre bygg.

Detaljregulering for Gjerdehamna, del av gnr. 130 bnr. 4 og 5 m.fl. – Giske kommune

Det skal utarbeidast profiler for kvar enkelt tomt som viser terrenginngrep, og tiltaka sin høgdeplassering.

Garasjer/ carporter inntil 50 m² BYA/BRA kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegformål dersom de står parallelt med vegen, og 5 m frå regulert vegformål dersom de står vinkelrett på vegen.

- C. For kvar bustad eining skal det avsettes 2 stk parkeringsplassar.

§3.2 Fritids bygg – frittliggende hytter FF

- A. Innanfor områda FF tillates oppført frittliggende hytter, med maks 2 stk bueining pr. tomt. For hyttene gjelder en BYA på maks 90 m². Terrasser kan maksimalt være 25 m² pr. bu eining. Maks mønehøyde settes til 7,5 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
- B. Før søknad om byggeløyve kan behandlast skal det ligg føre situasjonsplan. Den skal vise atkomst, ev. støttemur og parkering på terreng med meir. Plasseringa av hyttene, som angitt i illustrasjonen som følgjar planforslaget, er ikkje bindande.

Parkeringsplassar skal opparbeidast på egen grunn.

Det skal utarbeidast profiler for kvar enkelt tomt som viser terrenginngrep, og tiltaket sin høgdeplassering i høve til omkringliggende areal. Material- og fargebruk skal tilpassast omgivnaden for å hindre at hyttene blir dominerande i landskapet.

§3.3 Fritidsbygg – frittliggende sjøhus FS

- A. Innanfor områda FS tillates oppført 4 sjøhus. Med sjøhus meines bygning for oppbevaring av båt og overnatting. Sjøhus kan byggjast med maks 60 m² grunnflate. Maks mønehøyde settes til 7,5 m målt fra planert terreng på den siden som vender mot sjøen. Naustgolvet innafor formålsområdet skal byggas i intervallet kote 1,8 – 2,5 m. Naustgolv og nedre del vegg, opptil kote 2,8 m, av naustet må tåle å bli oversvømt av stormflo. Sjøhusa kan etablerast med loftsrom, og med muligheit av rom som bad og toalett. Sjøbuene skal oppføres i tradisjonell byggestil for området.
- B. Før søknad om byggeløyve kan behandlast skal det ligge føre situasjonsplan for hele området. Plasseringa av sjøhusa, som angitt i illustrasjonen som følgjar planforslaget, er ikkje bindande.
- Parkeringsplassar opparbeidast ikkje på egen grunn, men på felles parkeringsplassar p_P1, p_P2 og p_P3.
- C. Den naturlige strandlinja skal i størst mulig grad bevarast. Innanfor FSS kan det opprettes felles flytebrygge for FS og N2.
Det tillates ikkje oppført gjerder eller andre innretningar som kan hindre fri ferdsel. Tiltak som er til hinder for fri ferdsel kan fjernes av kommunen.
- D. Sjøhusa kan ikkje bli seksjonert for å skilje naust- og overnattingsdel.

§3.4 Naust N

- A. Innanfor områda N kan det oppførast naust. For nausta gjeld ein BYA på maks 50 m². Maks mønehøgde vert sett til 5,5 m målt frå planert terreng på den sida som er vend mot sjøen. Nausta kan oppførast innafor byggjegrensene. Naustgolv innafor formålsområdet skal byggast i intervallet kote 1,8 – 2,5 m. Naustgolv og nedre del vegg, opptil kote 2,8 m, må tåle å bli oversvømt av stormflo.
- B. Det skal leggjast fram situasjonsplan før søknad om byggjeløyve kan bli behandla. Plasseringa av nausta, som vist i illustrasjonen som følgjer planforslaget, er ikkje bindande. 3 naust kan byggast saman.

Parkeringsplassar opparbeidast ikkje på eigen grunn, men på felles parkeringsplassar p_P1, p_P2 og p_P3.

- C. Den naturlige strandlinja skal bevarast så godt som råd. Det kan bli bygd stø for kvart einskilt naust, for opptrekk av båt for N1. For N2 er det ikkje høve til å opparbeide stø, men det kan opparbeidast felles flytebrygge med FS. Det vert ikkje høve til gjerder eller andre innretningar som kan hindre fri ferdsel, og tiltak som er til hinder for dette kan fjernast av kommunen.
- D. Det er ikkje høve til å lage bustadrom i naustet, eller gjere om naustet til andre bruksføremål, med unntak av mindre rom til lagringsformål.

§3.5 Kommunalteknisk anlegg – vassforsyningsanlegg KA

Det er avsett eget areal til eksisterande vassforsyningsanlegg innanfor området.

§3.6 Småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone S

Det er avsett areal til båtopptrekk for FS og N2, der det kan støypast plate. Formålsområdet kan ikkje bli brukt til vedlikehald av båtar, som for eksempel vask og bunnsmøring.

§3.7 Leikeplass, felles privat f_L

Felles leikeplass skal være felles for hele planområdet. Opparbeiding av leikeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved lekeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og etter utomhusplan godkjent av kommunen. Planen skal vise overflatebehandling, utstyr og tre og buskar. I leikearealet skal det minimum vere sandkasse, huskestativ og benkar.

Leikeplassen skal vere trafikkssikker og skjermast mot veg med gjerde.

Leikeområdet skal fungere for alle aldersgrupper. I tillegg til leik kan området brukast som samlingspunkt og det kan tilretteleggast for etablering av benkar og grillar.

§4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§4.1 Veg, offentlig o_V

Innanfor regulert veggrunn tillates ikkje andre innretningar/ anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggenes drift og vedlikehald. Vegskjæring og fylling skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

§4.2 Veg, felles f_V

Innanfor regulert veggrunn tillates ikkje andre innretningar/ anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggenes drift og vedlikehald. Vegskjæring og fylling skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte. Vegen skal fungere som en felles veg, der drift og vedlikehold utføres av alle som har tomt l, og tilkomst via vegen. Vegen opparbeidast ikkje i kommunal standard, men vegane skal være open for allmenn ferdsel.

§4.3 Hamn

Området er underlagt staten som statlig fiskerihamn.

§4.4 Parkeringsplass, felles privat p_P

Områder avsett til privat parkering p_P1, p_P2 og p_P3 skal være felles for områda avsett til sjøhus (FS) og naust (N). Parkeringsplassane kan også nyttas til gjesteparkering.

§5. Grønn struktur

Området avsett til naturområdet NB1 skal sikre ev. framtidig passasje/ kjøyretilkomst til gnr. 130 bnr. 3. NB1 sikrar også tilkomst gjennom området.

NB2 skal sikre tilkomsten til areal avsett til LNF-område i kommuneplan.

Turvegen f_T skal sikre tilgang til LNF-området og er open for allmenn ferdsel, lik f_V2.

§6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Innafor området avsett til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone FSS kan det etablerast felles flytebrygge og landfeste for FS og N2. Det kan ikkje etablerast stø for naust/sjøhus innanfor areal avsett til FSS. I samband med formålsområde S kan det byggjast støypt plate for å trekkje opp båtar.

§7. Hensynssoner

Innanfor frisiktsona skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høystamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsona. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjernet.

§8. Rekkjefølgekrav

Felles leikeplass, f_L, skal ferdigstillast samtidig med bustadene, og seinast første vekstsesong etter at 2/3 av bustadene er ferdigstilt og innflytta.

Ålesund 23.12.2011

Rev. 15.02.2012 etter vedtak i KT
Rev. 05.09.2012 etter offentlig ettersyn

For Leite og Howden A/S

Sindre Øen

Valderøp 13/12 2012
