

# FØRESEGNER

Detaljreguleringsplan Øyrane, Hellesylt

Jf. Plan og bygningsloven Kap 12.

Dato: 29.05.2018

## § 1 GENERELT

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense, og er regulert etter plan- og bygningslova § 12-3 som detaljregulering.

1.1 Planområdet er inndelt i område med følgende føremål:

### Bygninger og anlegg

- Forretning/Tjenesteyting/Fritids- og turistformål (F/T/F)
- Frittliggjande fritidsbustader (FRH1)
- Konsentrerte fritidsbustader (FRH2-FRH3)
- Småbåtanlegg i sjø (SM3)
- Uteopphaldsareal (BUT1)

### Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkering (P6),
- Gang- og sykkelveg (o\_SGS1-3)
- Køyreveg (o\_V13)
- Anna vegareal teknisk anlegg
- Kai (o\_KAI3)

### Grøntstruktur

- Friområde (FR19, FR17)

### Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

### Omsynssoner

- Rasfare (H310\_1, H310\_2)
- Flaumfare (H320)
- Frisikt

- 1.2** Etter at planen er vedteken, er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtaler i strid med planen og føresegnene.
- 1.3** Ved funn av automatisk freda kulturminne i anleggsperioden er tiltakshavar/utførande pliktig til å stanse arbeidet og melde frå til Møre og Romsdal Fylkeskommune v/Kulturavdelinga, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

## **§ 2 FELLES FØRESEGNER**

### **2.1 Utnyttingsgrad og byggjehøgder**

Tillaten utnyttingsgrad oppgitt for det einskilde byggeområde, er fastsett etter gjeldande rettleiar H-2300 «Grad av utnytting».

### **2.2 Estetisk kvalitet**

Byggverk (bygg og tekniske anlegg som t.d. vegar) og felles uterom skal ha god arkitektonisk utforming med vekt på brukbarheit og kvalitet. I dette ligg at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt.

### **2.3 Byggegrense**

Bygningar skal plasserast innanfor byggegrense slik denne er innteikna i plankart.

### **2.4 Parkering**

Det skal etablerast 2 parkeringsplassar pr. bueining. Desse kan etablerast i tilknytning til dei enkelte tomtene eller på felles parkering i område P6. Overskytande plassar kan nyttast som gjesteparkering.

### **2.5 Uteoppholdsareal**

Det skal opparbeidast uteoppholdsareal i tilknytning til dei frittliggjande fritidsbustad (på bakken eller på balkong/terrasse) på minimum 9 m<sup>2</sup>. Det er avsett eit areal felles for området til uteopphald på 0,4 daa.

### **2.6 Tomtedeling**

For område FRH2 og FRH3 er det ikkje vist tomtegrenser. Tomtedeling skjer etter kvart som området blir utbygd etter situasjonsplan. Der tomter har felles avkøyrslé frå samleveg er det tillate å dele frå tomtene midt i vegen og tinglyse rettar. Ved tvil skal vegrett dokumenterast ved søknad om deling.

## **§ 3 BYGG OG ANLEGG**

### **3.1 Forretning/Tenesteyting/Fritids- og turistformål, område F/T/F**

- a) Området F/T/F kan nyttast til bygg- og anlegg innanfor forretning, tenesteyting og fritids- og turistformål, så som salsboder, aktivitetssenter eller liknande.
- b) Maks gesimshøgde er sett til 7 meter, medan maks mønehøgde er sett til 8 meter.
- c) Grad av utnytting er sett til BYA=75%.

- d) Vedlikehald av eksisterande sanitær- og kioskbygg er tillete, men det er ikkje opna for nybygg, tilbygg eller liknande innanfor omsynssone H310\_1000 utan at det vert gjennomført sikringstiltak.
- e) Det kan leggest til rette for felles avfallshandtering for heile planområdet innanfor området.
- f) Ved etablering av felles bossrom skal det etablerast tilkomst og sluk i golv. Bossrommet skal kunne nyttast av alle bebuarar/ brukarar av Øyrane.

### **3.2 Frittliggjande fritidsbustader, område FRH1**

- a) Innanfor område FRH1 kan det oppførast frittliggjande fritidsbustader.
- b) Grad av utnytting er sett til BYA=75 %.
- c) Maks gesimshøgde er sett til 8 meter, og maks mønehøgde er sett til 9 meter, jf. Pbl. § 29-4.
- d) Bygningane kan ha flatt tak, pulttak eller saltak.
- e) Bygningar innanfor området skal ikkje ha lågare golvhøgde enn kote 2,70.
- f) Det kan etablerast garasje og uthus innanfor tomtane. Desse skal ikkje overstige 50 m<sup>2</sup> kvar for seg.
- g) Det er ikkje tillete å etablere tilkomst til sjø mot verneområde.

### **3.3 Konsentrerte fritidsbustader, område FRH2-FRH3**

- a) Innanfor område FRH2-FRH3 kan det oppførast konsentrerte fritidsbustader, t.d. kjedehus, rekkehus, to- eller firemannsbustader og liknande.
- b) Grad av utnytting er sett til BYA=75 %.
- c) For område FRH2 er maks gesimshøgde er sett til 7 meter, og maks mønehøgde er sett til 8 meter.
- d) For område FRH3 er maks gesimshøgde sett til 8 meter, og maks mønehøgde sett til 9 meter.
- e) Bygningar innanfor området skal ikkje ha lågare golvhøgde enn kote 2,70.
- f) Bygningane kan ha flatt tak, pulttak eller saltak, men innanfor kvart område skal bygningane ha eit einsarta arkitektonisk uttrykk. I dette ligg det at bygningane skal ha forholdsvis lik utforming med omsyn til takform, taktekking, farge- og materialval o.l..

### **3.4 Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, SM3**

- a) Område SM3 er eksisterende hamn ved campingplassen. Hamna er en del av verksemda knytt til området. Det vert ikkje stilt særskild krav til parkeringsplass for denne hamna. Eventuelle tilleggsparkeringar skal dekkjast på område P6 for felles parkering. Det inngår mindre landareal i hamna SM3.
- b) Innanfor område merka «småbåtanlegg» kan det etablerast småbåthamn med tilhørende anlegg (landfeste, landgong og båtopptrekk). All forankring skal skje innanfor regulert område.
- c) Arbeid og tiltak innanfor området kan ikkje ta til før søknad er godkjent av kommunen/hamnevesenet. Sikring av molo i form av støypt dekke på toppen er tillate.

### **3.5 Uteopphaldsareal**

Området er på 0,4 daa, og kan nyttast til uteopphald, rekreasjon, leikeplass eller liknande. Det er tillete å sette opp leikeapparat, bord, benkar og liknande. Uteopphaldsarealet skal vere felles for alle bebruarane i området.

## **§ 4 SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Parkering**

- a) Innanfor parkeringsområde P6 kan det etablerast felles parkeringsplassar for heile planområdet.
- b) Det skal så langt som råd etablerast minimum ein parkeringsplass på kvar enkelt eigedom i tilknytning til einingane. Resterande parkeringsplassar kan etablerast innanfor P6.

### **4.2 Privat veg**

f\_V13 er regulert til privat veg, med regulert breidde på 5 meter inkludert vegskulder.

### **4.3 Rekkjefølgjekrav**

Området kan ikkje takast i bruk før vatn, avlaup og andre tekniske anlegg av godkjend standard er utbygd.

## **§ 5 GRØNSTRUKTUR**

### **5.1 Friområde**

Det kan opparbeidast tursti ned til grensa til naturreservatet. Denne skal leggjast i terrenget slik at den ikkje vert skjemmande.

Vegetasjon rundt bekken skal i størst mogleg grad bevarast. Det er tillete med vanleg skjøtsel av området.

## § 6 OMSYNSSONER

### 6.1 Omsynssoner – Ras- og skredzone, H310

Planområdet er omfatta av fare for skred, område H310, delt i område for sikringsklasse for skred ihht. Rapport frå NGI nr 20140357. Plankartet syner linjer med grense for største nominelle årlege sannsyn 1/100, 1/1000 og 1/5000. Viser også til skriv frå Åknes/Tafjord Beredskap IKS, datert 20.02.2012.

### 6.2 Faresone – Flaumfare H320

- a) Planområdet er omfatta av oppskyllingssone for fjellskredgenererte flodbølger frå Åkneset i Storfjorden, og er merka med faresone på plankartet, kode H320.
- b) Planområdet ligg under kote 2.70, og er derfor omfatta av fare for stormflo. Alle permanente bygningar innanfor faresona skal difor ikkje ha lavare golvhøgd enn kote 2,70.

UTKAST