



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR KLOBBNESET RORBUER

Utarbeidd 01.12.2020 sist revidert 01.12.2020 PlanID: 20200003

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den XX.XX.2021 sak KST PS 21/XX

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 01.12.2020, sist revidert 01.12.2020.

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset. Føresegner og plankart kjem i tillegg til krav i plan- og bygningslova.

§ 2 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 3 – ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 4 – REGULERINGSFORMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

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

- Fritidsbustadar – konsentrert (BFK1-4)
- Frittliggande småhusbebyggelse (BFS1-2)

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

- Køyreveg, offentleg: o_SKV1,3
- Køyreveg, felles privat: f_SKV2
- Gang- og sykkelveg, offentleg (o_SGS1)
- Brygge (f_SK)
- Parkering (SPA)

Grøntstruktur (Pbl. § 12-5, nr. 3)

- Grøntstruktur (o_GB1)
- Turveg (o_GT)
- Friområde (o_GF)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (Pbl. § 12-5, nr. 6)

§ 4. – FELLESEFØRESEGNER

- a. Alle inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bygg skal tilpassast terrenget på tomta og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsamt som mogleg.
- b. Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittliggjande bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa busetnaden elles i området.
- c. Dersom det under arbeid kjem fram funn eller strukturar som kan vere automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stogkast og arkeolog ved Møre og Romsdal fylkeskommune kontaktast. Ved slike funn i sjøområda skal det meldast frå til Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum.
- d. Skjering og fyllingsutslag frå vegbygging og gangsti kan leggjast på tilstøytande tomteareal. Ved opparbeiding av vegar, gangsti og avkøyrslar skal det vurderast bruk av forstøtningsmurar for å ta opp høgdeskilnader i terrenget. Murer kan kombinerast med skråningar.
- e. Ved bygging av rorbuer skal det vere tilgjenge for ålmenta langs brygge og sjøfronten. Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom rorbuer. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengslar i område for rorbuer som hindrar ålmenta sin tilgang til strandsona.

§ 5. – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Utvendige fargar skal godkjennast av kommunen.

Ved byggesøknad for første bygg på eit delområde skal det leggjast fram samla situasjonsplan for heile det aktuelle delområdet der byggplassering, fasadar, utforming av uteareal og parkering for alle bygga på delområdet vert illustrert.

Grad av utnytting for byggeområda er fastsett til: BFK1-4 maks. % BYA = 40 %

Bygg på areala BFK1-4 skal plasserast innanfor regulert byggegrense(r). Der byggegrense ikkje er vist i plankartet er denne samanfallande med formålsgrense. Takutstikk kan kome utanfor byggegrensene. Parkeringsdekning skal reknast inn i grad av utnytting pr. formålsområde.

Fritidsbustadar – konsentrert (BFK1-4)

I området BFK 1-4 kan det førast opp rorbuer i rekkje med inntil 2 einingar pr. rekkje. Bygningane skal plasserast innanfor formålsområdet og byggegrensene som vist på

plankartet. Det skal vere luft mellom rekkjene. Grunnflate pr. bygning skal ikkje overstige 70 m² bebygd areal. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt inntil 7 m rekna frå ferdig golv i gavl nærast sjøen.

Rorbu er definert som eit bygg der 1. etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr o.a., og der 2. etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Utbygging skal vere tett og skape eit heilskapleg hamnemiljø, mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon

Parkeringsplass pr. bygg skal vere 1 biloppstillingsplass.

Nye rorbuer kan ha altan i 2.etg orientert mot sjø. Takvinkel, utforming, dimensjon og materialval skal fastsetjast ved detaljprosjektering. Det skal leggjast vekt på å gje nye bygningar ei moderne og estetisk god utforming sett frå sjøsida. Fasade mot landsida skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, altan, karnapp eller liknande fasadeelement.

Dette gjeld også på lister og andre detaljar i fasade som t.d. bruk av vindauge. Utforming av nye bygningar skal endeleg godkjennast ved byggesak. Bygningar i rekke skal ha mest mogleg lik utsjånad.

Alle konstruksjonar under kote 2,7, NN2000, skal dimensjonert og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo. 1.etg kan underdelast i mindre einingar (lager) med inngang i begge gavlvoggar.

Uteareal tilhøyrande byggjeareal

- a. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- b. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- c. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda
- d. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsløpe gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande sikringssoner.

§ 6. – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

Veg 1- 2 (SKV)

o_SKV1 og o_SKV3
Er offentleg køyreveg.

f_SKV2

Er felles privat køyreveg til dei som har rettigheter for vegen. Vegen skal opparbeidast i dimensjon som vist på plankartet.

Vegane i området skal opparbeidast etter SVV sin Vegnormal N100. Vegar og gang- og sykkelveg skal byggast ut med dei viste breidder i plankartet. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar, fyllingar og ev. mur.

Parkeringsplass (SPA)

Det skal etablerast 1 parkeringsplass per rorbu og 0.5 parkeringsplass pr. båtplass dersom ikkje båtplassane tilhører rorbuene. Parkeringsareala skal opparbeidast samstundes med oppføring av nye bygningar. Parkering kan også opparbeidast innanfor formålet BFK1-4.

Brygge (SK)

Innanfor formålet kan det byggast brygge. Konstruksjon kan oppførast av lødd naturstein/ plastring mot sjø og fylling mot tilstøytande område for rorbuer. Ny konstruksjon kan ha tredekke som overflate.

Her vert det tillate med etablering av lysanlegg, leidningar, skap for el/tele, fending og andre mindre tekniske konstruksjonar knytt til bruk av området.

Konstruksjon med brygge skal vere felles for alle eigedomane innanfor planområdet. Topp brygge skal ikkje vere lågare enn kote + 2.2 over NN2000. Det er tillate å etablere tilflot for småbåtar og bryggjeanlegg på utsida av brygga med naudsynt fending og oppankring.

I forbindelse med brygga er det tillate å etablerast løysing for båtøppteikk. Området skal etablerast med fast dekke og det vert tillate å etablere murar for å ta opp stigningsforholda mellom sjø og landdel. Areal for opptaking av båt må ha sluk og naudsynt dreneringssystem som sikrar oppsamling av vatn frå avrenning.

§ 7. – GRØNTSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

Turveg (GT)

I område kan det etablerast turveg med breidde inntil 2 meter. I tillegg kjem areal for fyllingar og skråningar.

Ved opparbeiding av gangsti skal det leggjast vekt på tilgjengelegheit slik at ferdsel kan nyttast av flest mogleg i ålmenta.

Grøntstruktur (GB)

Området er grønstruktur på land i tilknytning til gangsti som vert ope for ålment ferdsel. Innanfor området kan det førast opp mindre konstruksjonar som grillplass, benkar, gapahuk som naturleg høyrer heime i tilknytning til gangstien. Det vert tillate med opparbeiding av stiar som tilkomstårer for ivaretaking av kravet til ålmenta sin ferdsel.

§ 8. – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.6)

Hamneområde i sjø (SH):

I området kan det etablerast hamneområde i sjø tilhøyrande funksjonar (del av utfylling, båtopptrekk, landgong og flytebyggjer med tilhøyrande forankring). I tillegg kjem tilhøyrande båtferdsel i sjø. Plan som viser flytebyggjeanlegg i sjø skal godkjennast av rett hamnemynde.

Innanfor området er det rett til ålmenn småbåtferdsle. Alle tiltak i sjø innanfor området så som utfylling, utlegging av flytebyggjer, legging av leidningar i sjø m.m. må omsøkast og gjevast løyve etter hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova.

§ 9. – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL §12-7 NR.10)

- a. Før det kan leggest ut flytebyggjer i sjø skal fylling inklusiv plastring og brystvern vere ferdig opparbeidd
- b. Før det kan gjevast bruksløyve til nye rorbuer skal vegar og teknisk infrastruktur vere ferdigstilt.

§ 10 SIKRINGSSONER

Innafor frisiktsone H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, parkering og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.

Ulstein, den _____

Knut Erik Engh
ordfører