

Detaljregulering for Olsvik hytteområde

PlanID	Vedtaksnr	Vedtaksdato	Vedteken av:
20190003	KST PS 12/22	03.02.2022	Ulstein kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 12.07.2021, sist revidert 11.01.2021.

§ 1. FØREMÅLET MED PLANEN

Planen skal legge til rette for hytteområde på eigedom jf. Fh 7 i kommuneplanen. Utover det kommuneplanen legg opp til er tilgang til sjø vurdert å vere ein viktig kvalitet i området og med planframlegget ynskjer ein å gjere strandsona på eigedomen tilgjengeleg for ålmenta.

§ 2. FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

- Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare. Det kan tillatast oppført forstøtningsmur i eigedomsgrensa. Det er tillate med støttemur i skråning mot gangsti.
- Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting

2.1. Generelt

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 og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen. Føresegner og plankart kjem i tillegg til bestemningar i plan- og bygningslova med forskrifter.

§ 3. FØRESEGNER FOR AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BFF, BUH, BAB, BVF, BAV, BRE, BBS, BUN, etc.)

- Grad av maksimal utnytting er gitt med-%-BYA = @ % i plankartet for dei einskilde felta/byggeområda. Føresegner gir nærare føringar for utbygging på dei einskilde tomtene.
- Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Byggegrenser er tilpassa eksisterande bebyggelse. Gesims- og mønehøgde skal målast frå topp grunnmur der anna ikkje er spesifisert.
- Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan for kvart delområde. Situasjonsplan skal vise løysing for parkering, VA-anlegg og system for avfallshandtering.
- Innanfor byggeområde kan det førast opp trafokioskar, el-skap, pumpestasjonar, overvass- og drenskummar, svartvasstankar for spillvatn, brønner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.
- Det er ikkje tillate med nye luftspenn for el-kraft og telekablær innanfor hytteområdet.

- Innanfor kvar tomt skal utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn. Overvatn kan førast til sjø som følgje av kommunal godkjenning av plan for leidningsnett gjeldande heile planområdet.
- Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skråningane skal stå fram som vegetasjonsbelte. Mur mot veg skal godkjennast av kommunen.
- Hytter innanfor planområdet med innlagt vatn skal ha tilknytning til felles vass- og avløpsløying. Tett tank for svartvatn kan etablerast på kvar enkelt tomt, evt. at fleire tomter har felles tett tank. Gråvatn samlast og førast ut i sjøresipient i hht. eigen VA-plan. Kommunen skal godkjenne VA-planen som del av utsleppssøknad. Overvatn kan ikkje knytast til avløpsleidning.
- Hytter i område BUH, BFF1 og BFF2 skal ha avkøyrsløp til kommunal veg (SV1). Hyttene innan områda BFF3, BFF4 og BFF5 skal ha tilkomst frå SV2.
- Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningane i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Det skal leggast vekt på å opparbeide gode uteareal.
- Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering.
- Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget og elles i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.

3.1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggande (felt BFF1 – BFF5)

- I område merka BFF kan det oppførast frittliggande fritidsbustadar. På tomtene kan det oppførast hytte, uthus/anneks, terrasse/utegolv samt etablerast biloppstillingsplass på bakken.
- For fritidsbygningar skal mønehøgda avgrensast til maksimalt 5,5 m og gesimshøgda til inntil 4,0 m frå topp grunnmur. For uthus/anneks kan mønehøgda inntil 3 m og gesims inntil 2,5 m nyttast. Avstanden mellom fritidsbustaden og uthus/anneks kan vere maksimalt 10 m.
- Grad av utnytting for dei einskilde tomtene er bestemt av bruksareal (BRA) slik: Det kan førast opp fritidsbustad på inntil 100 m² BRA. Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. fritidsbustad i storleik på inntil 15 m² BRA. Det kan etablerast terrasse/utegolv på inntil 30 m².
- For kvar fritidsbustad skal det vere 1 biloppstillingsplass på tomta. Det kan ikkje byggast garasje eller carport.

3.1.3 Utleiehytter (felt BUH)

- I område merka BUH kan det oppførast mindre fritidshus med BYA inntil 50 m² og etablerast felles parkeringsplan og gangveggar som tilkomst til fritidshusa. Eksisterande uthus inngår i feltet.
- For utleiehyttene skal mønehøgda avgrensast til maksimalt 5 m og gesimshøgda til inntil 3,5 m frå topp grunnmur.
- For kvar fritidshus skal det vere 1 biloppstillingsplass.

3.1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt BAB)

Innan område merka BAB kan etablerast landfeste for flytebrygge med tilhøyrande fyllingar og skjeringar, gangbru til flytebrygge og mur. Topp landfeste skal vere min. c + 2,7 m. Installasjonar som ligg lavare enn kote + 2,7 skal dimensjonerast for å tole sjøvatn og bølgepåkjenningane ved stormflo. Nivå for stormflo skal vurderast med tida si utvikling i byggesak og som fastsett i gjeldande kommuneplan. På del av areal mellom gangstien og fjøra kan det leggast til rette for mindre

nærmiljøtiltak som etablering av grillplass og gapahuk. Gapahuk kan byggast med BRA inntil 18 m². Nærmiljøtiltaka skal ikkje medføre inngrep i strandsona under kote 2 NN2000.

- Max %-BYA = 17 %
- Området skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

3.1.5 Vassforsyningsanlegg (felt BVF1 og BVF2)

I område merka BVF kan det oppførast komplett

- Borebrønn med brønnhus, brønnkum, naudsynte tiltak for beskyttelse av brønnhovud.
- Naudsynt inngjerding mv. og ev. tiltak i h.h.t. Mattilsynet sine pålegg og råd.
- I tillegg kan trykktank/utjamningstank og naudsynt vasstank og kummar samt andre installasjonar knytt til vassforsyningsanlegget etablerast.

3.1.6 Avløpsanlegg (felt BAV)

I område merka BAV kan oppførast:

- Nødvendige kummar og installasjonar knytt til gråvassanlegget.
- EI- og tele kummar (fordelingskummar som ikkje kan leggest i vegareal)
- Utslepp skal førast til djupt vatn i h.h.t. djupne fastsett av kommunen ved søknad om utslepp.

3.1.7 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

Det kan etablerast mottak av søppel på område BRE på vilkår av at dette ikkje medfører ureining til grunnen. Som del av Situasjonsplan vist til i føresegnene § 4. 1. skal det gå fram kva type innsamlingsløyising som skal nyttast og korleis hinder mot ureining er løyst. Om ikkje forsvarleg løyising kan etablerast, skal tiltaket ikkje gjennomførast. Søppel skal då leverast stad som bustadane kan nytte i h.h.t. renovasjonsordninga til kommunen.

3.1.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona (felt BBS)

I område merka BBS kan det etablerast flytebrygger i sjø med fortøyingsordningar for båtar.

- Frå flytebrygge skal det etablerast gangbru/landgang til landareal/gangsti.
- Det skal etablerast fortøyning av flytebrygge. Naudsynt sikring/ankring av flytebrygga skal gå konkret fram av søknad om etablering av tiltaket

3.1.9 Naust (felt BUN)

- Naust kan oppførast med inntil 50 m² bebygd areal. Det er tillate å opparbeid garnloft ved å legge golv på hanebjelkar eller takstol-undergurt. Det er ikkje tillate å nytte naust eller garnloft til varig opphald. Med rom for varig opphald meinast stove, kjøkken, bad og soverom.
- Ferdig golv i naust skal plasserast i intervallet 1,3 – 2,5 over NGO kote 0 avhengig av terrengtilhøva på staden. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonert og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo.
- Mønehøgda rekna frå ferdig golv i gavl nærast sjøen skal ikkje vere større enn 6 m.
- Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 - 40 grader. Nausta skal utførast i samsvar med tradisjonell byggeskikk.
- Vindauga må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til naustfunksjonen. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- Det er ikkje tillate med brot i takflatene (arker eller opplett), karnappa, balkongar, skorstein, leveggar og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.

- Det er ikkje høve til å støype/bygge plattingar framfor nausta, men skinner og betongdekke for båtopptrekk kan etablerast etter søknad.
- Parkering til naust tilhøyrande gnr. 19 bnr. 4 skal skje på tunområdet.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV1, SV2, SGG, SPA, SVG)

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar, fyllingar, grøfter og ev. mur.

- Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av veganlegget.
- Ålmenta sin bruk av området skal skiltast der dette er aktuelt som følge av vedtak i teknisk utval.

3.2.2 Veg (felt SV1)

Område merka SV1 er offentleg trafikkområde. Det skal byggast køyreveg. Viser også til eksisterande veg.

3.2.3 Veg (felt SV2)

I område merka SV2 skal det byggast veg.

- Veg skal ha styrke til å tole eit akseltrykk på minst 8,0 tonn tilsvarande vegklasse 4 i normalar for landbruksvegar.
- Køyreveg SV2 skal vere open for ålmenn gangtrafikk, jf. elles pkt. 3.2.1.
- SV2 er privat køyreveg.
- Tomter som grensar til SV2 skal ha avkøyrslar frå SV2. Det kan etablerast 2 avkøyrslar til BFF5, ei til regulert tomt og ei til tilgrensande tom gnr. 19 bnr. 43 over vist tilleggsareal.

3.2.4 Gangveg/gangareal (felt SGG)

I område merka SGG skal det byggast gangveg/-sti.

- SGG er privat trafikkområde.
- Gangveg/-sti SGG skal vere open for ålmenn gangtrafikk, jf. elles pkt. 3.2.1.

3.2.5 Parkering (felt SPA)

I område merka SPA kan det etablerast parkeringsplass med avkøyrslar til SV1.

- Parkeringsplassane skal plasserast slik at dei ikkje kjem i konflikt med frisktsona i krysset SV1 og SV2.
- SPA er privat parkeringsplass.
- Parkeringsplass skal vere open for ålmenta, jf. elles pkt. 3.2.1 .

3.2.6 Annan veggrunn (felt SVG)

Felt merka SVG er fyllingsareal knytt til veganlegg. Fyllingsarealet skal tilsåast/-plantast med stadeigen vegetasjon.

- Fyllingsarealet skal tilsåast/-plantast med stadeigen vegetasjon.

3.3. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Fellesføresegner for landbruks-, natur- og friluftsområde (felt LJO1 og LJO2)

Område merka LJO omfattar gardstun og ope lende ned mot strandsona.

3.3.2 Jordbruk (felt LJO1)

I område merka LJO1 kan det oppførast nytt våningshus og garasje. Eksisterande løde inngår i planen.

- Utnyttingsgrad går fram av plankart.
- Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gemsimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.
- LJO1 vidareførast elles som innmark/dyrka mark på bruket.

3.3.3 Jordbruk (felt LJO2)

LJO2 er jordbruksareal i tilknytning til gardstun skilt frå gardstun med gangsti SGG og SV2.

- LJO2 vidareførast som innmark/dyrka mark på bruket.

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

3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdraf (felt VFV)

Område merka VFV er friluftsområde i sjø.

- Utforming og vilkår for bruk av areal (§ 12-7 nr. 1, 2)
- Retningslinjer for særlege drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)
- Farvass-skilt om sjøført leidning skal etablerast samtidig med etablering av utløp for gråvatn i sjø. Tiltak i sjø skal i tillegg til forureiningslova godkjennast etter havne og farvannsloven.

3.5. Friluftsmål

Område merka LF1 og LF2 skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Det kan difor ikkje gjerast inngrep som privatiserer desse. Området skal i størst mogleg grad behalde sitt preg som naturområde, men det kan gjerast inngrep som lettar framkome for ålmenta.

§ 4. FØRESEGNAR TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1. Sikringssoner (sone H120 og H140)

- Innanfor omsynssone H120 kan etablerast grunnvassbrønn. Tiltak som følgjer av løyve frå Mattilsynet
- Innanfor frisiktsonene 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.

§ 5. FØRESEGNAR TIL FØRESEGNSSOMRÅDE

5.1. Føresegnar til føresegnssområde (område #10)

Det automatisk freda kulturminnet ID 269902, som er merka som område for føresegn, RpBO269902 er allereie tilstrekkeleg undersøkt og kan bli fjerna utan vilkår og vert dispensert for gjennom planvedtak.

§ 6. REKKEFØLGJEFØRESEGNAR

6.1. Før bygning blir teken i bruk (felt SV, BVF, BAV)

Tilkomstveg, vassforsynings- og avløpsanlegg kan opparbeidast i byggjetrinn. Byggetrinn skal gå fram av situasjonsplan som vist til i føresegnene §4 b. For kvart delområde skal tilkomst, vassforsyning og avløpsanlegg vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for fyrste fritidsbustad i delområdet.

Ulstein, den _____

Knut Erik Engh
ordfører