

DETALJREGULERINGSPLAN FOR BREIVIKA SMÅBÅTHAMN

Planidentifikasjon:	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjend av:
1511 202202	xx.xx.xxxx	Vanylven kommunestyre

Kommunens sak/arkivnr: ephorte-mappe: ACOS-mappe: 19/

REGULERINGSFØRESEGNER

for detaljreguleringsplan for Breivika småbåthamn

Utarbeidd: 07.10.2022
Revidert: 14.02.2024
Vedtatt i kommunestyret i sak: xx/xx, xx.xx.xxxx

§ 1 FØREMÅL MED PLANEN

Føremålet med planen er å få formelt plangrunnlag for utfylling i sjø og utvikling av eit område for turisme- og friluftsliv med småbåthamn og andre funksjonar i Breivika i Vanylven kommune. Tiltaka i planen er tenkt å stimulere til auka turisme i området, samt å styrke tilbodet til dei fastbuande. Planen er utarbeidd som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 12-3. Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringsplankartet datert 17.12.2023.

§ 1.1 AREALFORMÅL

Bygningar og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1):

- Fritidsbusetnad-konsentrert (FBK)
- Fritids- og turistformål (FTU)
- Campingplass (C)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Småbåthanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2):

- Veg (V)
- Annan veggrunn - grøntareal (AVG)
- Kai (KAI)
- Parkeringsplassar (PP)

Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr. 3):

- Badeplass/-område (BAD)
- Park (PA)

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (pbl § 12-5, nr. 5):

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden

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

- Ferdsel (FE)
- Småbåthamn (SH)
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (NSVS)
- Badeområde (VBAD)

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 GENERELT

Reguleringsplanen omfattar reguleringsføresegner og reguleringskart i målestokk 1:1000. Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset, og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med denne planen. Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova med forskrifter. Reguleringsplanen opphevar ikkje eksisterande privatrettsleg avtaler.

§ 2.2 EIGARFORM

Område som er merka med «o_...» på plankartet skal vere i offentleg eige. Område utan «o_» er private.

§ 2.3 UTFYLLING I SJØ

- Alle tiltak i sjø er søknadspliktige etter Forureiningslova (Statsforvaltar) og Havne- og farvannslova (Kystverket).

- Utfylling i sjø skal skje i samsvar med vilkår sett i løyve etter Forureiningslova og Havne- og farvannslova.
- Grensa for utfylling i sjø er markert på plankart med *Byggegrense maks utstrekning fyllingsfot*.
- Tiltak for å førebygge erosjon, utgliding og setningar skal vurderast av geoteknisk sakkyndig i samband med utarbeiding av byggeplan med kontrollplan. Tiltak identifisert gjennom *Geoteknisk vurdering* datert 05.01.2024 vert forutsett fylgt opp i vidare utvikling av området.
- Utfyllinga skal etablerast med høgde minimum kote +3,0 m NN2000.
- Det skal nyttast reine massar ved utfylling i sjø.
- Utfylling i sjø samt peling og/eller spunting i sjø skal ikkje gjennomførast i perioden 1. februar–1. juni av omsyn til det lokalt viktige gytefeltet for torsk i Kjødepollen. Eksakt tidspunkt for utfylling samt peling og/eller spunting avklarast i den kommande søknaden om utfyllingsløyve.
- Ved utfylling i sjø skal det gjerast tiltak for å avgrense spreiding av partiklar i vatnet som kan skade yngelen i gytefeltet for torsk i Kjødepollen. Aktuelt tiltak avklarast i den kommande søknaden om utfyllingsløyve.
- Av estetiske omsyn og for å hindre utvasking av fyllmassane, må det gjennomførast plastring av utfyllingane.

§ 2.4 UNIVERSELL UTFORMING OG ESTETIKK

Prinsippa for universell utforming skal nyttast for alle areal som er offentleg tilgjengeleg eller har publikumsfunksjon. Utforminga skal vere i samsvar med gjeldande krav og retningslinjer for universell utforming. Ved utandørs opphaldsareal skal ein unngå å plante vekstar som er allergiframkallande. Eit kvart tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, i forhold til tiltaket sin funksjon og deira bygde og naturlege omgivingar og plassering. Dette skal visualiserast i byggesøknad.

§ 2.5 ENERGI

Ved planlegging og utforming av byggjetiltak skal gjeldande lover, forskrifter og retningslinjer, samt kommunen sin til ei kvar tid gjeldande klima- og energiplan, leggest til grunn.

§ 2.6 VATN OG AVLØP

Det skal utarbeidast ein plan for vassforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvassanlegg. Trasé fram til tilknytingspunkt til kommunal vassforsyning og avløp skal gå fram av søknad om tiltak. Overflatevatn som ikkje er ureina, kan ha avrenning til sjø.

§ 2.7 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom det i samband med utbygginga blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeidet stansast i den utstrekning det rårar kulturminnet eller sikringssona på 5 m. Funn skal straks meldast til Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga, jf. § 8 2. ledd i lov om kulturminne. Det er viktig at dei som utfører arbeid i marka blir gjort kjent med denne føresegna.

§ 2.8 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK (BYGGESØKNAD)

Tiltak for å førebygge erosjon, utgliding og setningar skal vurderast av geoteknisk sakkyndig i samband med utarbeiding av byggeplan. Plan for sikring av omgjevnaden mot støy og andre ulemper i byggefasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, støvdemping og støyforhold. Støy frå bygge- og anleggsverksemd skal handterast i samsvar med kapittel 4 i Miljøverndepartementet si retningslinje T-1442/2012.

I samband med søknad om løyve for bygg skal det leggest fram plan- og fasadeteikningar for bygningar, og plan for uteareal med køyreareal, parkering, grøntanlegg, gangareal, lyssetting m.m. Det skal gjerast særskilt greie for og inngå ei vurdering av tiltaket sine visuelle (estetiske) kvalitetar både i seg sjølv og i høve til omgjevnadene, også når det gjeld fjernverknad. Det er eit mål å unngå bygg som vert opplevd som framande for staden, sjølv om dei elles er innanfor plankrava. Parkområdet skal prosjekterast av landskapsarkitekt. Det skal søkast løysingar som gir god utforming i og mot uteområde/parkanlegg, sjå også § 2-4.

Det skal ikkje oppførast bygningar/konstruksjonar på utfyllingsområdet før det føreligg attest på at massane i utfyllingsområdet er tilstrekkeleg stabilisert. Det vert stilt krav til fagleg kompetanse til den som skal utferde attest for stabilisering. Dokumentasjon på kompetanse skal følgje med byggesøknad.

§ 2.9 BYGGEGRENSE

Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld veglova og plan- og bygningslova § 29-4 om avstand frå veg, anna bygning og eigedomsgrense.

§ 3 FØRESEGNER FOR AREALFØREMÅL (§12-5)

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

§ 3.1.1 Fritidsbusetnad - konsentrert (FBK)

Fritidsbusetnad skal ha form og uttrykk som rorbuer (maritimt uttrykk) med mønetak mot sjøen og takvinkel mellom 30° og 45° grader. Andre takformer kan tillatast ved godt illustrert byggesøknad jf. § 2-9. Maks tillaten gesimshøgde 4,5 m og maks tillaten mønehøgde 6,5 m. Maksimum utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA = 50%. Byggegrensa fell saman med formålsgrensa. Parkeringsplassar for fritidsbygg skal opparbeidast innanfor området, maks 1 parkeringsplass per fritidsbusetnad. Det kan byggast servicebygg med servering/kjøken og med sanitæranlegg og vaskerom for brukarar av området.

Fritidsbusetnaden skal ha eit einsarta, samla uttrykk, men harmoniske variasjonar i utforming og fargesetting vert tillate. Bygga kan kjedast saman og kan oppførast i inntil to etasjar. For kvar 400 m² utbygd areal skal det vere ei branngate på 8 meter eller anna godkjent brannskilje. Taktekkingsmateriale skal vere mørkt og ikkje reflekterande. Taktekkning med solcellepanel kan tillatast etter søknad. Det skal leggest fram samla plan for utbygginga som syner utforming og fargesetting for FBK1 og FBK2 før bygging/frådeling innanfor nokon av områda.

Ubygde delar av føremålet skal ikkje ha privatiserande innretningar som gjerde, hekkar eller opparbeidde hagar. For FB K1 skal ubygde delar av føremålet ha treplattung som inngår i bryggedekket. For FBK2 kan ubygde delar av føremålet ha små treplattningar inntil fritidsbusetnad, i terrenghøgde, inntil 10 m² per fritidsbusetnad, resten av areala skal integrerast i tilgrensande parkareal.

§ 3.1.2 Fritids- og turistformål (FTU)

Området kan nyttast til servicebygg for turisme, bevertning, overnatting, utstilling, visningscenter, konferansesenter, selskapslokale og andre tilsvarende fritids- og turistfunksjonar. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla. Området kan ikkje nyttast for industri, kontor, lager, forretning eller tenesteyting. Bygg kan oppførast i inn til to etasjar med maks. gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 m. Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA = 40%.

Området skal ha ei pen utforming der bygningar vert plasserte slik at dei skaper eit lunt torg. Området skal prosjekterast i samarbeid med landskapsarkitekt. Ved utbygging innanfor område FTU1 skal det leggest fram heilskapleg situasjonsplan som syner plassering av bygningar, parkeringsplassar og uteareal. Ved utbygging innanfor område FTU2 skal det leggest fram heilskapleg situasjonsplan som syner plassering av bygningar, parkeringsplassar og uteareal. Bygga skal ha eit uttrykk som harmonera med omgjevnaden. Taktekkingsmateriale skal vere mørkt og ikkje reflekterande. Taktekkning med solcellepanel kan tillatast etter søknad.

§ 3.1.3 Campingplass (C)

Området kan nyttast for bubil, campingvogn og telting. Servicebygg for camping skal plasserast innanfor FTU.

§ 3.1.4 Renovasjonsanlegg (RA)

Innan for området RA skal det opparbeidast eit offentleg renovasjonspunkt for heile området. Det skal leggest til rette for kjeldesortering. Nedgravne avfallsdunkar skal vurderast i lag med renovasjonsselskapet. Området skal haldast ryddig.

§ 3.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

Innanfor området kan det etablerast en båtslipp. Båtslippen må ikkje hindre ferdsel på KAI2 for mjuke trafikantar.

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

§ 3.2.1 Veg (V)

Vegane skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder og kurvatur som vist i plankartet.

V1 er ein offentleg tilkomstveg som skal tene inn- og utferdsel for området. Avkøyning frå fylkesvegen skal ha geometrisk utforming i samsvar med krav i handbok N100. Snuplass i vestre ende av V1 skal ikkje nyttast til parkering.

V2 er ein privat veg som skal tene FTU1 og C.

V3 er ein offentleg veg som skal tene FTU2 og RA.

Langs FBK-formåla er det tillate å opparbeide kantparkering innanfor vegføremålet slik at det ligg 1 stk parkeringsplass langs kvar fritidsbustad. Kantparkeringa skal ikkje vere til hindring for tilkomst, parkeringsplassane skal merkast opp og kan vere private for fritidsbusetnad-eigarar.

§ 3.2.2 Annan veggrunn - grøntareal (AVG)

AVG er avsett til grøfteareal ved veg og kan innehalde skjeringar, fyllingar, støttemurar, rekkverk, teknisk infrastruktur, skråningsutslag og areal for eventuell plantning. Ved planting skal det nyttast stadeigne artar. Det kan etablerast permanente terrengendringar og naudsynte konstruksjonar/tiltak innanfor formålet. Vegetasjon skal ikkje overskride krav til sikt gitt i SVV sin handbok N100.

§ 3.2.3 Kai (KAI)

Kaia (KAI) skal opparbeidast som eit innbydande og attraktivt promenade-/oppfallsareal i samband med småbåtkaia med benkar og oppfallsplasar etc. Her kan etablerast anlegg og konstruksjonar som har naturleg samanheng med hamna, til dømes sjøtrapp, båtopptrekk etc. KAI1 skal vere ein trekonstruksjon. KAI2 skal utførast som trekonstruksjon eller som mura natursteinskonstruksjon. Kaiene skal prosjekterast i samarbeid med landskapsarkitekt.

§ 3.2.4 Parkeringsplassar (PP)

Områda skal nyttast til offentlege parkeringsplassar. Parkeringsplassar skal ha fast dekke og skal planleggjast med ei hovudinndeling som gir rasjonell utnytting av plassen.

§ 3.3 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

§ 3.3.1 Badeplass/-område (BAD)

Området kan opparbeidast som ei badestrand rundt lagunen. Området skal prosjekterast i samarbeid med landskapsarkitekt.

§ 3.3.2 Park (PA)

Dei delane av utfyllingsområdet som ikkje vert nytta til hamn, småbåtanlegg, tilkomstveg, parkering eller bygg for fritid og turisme, skal opparbeidast som eit offentleg parkområde. Parkområdet skal prosjekterast av landskapsarkitekt. Området skal vere opparbeidd før bruksløyve for bygg vert gjeve.

Området skal tilsåast og det skal plantast busker og tre av stadeigne artar. Områda skal vere tilgjengelege for ålmenta. Det skal etablerast stiar med fast dekke, plassar for opphald, utsynspunkt, trapper for tilkomst til sjøen, mindre plassar med møblering m.m. Det skal vere ein samanhengande tursti gjennom parkområdet frå aust til vest. Det skal ikkje førekome flater med dekke av pukk. Det kan etablerast område for leik og aktivitet innanfor PA. Aktivitetsområde skal ha god samanheng med parkareala elles, slik at heile området innbyr til leik og aktivitet. Det vert vist til intensjonen i illustrasjonsplanen. Det kan t.d. tilretteleggast for sandvolleyball, frisbee-golf, treningsapparat, sjøretta aktivitet. Apparat og anna utstyr må ha kvalitet som toler kystklima. Det kan etter søknad tillatast bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning til rekreasjon, friluftsliv, leik og idrett. Før det vert gitt løyve skal det vere vurdert om tiltaket kan vere til hinder for generell bruk av områda.

§ 3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (PBL § 12-5 NR. 5)

§ 3.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden. (LNFR)

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.

§ 3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 12-5 NR.6)

§ 3.5.1 Ferdsl (FE)

Området omfattar utfyllinga sitt skråningsutslag under havoverflata. Avgrensing av fyllingsfot er framstilt i plankartet med byggjegrænse i sjø. Etter at utfyllinga er etablert skal området av omsyn til sikkerheit og framkomme til ei kvar tid vere ope. Det skal ikkje etablerast tiltak som er til hindring for sjøfart.

§ 3.5.2 Småbåthamn (SH)

Området skal nyttast til nødvendige installasjonar for småbåtanlegg i sjø.

§ 3.5.3 Naturområde i sjø og vassdrag (NSVS)

Det er, av omsyn til ei ålegraseng, ikkje ope for tiltak innanfor formålet.

§ 3.5.4 Badeområde (VBAD)

Område avsett til VBAD (VBAD1–3) kan nyttast til badeområde. VBAD1 kan opparbeidast som en lagune med badestrand. Det kan etablerast ulike installasjonar/aktivitetar knytt til bading, t.d. strand, stupetårn, sjøtrapp og tilsvarande funksjonar, innanfor område avsett til VBAD.

§ 4 OMSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 4.1 SIKRINGSSONE – FRISIKT (H140)

Sikringssonene for frisikt skal holdast fritt for vegetasjon, møblering og gjenstandar høgare enn 0,5 m over vegen.

§ 4.2 FARESONE - FLAUMFARE (H320)

Faresona for flaumfare representerer nivået på ei 200-års hending for stormflod. Nybygg innanfor faresona må ha dokumentert tryggleik mot stormflod i samsvar med TEK17. Flaumsona er berekna for bygningar i tryggleiksklasse F2 og har som føresetnad at fyllinga er lagt på kote +3,0 m (høgdesystem NN2000). Lågaste golvhøgde skal leggast på minimum kote +3,1 m.

Bygningar mot fjorden må sikrast mot bølger. Ved fyllingshøgde på kote +3,0 m, anbefalast det å plassere bygningane som faller i tryggleiksklasse F2 minimum 15,0 m frå vasskanten. Eventuelt kan ein heve erosjonssikringa eller setje opp ein mur til +4,0 m.

Detaljprosjektering av sikringstiltak må utførast i tråd med vurderingane i utarbeidd bølgeanalyse og hamneplan (vedlegg 3 til reguleringsplanen).

§ 5 FØRESEGNOMRÅDER (PBL §12-7)

§ 5.1 MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSSOMRÅDE (#0)

Arealet avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde (#0) skal være tilgjengelig for anleggsarbeid i samband med bygging av ny avkøyrsløype til området. Arealet skal tilbakeføres til opphavleg bruk seinast eitt år etter at anlegget er avslutta, eller etter eigen avtale med aktuell grunneigar.

§ 6 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

§ 6.1 FØR IGANGSETJINGSLØYVE

- Orica sitt lager for eksplosivar skal flyttast vekk frå området før utbygginga startar.
- Eksisterande sjøleidning må leggast om slik at den ikkje vert råka av tiltaket.
- Det er krav om geoteknisk prosjektering med kontrollplan i samband med byggeplan/utfylling.
- Før utfylling skal det ligge føre godkjend løyve frå Statsforvaltar (Forurensingsloven) og Kystverket (Havne- og farvannsloven) samt godkjend søknad om tiltak (plan- og bygningsloven) i samsvar med §§ 2-9 og 3-1.
- Fiskeriaktørane må varslast før utfylling vert sett i gong.
- Ved utbygging av område FBK1 og/eller FBK2 skal det leggast fram ein heilskapleg situasjonsplan som syner plassering av bygningar, parkeringsplassar og uteareal for begge områda samla.
- Ved utbygging av område FTU1 skal det leggast fram heilskapleg situasjonsplan som syner plassering av bygningar, parkeringsplassar og uteareal.
- Ved utbygging av område FTU2 skal det leggast fram heilskapleg situasjonsplan som syner plassering av bygningar, parkeringsplassar og uteareal.

§ 6.2 FØR BRUKSLØYVE

- Før bruksløyve for V1 (veg) vert gjeve, skal KAI2 (kai) vere opparbeidd i samsvar med føresegnene gitt i planen.
- Før bruksløyve for bygg vert gjeve, skal ny avkøyrsløype frå fylkesvegen til området vere opparbeidd. Eksisterande rekkverk langs fylkesvegen må tilpassast slik at det ikkje kjem i konflikt med avkøyrsløypes frisktsoner. Eventuelt kan det gjerast tiltak som gjer at behovet for rekkverket fell bort.
- Før bruksløyve for bygg vert gjeve, skal tilhøyrande parkeringsplassar, naudsynte tekniske anlegg som VA-løysing inkl. sløkkjevatn, renovasjonspunkt og tilkomst for utrykkingskøyretøy vere opparbeidd.
- Før bruksløyve for FBK (fritidsbusetnad) vert gjeve, skal nærliggande parkområde PA vere opparbeidd i samsvar med føresegnene gitt i planen.
- Før bruksløyve for FTU (fritids- og turistformål) vert gjeve, skal nærliggande parkområde PA vere opparbeidd i samsvar med føresegnene gitt i planen.
- Før bruksløyve for FBK (fritidsbusetnad) og/eller SH (småbåthamn) vert gjeve, skal KAI1 (kai) vere opparbeidd i samsvar med føresegnene gitt i planen.

§ 7 DOKUMENT SOM FÅR JURIDISK VERKNAD GJENNOM TILVISING I FØRESEGNENE

- Bølgeanalyse og havneplan*. Versjon 01 (eller seinare versjonar). Norconsult AS. 2022-08-05. Vedlegg 3 til detaljreguleringsplanen.
- Geoteknisk vurdering – utfylling i sjø*. Versjon J03 (eller seinare versjonar). Norconsult AS. 2024-01-05. Vedlegg 8 til detaljreguleringsplanen.

Reguleringsføresegna er vedteke av Kommunestyret i Vanylven i møte den xx.xx.2024 (K-sak xx/22)

Stad Dato
Fiskå xx.xx.2024

Lena Landsverk Sande, Ordfører Vanylven kommune