



Granvin herad

Detaljreguleringsplan

Gnr. 121, bnr. 3 m. fl. småbåthamn Nedre Røystrand.

Reguleringsføresegner pbl § 12-7

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslov av 27. juni 2008 § 12.	Saksnr.	Dato.	Saksh./Sign.
Spørsmål om regulering fremja for Granvin herad.		18.10.10	HJM
Formannskapet vedtak om at detaljreg.plan kan utarbeidast.	FS-059/10	23.11.10	KF
Varsel om oppstart av planarbeid - frist for innspel og merknadar 22.02.2011.		03.01.11	KF
Oppstartmøte med Granvin herad.		11.05.11	KF
2. Gongs varsel om oppstart av planarbeid - frist for innspel og merknadar 22.02.2011.		22.08.12	EU
Formannskapet vedtak om utlegging til høyring og offentleg ettersyn.	FS-034/13	12.06.13	EDM
Utlegging til høyring og offentleg ettersyn med frist for innspel og merknadar 14.08.2013.		17.06.13	EDM
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken			
Sign.:			

PlanID: 12342012001

Arkivsaknr: 10/79

Dato: 21. mai 2013. Sist revidert: 05.12.2013.

1. GENERELT

1.1 Plandokument reguleringsplan.

Reguleringsplanen er heimla i plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, og består av desse føresegnene og reguleringsplankart med PlanId 12342012001 dagsett 06. mai 2013.

1.2 Føremål med planen.

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette område for småbåthamn på land og i sjøen innanfor dei grenser som er vist i reguleringsplankartet.

1.3 Avgrensing av planområdet.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:500. Føresegnene gjeld innanfor reguleringsgrensene.

1.4 Miljøomsyn.

Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast at bruk av slippområdet ikkje fører til ureining av miljøet. Det skal etablerast system for oppsamling av fast stoff frå spylevatn i slippområdet og for sortering og håndtering av farlig avfall.

1.5 Arealføremål.

Planområdet er regulert til fylgjande arealbruksføremål (tilvisning til § 12 i plan- og bygningslova):

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1).

1589 Naust.

1800 Kombinert bebyggelse og anleggsføremål. Fritidsbustad/naust.

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

2011 Køyreveg.

2015 Gang-/sykkelveg.

2018 Annan veggrunn - tekniske anlegg.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl §12-5 nr. 5).

5110 Landbruksføremål.

5130 Friluftsføremål.

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

6230 Småbåthamn.

6710 Friluftsområde i sjø.

Omsynssoner (pbl §12-6).

a.3) Ras- og skredfare.

Førsegner (pbl § 12-7).

Bestemmelse område.

Mellombels anleggsområde - riggplass.

2. FELLES FØRESEGNER

2.1 Rekkjefylgjekrav.

2.1.1 Byggjegrund.

Før opparbeiding av trafikkareal inkl. fyllinga til landområdet for båthamna skal grunntilhøve kartleggjast av fagkunnig.

2.1.2 Sjøkabel.

Sjøkabel som kryssar Kystverket sitt ankringsområdet der det er aktuelt å plassera oppankring av bryggjer må kartleggjast før oppankring vert utført for å unngå konflikt med sjøkabel.

2.1.3 Tilkomstveg og parkering.

Båthamna kan ikkje takast i bruk før tilkomstveg frå Hamrevegen og landområdet inkl. parkering er opparbeidd.

2.2 Automatisk freda kulturminne.

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

2.3 Universell utforming.

Universell utforming skal leggjast til grunn så langt råd er ved detaljprosjektering og opparbeiding av tilkomst frå parkeringsplassar til landgang, landgang og bryggjer/utriggarar.

2.4 Orden.

Det skal vera god orden i småbåthamna. Bygg i UN1 skal nyttast som lagerplass. Det kan ikkje lagrast bryggjeelement, utriggarar eller anna på landområdet. Det er ikkje høve til båttopplag på land, langtidsparkering av båttilhengarar eller anna. Spyling av båt skal føregå i slippområdet der det skal opparbeidast system for oppfangning av fast stoff frå spyling.

2.5 Murar.

Murar i tilknytning til trafikkareal i båthamna og gang-/sykkelveg skal utførast i naturstein.

3. AREALBRUKSFØREMÅL

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

3.1.1 1589 Uthus/naust/badepus UN1.

3.1.1.1 Bebygd areal.

Til bruk for båtlaget kan det innanfor byggjegranser førast opp ein bygning til lagerføremål, toalett, miljøstasjon og annan bruk som naturleg fell inn under drift av båthamna. Største BYA = 60 m². Parkering skal ikkje medreknast i BYA.

3.1.1.2 Bygning utforming.

Bygning skal ha utforming, materialbruk og fargebruk som er i harmoni med eksisterande bygningsmiljø i nærområdet. Største mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng er 5,5 m. Største gesimshøgde over gjennomsnittleg planert terreng er 4,0 m.

3.1.1.3 Gangrett.

Ålmenta inkl. gnr./bnr 121/26 skal ha gangrett gjennom området frå parkeringsplassen til friluftsområde LNFF_1.

3.1.2 1800 Fritidsbustad/naust.

Omfattar eksisterande naust på gnr./bnr. 121/26 som kan nyttast til naust i underetasjen til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og liknande og fritidsbustad i loftsetasjen.

3.1.2.1 Bebygd areal.

Noverande plassering kan ikkje endrast og noverande bebygd areal, ca. 65 m², kan ikkje overskridast med unntak for tilbygg til inngangsparti i aust med BYA inntil 5,5 m². Plassering av tilbygg på plankartet er illustrasjon.

3.1.2.2 Bygning utforming.

Bygning skal ha materialbruk og fargebruk som er i harmoni med eksisterande bygningsmiljø i naustområdet. Eksisterande mønehøgde kan hevast med inntil 0,5 m. Takvinkel skal liggja mellom 28-32 grader. Tak over inngangsparti kan utformast som ark.

3.1.2.3 Parkering.

Eigedomen skal ha rett til parkering for ein personbil på parkeringsplassen til småbåthamna.

3.1.2.4 Tilkomst.

Eigedomen skal ha rett til gangbar tilkomst frå UN_1 gjennom LNFL_3 til inngangsparti på loftsetasjen (fritidsbustad) og gangrett og rett til frakt av båt og utstyr til underetasjen (naust) frå UN_1 gjennom LNFF_1.

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

3.2.1 2011 Køyreveg.

KV_1 er felles køyreveg og parkeringsplass for småbåthamna, eksisterande naust på gnr./bnr 121/3, fritidsbustad/naust på 121/26, eksisterande naust vest for 121/26 og for ålmenta i samband med bruken av området til friluftsføremål. Fritidsbustad/naust-eigedomar har rett til parkering av ein personbil i samband med bruk av eigedomane. KV_2 er offentleg veg til Hamre i noverande trase.

3.2.2 2015 Gang-/sykkelveg.

Del av gang- og sykkelvegsamband mellom sentrum i Granvin og framtidig bustadområde B3 (i kommuneplanen).

3.2.3 2018 Annan veggrunn - tekniske anlegg.

Omfattar areal til veggrøfter, frisiktsoner, fyllings- og skjeringsskråningar, murar, vegrekkverk m.m. langs køyrevegane.

3.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl §12-5 nr. 5).

3.2.4.1 5110 Landbruksføremål.

Omfattar område LNFL_1 - LNFL_4.

Gnr./bnr. 121/26 skal ha rett til gangbar tilkomst frå UN_1 gjennom LNFL_3 til inngangsparti på loftsetasjen (fritidsbustad). Eksisterande naust vest for 121/26 skal ha rett til gangbar tilkomst frå parkeringsplassen gjennom LNFL_3 til plangrensa i vest.

3.2.4.2 5130 Friluftsføremål.

Omfattar område LNFF_1 vest for UN_1.

Gnr./bnr. 121/26 skal ha gangrett og rett til frakt av båt og utstyr til underetasjen (naust) frå UN_1 gjennom området. Framfor naustet på 121/26 kan området hevast til kote 1,0 og avgrensast av murfront i sjøen.

3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr. 6)

3.3.1 6230 Småbåthamn (privat)

Området skal nyttast til privat småbåthamn med tilhøyrande infrastruktur.

3.3.1.1 Innhald og plassering.

Området kan byggjast ut med flytemolo (bryggje 1) og flytebryggje (bryggje 2) i stål eller betong med tilhøyrande utriggarar. Bryggjer skal ha plassering som vist i plankart. Størrelse og inndeling av utriggarar er illustrasjon og kan fråvikast. I tilknytning til landanlegget kan det opparbeidast kombinert slipp og båtopptrekk.

3.3.1.2 Dimensjonering og forankring.

Leverandør av hamneanlegget skal utarbeida detaljert lokalitetsanalyse som skal leggjast til grunn for dimensjonering av anlegget. Anker og fortøyning til anlegget kan plasserast på sjøbotn utanfor arealføremålet i den grad det er turvande. I Kystverket sitt ankringsområde skal forankring av småbåthamna avgrensast til det skraverte området på illustrasjon i reguleringsplankartet.

3.3.1.3 Universell utforming.

Breidd og lengd på landgang skal i størst mogeleg grad tilpassast rørslehemma. Båtplass for rørslehemma kan tilretteleggjast med flytebryggjeelement i staden for utriggar. Det kan monterast personløftar (kran) i småbåtanlegget.

3.3.1.4 Motorsport.

Det er ikkje tillete å utøva nokon form for motorsport i området.

3.3.1.5 Hamnereglement.

Det skal utarbeidast hamnereglement med retningslinjer som mellom anna skal omtala:

- Støy frå hamneanlegget og tiltak mot støy.
- Sikkerheit - plassering av redningsstigar, livbøyer, lys m.m..
- Rutinar for vintervedlikehald m. o. t. til snø - trygg ferdsel på bryggjer og utriggarar om vinteren.
- Rutinar for handtering av farleg avfall, batteri, avfall etter stoffing og liknande.
- Utslepp i sjø frå båt i hamneområdet.
- Brannverninstruks.
- Gassanlegg i båt - rutinar for stenging.

- Fortøynings- og ordensreglar.
- Båteigar sitt ansvar for tilsyn med eigen båt.
- Ferdsel i hamneområdet.

3.3.1.6 Krav til søknad om tiltak.

Ved søknad om tiltak skal det leggast fram situasjonsplan for heile området. Søknaden skal minst omfatta/omtala:

- Kartlegging av botntilhøve som grunnlag for fortøyningsplan.
- Fortøyningsplan.
- Kart med eksisterande leidnings- og kabelanlegg i grunnen og dokumentasjon på løysing av evt. konflikt med desse.
- Utforming av avkøyrsløp/parkering/landanlegg i horisontal- og vertikalplan.
- Plan-, snitt- og fasadeteikningar for lagerbygning i UN1.
- Profil av slipp/båtopptrekk.
- System for oppfangning av fast stoff frå spyling av båt i område for slipp/båtopptrekk.
- Murar, planering, vegetasjon. Materialbruk og utforming.
- Leidningstrasear for vatn, kloakk, overflatevatn, el- og telekablar.
- Drensplan inkl. tiltak for håndtering av bekk.
- Dokumentasjon/synleggjering av universell utforming.
- Dokumentasjon på tiltak for å hindre innfrysing av hamneanlegget i fjordisen.

3.3.2 6710 Friluftsområde i sjø.

Vatnareal for allmenn fleirbruk. Tiltak og installasjonar som er til hinder for bruken som friluftsområde er ikkje tillate. Anker og fortøyning til flytemolo og flytebryggjer i småbåthamna kan etablerast på eller kryssa sjøbotn i området i den grad det er turvande. Framfor UN2 kan det liggja fritidsbåt i bøye, men plassering må ikkje vera til hinder for tilfloten til brygge 2.

3.4 Omsynssoner (pbl §12-6)

3.4.1 a.3) Faresoner. H310 Ras- og skredfare.

Potensielt løysneområde for snøskred. Omsynssona er fastlagt i Fig. 10 i COWI AS sin rapport SKREDFAREVURDERING FOR NY SMÅBÅTHAMN, GRANVIN HERAD - AUGUST 2013.

3.5 Bestemmelser (pbl §12-7 nr. 1).

3.5.1 Anlegg- og riggområde.

Område #1 - #3. Areal som er avsett til føremålet kan nyttast til skråningar, anleggsvegar, deponering av massar og anna i samband med anleggsdrifta. Før anlegget vert avslutta skal arealet setjast i stand og dekkast til med jordmassar slik at det kan nyttast til landbruksføremål. Etter avslutta anlegg går arealet over til reguleringsføremål 5110 landbruksføremål.

3.6 Bestemmelser (pbl §12-7 nr. 2).

3.6.1 Område bestemmelse #1.

Omsynssone H310_1. Skogen i området må skjøttast slik at planområdet for småbåthamna kan vurderast sikkert mot skred i høve krava i TEK 10 § 7.3. Fornuftig skjøtting av skogen er å unngå total avskoging av fjellsida, å unngå hogst som skapar potensielle skredløp og nyplanting ved uttak av hogstmoden skog. Hogst skal utførast etter plan utarbeidd av fagkunnig.