

Utviklingsavdelinga

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar:	OMR	Arkivsaknr:	2015/1384
		Arkiv:	L12

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
162/17	Formannskapet	17.10.2017
123/17	Kommunestyret	26.10.2017

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HÅVIKA - SLUTTHANDSAMING

Møtebehandling:

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteken.

Tilråding i Formannskapet - 17.10.2017

Herøy kommunestyre godkjenner, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, *detaljreguleringsplan for Håvika* med tilhøyrande føresegn datert 04.09.2017.

Planvedtaket kan påklagast, jf. plan- og bygningslova, § 1-9 og 12-12 og Forvaltningslova kapittel VI innan tre - 3 - veker frå kunngjeringsdato.

Tilråding:

Herøy kommunestyre godkjenner, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, *detaljreguleringsplan for Håvika* med tilhøyrande føresegn datert 04.09.2017.

Planvedtaket kan påklagast, jf. plan- og bygningslova, § 1-9 og 12-12 og Forvaltningslova kapittel VI innan tre - 3 - veker frå kunngjeringsdato.

Særutskrift:

Sporstøl arkitekter v/Bjørnar Sporstøl	pb. 301	6067 ULSTEINVIK
Larsen Gunnar Larsen graving og transport		6070 TJØRVÅG
Møre og Romsdal fylkeskommune	Fylkeshuset, pb. 2500	6404 MOLDE
Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Fylkeshuset, pb. 2520	6404 MOLDE
Statens vegvesen, region midt	Postboks 2525	6404 MOLDE
Norges vassdrags- og energidirektorat	Naustdalsvn. 1b pb. 53	6801 FØRDE
Søre Sunnmøre Landbrukskontor	Dragsundvegen 6	6080 GURSKØY

Vedlegg:

- 1 Plankart Håvika 04.09.2017
- 2 Føresegner Håvika 04.09.2017
- 3 ROS-sjekkliste 05.09.2017
- 4 Planomtale 05.09.2017
- 5 Trekking motsegn frå Fylkesmannen 19.09.2017
- 6 Fråsegn frå NVE 05.04.2017
- 7 Merknad frå Halvard Thorseth 23.05.2017
- 8 Fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune 23.05.2017
- 9 Fråsegn frå Søre Sunnmøre Landbrukskontor 26.05.2017
- 10 Motsegn frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal 31.05.2017
- 11 Fråsegn frå Statens vegvesen 20.04.2017

Samandrag av saka:

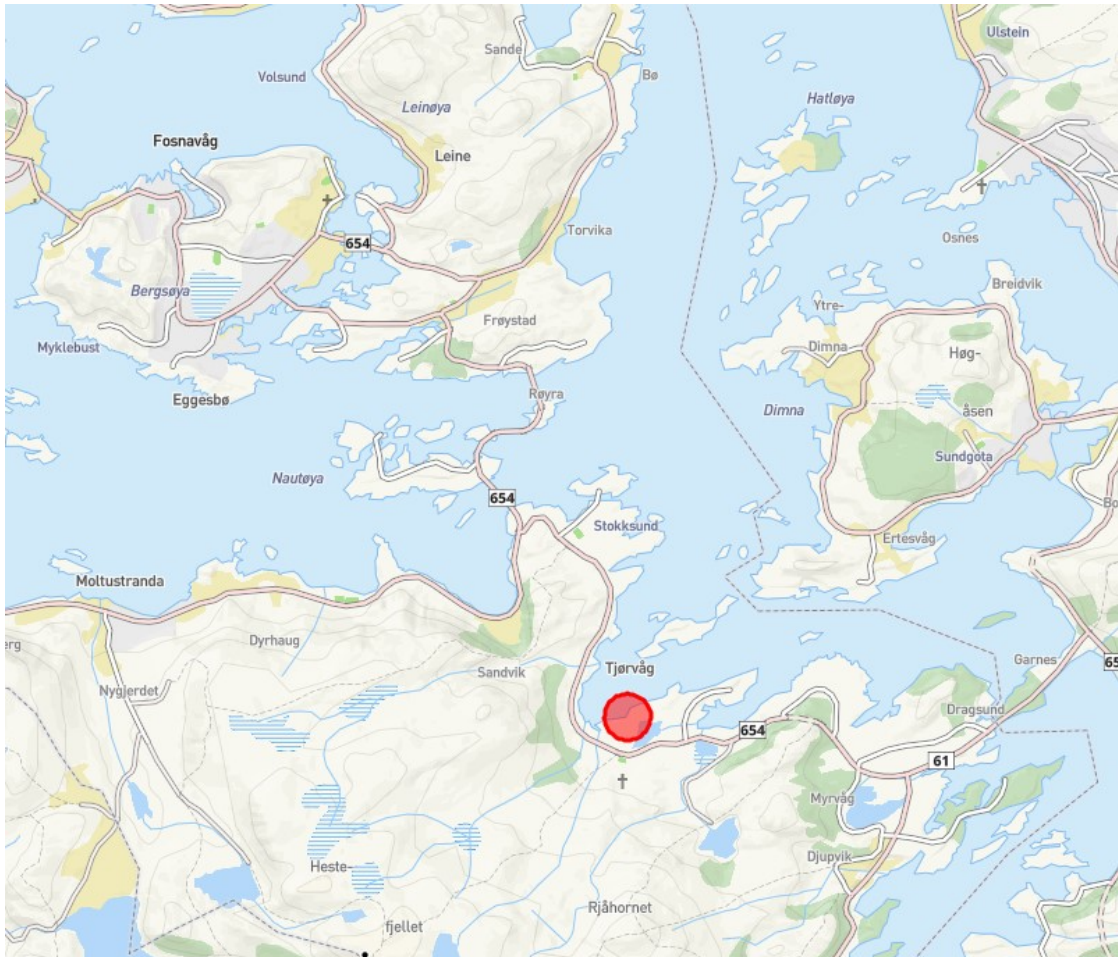
Grunneigar i Håvika har utarbeidd detaljreguleringsplan for Håvika i Tjørvåg som no er klart til eigengodkjenning i Kommunestyret. Planen vil legge til rette for nokre bustadtomter, fleire sjønære hyttetomter med tilhøyrande naust og småbåtanlegg.

Lenke til plankartet digitalt:

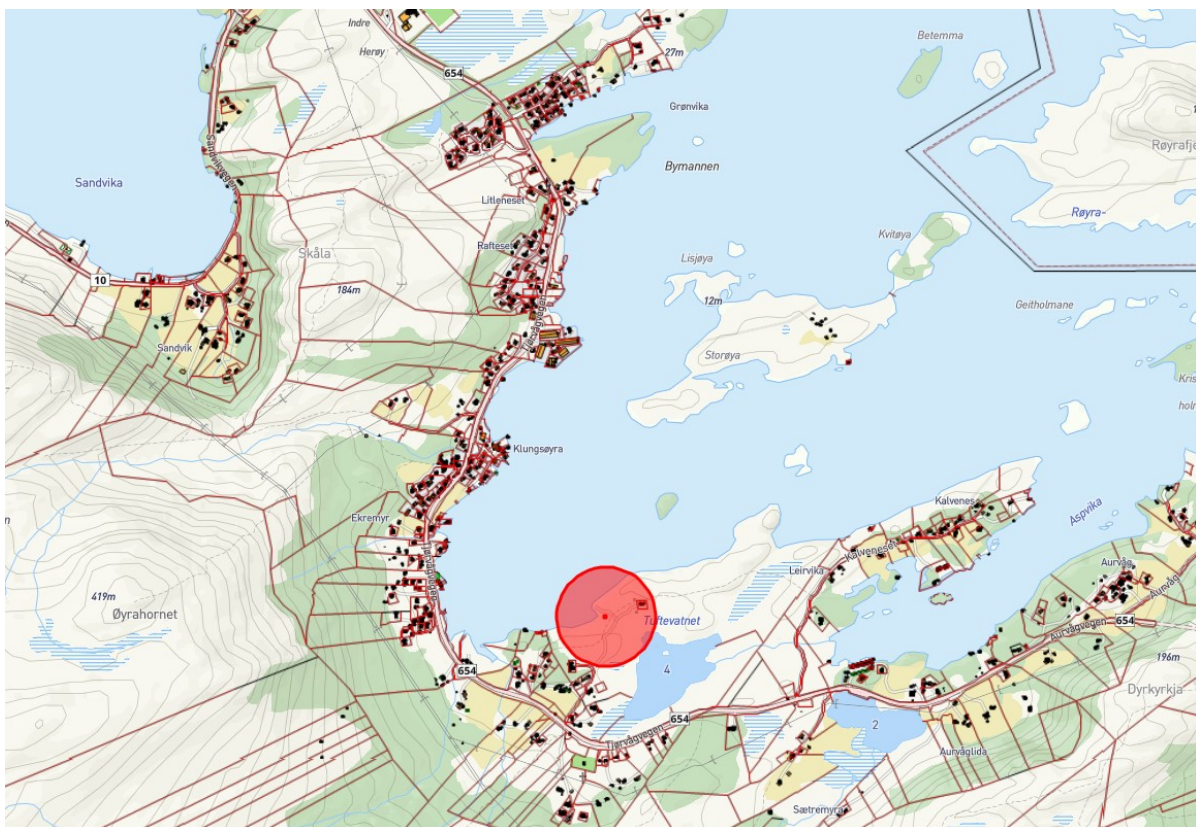
<https://kommunekart.com/klient/sunnmørskart?urlid=aeda8304ba2a40ebb7a65cb4da12dc28>

Saksopplysningar:

Saka gjeld offentleg ettersyn av ein reguleringsplan i Tjørvåg. Grunneigarane har starta arbeid med å regulere eit område som i stor grad er i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Det er planlagt bustadar, hytter, rorbuer og naust med tilhøyrande fellesområde og badeområde som skal vere opent og tilgjengeleg for alle.



Lokalisering av planområdet i kommunen.



Plassering av planområdet i Tjørvåg



Oversikt over planområdet på flyfoto.

Området er i kommuneplanen sin arealdel avsett til framtidig FB16 (fritidsbustadar) og det er planlagt mellom 11 nye hyttetomter, to tomter for bustadar, fire rorbuer, åtte naust og småbåtanlegg i sjø.

Det vart avhalde oppstartsmøte mellom kommunen og tiltakshavar med plankonsulent 30.10.2015.

Det vart gjeve løyve til oppstart av planarbeid i Formannskapet 01.12.2015, F-sak 222/15.

Oppstart vart varsla i avis og på nett 18.12.2015 med frist for merknadar 10.02.2016. Kommunen mottok forslag til detaljplan 21.12.2016.

Planforslaget vart returnert for å rette opp feil og gjere endringar 01.02.2017.

Korrigert planforslag vart oversendt til kommunen 02.03.2017.

Formannskapet gjorde vedtak om utlegging til offentlig ettersyn 28.03.2017, F-sak 46/17.

Planforslaget låg ute til høyring 07.04.2017 – 26.05.2017.

Etter offentlig ettersyn kom det inn seks merknadar til planforslaget. Merknadane var frå Halvard Magne Thorseth, NVE, Møre og Romsdal fylkeskommune, Søre Sunnmøre Landbrukskontor, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

Av desse var det berre Fylkesmannen i Møre og Romsdal som varsla motsegn.

Oppsummering av merknad frå Halvard Magne Thorseth:

Kommentar til punkt 6.5 i planomtalen: Ber om at avløpsledning frå 53/90 blir liggende urrør inntil denne kommer i konflikt med utbygging av tomt BFF6 eller BFF5.

Vurdering: Punkt 6.5 i planomtalen som viser trase for avlaupsledningar er ikkje bindande ift. eksisterande leidningar. Leidninga frå dykkar eigedom vil ligge slik det ligg i dag ned mot BFF5 og BFF6 og vil der knyte seg til ei felles leidning.

Oppsummering av merknad frå NVE:

Ingen merknad.

Oppsummering av merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune:

Vi ønskjer likevel å trekke fram kapittel 7. i planomtalen, som i større grad kan bli utforma som tilnærma objektive vurderingar av planforslagets verknader, framfor argumentasjon for val ein har teke i prosessen, som til dømes «... vi meiner tiltaka i planen har... osv.».

I planområdet er det lagt opp til frittliggande einingar oppe i høgda og konsentrerte einingar nede ved sjøen. Leikeplassen er i denne samanhengen lokalisert ved innkøyringa til ei klynge frittliggande fritidsbustader, nær inngangen til feltet. ... Når ein ser heile planområdet samla, med både frittliggande og konsentrerte einingar, ønskjer vi likevel å stille spørsmål om dette er den rette plasseringa. Vil området kunne ha meir nytte av om leikearealet låg nærare dei konsentrerte fritidsbustadene, som ikkje vil få same uteoppholdsareal som dei frittliggande einingane? Eventuelt på flata ovanfor desse?

Vurdering:

Kap. 7 er endra i tråd med fråsegna frå Møre og Romsdal fylkeskommune.

I arbeidet med denne reguleringsplanen har plankonsulent og kommunen drøfte moglege plasseringar av leikeplassen. Kommunen og konsulenten har kome fram til at denne plasseringa ville vere den beste. Området som vart vurdert låg sør for BUN 2. Denne plasseringa meiner vi ville vere mindre gunstig ift. trafikk og arealet ville bli rundt 200m². Området ovanfor vegen vart ikkje diskutert inngåande då kommunen og konsulent var samde om at område ved BFF6 var meir aktuelt.

Oppsummering av merknad frå Søre Sunnmøre Landbrukskontor:

Ingen merknad.

Oppsummering av merknad frå Statens vegvesen:

Ingen merknad.

Oppsummering av merknad frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

I vår fråsegn ved oppstart uttala vi at sjølve bukta må sikrast for ålmenn ferdsel. Planframlegget som no ligg føre, nyttar i praksis heile bukta til rorbuer og småbåtanlegg. Dette vil innebære at ein byggjer ned den mest attraktive strandsona innanfor området, og den som best eignar seg til bading og leik - spesielt for barn. Resten av strandsona er langt mindre tilgjengeleg då det stort sett er relativt bratt ned til sjøen alle stader. Rorbuer er å sjå på som fritidsbustader, altså hytter, og vil privatisere området rundt seg på same måte som hytter og bustader gjer.

...

Etter vårt syn legg planframlegget opp til ei utnytting av strandsona som strid mot omsynet til friluftsliv i området. Vi rår difor til at ein tar ut BFK (rorbuene) og BBS (privat felles småbåtanlegg på land) frå planframlegget, slik at bukta og det vesle neset kan nyttast av ålmenta til rekreasjon og opphald. I tillegg må VS (småbåthamn — felles) enten innskrenkast eller flyttast, slik at strandsona sin verdi som utgangspunkt for bading og leik i sjøkanten er sikra og ikkje kjem i konflikt med

småbåtanlegget. Inntil planframlegget er endra i tråd med dette, fremmer vi motsegn mot planen.

ROS-analysen har ikkje vurdert om planområdet er utsett for stormflo og havnivåstiging. Det er heller ikkje gjort ei vurdering av kva som vil vere tilstrekkeleg tryggleik. Planen må sikre tilstrekkeleg tryggleik mot havnivåstiging og stormflo for rorbuene, jf. TEK10 § 7—2. Inntil dette er gjort har Fylkesmannen motsegn til planen.

Vurdering:

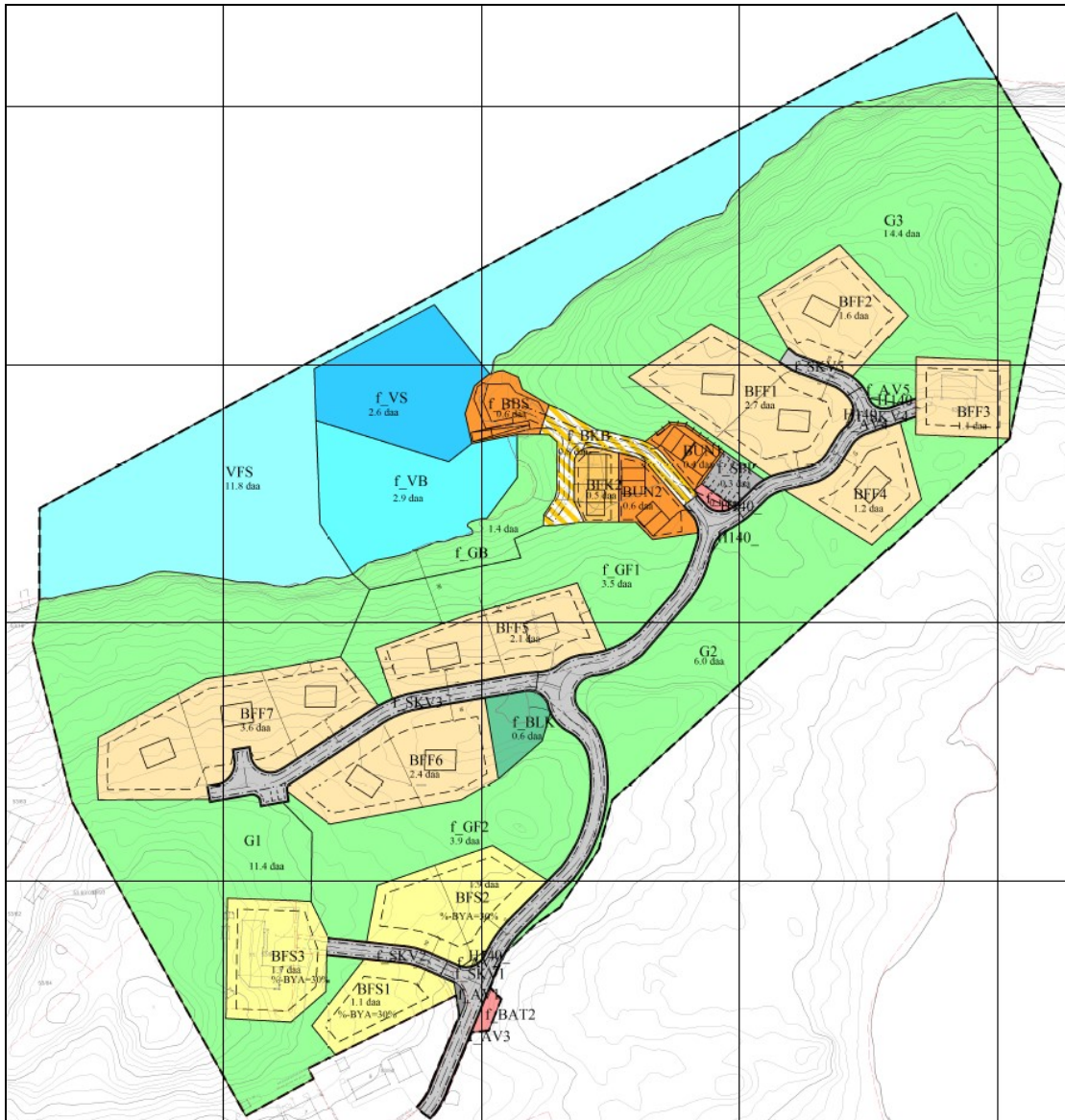
Planen er endra i tråd med motsegna frå fylkesmannen. Område for robuer i bukta i Håvika er trekt ut av planforslaget og båt plassane er flytta slik at dei vil vende meir vekk frå det området som er attraktivt for bading, leik og rekreasjon i og ved sjøen.

ROS-analysen er revidert og dei bygga som kom i konflikt med potensiell stormflo er teke ut av planforslaget.



Dronebilette av den aktuelle bukta

Planen er såleis endra i tråd med motsegna frå Fylkesmannen og motsegna vart trekt i brev motteke av Herøy kommune 19.09.2017.



Revidert plankart for Håvika som følgje av motsegn frå Fylkesmannen.

Vurdering:

Planfagleg vurdering

Planforslaget er godt gjennomarbeidd og løysingane som er valt er kvalitetssikra av kommunen. Området i dag er i stor grad ubebygd med unntak av eit hus og ei hytte som ligg på BFS3 og BFF3. Det er bygd veg ned til område for småbåtanlegg og denne må utvidast og utbetrast ved gjennomføring av planen.

Rorbuer, naust og småbåtanlegg er ikkje i tråd med kommuneplanen sin arealdel, men for å skape eit miljø med dei kvalitetane som kundane etterspør i dag ser vi dette som ein naturleg del å ta inn i planforslaget. Det er gjort grep for å hindre privatisering ved at evt. terrasse til rorbueane må byggast på den sida som vender vekk frå sjøen for å hindre utilsikta privatisering av strandsona. Kommunen meiner derfor det er gjort grep for å sikre fri ferdsel langs strandsona og vil derfor kunne akseptere tiltaka med det avbøtande tiltaket som er nemnd ovanfor.

Vurderingar etter Naturmangfaldslova § 7-12

§7 prinsipp for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Plankonsulent har lagt ved *vurderingar i forhold til §§8-12* i eit eige dokument. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt og viser til vurderingane som ligg vedlagt saka.

§9, Føre-var-prinsippet

Sidan kunnskapsgrunnlaget vurderast som godt, vil også behovet for bruk av føre-var-prinsippet reduserast.

Med bakgrunn i vurderingane som er gjort i §§ 8 og 9 kjem ikkje §§ 10 til 12 som gjeld *Økosystemtilnærming og samlet belastning, kostnad for å avgrense negativ miljøpåverknad, miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar* til bruk i denne saka.

Støy

Område er ikkje utsett for støy frå fylkesvegen.

Barn og unge

Barn og unge sine interesser i planområdet er sikra gjennom standardheving av tilkomstvegen, store område for fri leik i terreng og eit område er avsett til leikeplass som skal opparbeidast med eit minimum av utstyr. Sidan dette er eit område for fritidsbustadar vil det ikkje vere same trafikk i området og kommunen stiller derfor ikkje krav om fortau eller fleire leikeplassar. Etter offentlig ettersyn har også bukta ved Håvika blitt sikra for leik og rekreasjon som er positivt for alle, men kanskje særleg barn og unge.

Folkehelse

Planforslaget vil kunne ha positive konsekvensar for folkehelsa ved at det vert lagt til rette for auka bruk av strandsone til rekreasjon. Ved gjennomføring av planen vil strandsona bli meir tilgjengeleg for folk flest.

Konklusjon:

Rådmannen rår til at Kommunestyret godkjenner, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, *detaljreguleringsplan for Håvika* med tilhøyrande føresegn datert 04.09.2017.

Lenke til plankartet digitalt:

<https://kommunekart.com/klient/sunnmørskart?urlid=aeda8304ba2a40ebb7a65cb4da12dc28>

Fosnavåg, 19.09.2017

Olaus-Jon Kopperstad
Rådmann

Jarl Martin Møller
Kommunalsjef samfunnsutvikling

Sakshandsamar: Ole Magne Rotevatn



HERØY KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJERGULERING FOR

Håvika, gnr. 53/5 – område FB16.

Datert 04.09.2017 PlanID: 201515.

Godkjend av Herøy kommunestyre
den20xx sak .../.....

§ 1 GENERELT:

1.1 GYLDIGHETSOMRÅDE

Reguleringsplanen er utarbeidd som detaljplan i samsvar med PBL 2008.

Reguleringsføresegnene gjeld innafør det området som er synt med reguleringsgrenser på plankartet.

1.2 PRIVATRETTSLIGE AVTALAR

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

1.2 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innafør reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til fylgjande føremål:

Byggje- og anleggsformål (PBL § 12-5 nr. 1):

BFS1 - BFS3	Bustader - frittliggjande småhus (Sosi-kode 1111)
BFF1- BFF7	Fritidsbusetnad – frittliggjande (Sosi-kode 1121)
BFK1	Fritidsbusetnad – konsentrert . Rorbuer. (Sosi-kode 1122)
f_BAT1-f_BAT2	Anna offentlig eller privat tjenesteyting (renovasjon m.m.) – felles. (Sosi-kode 1169)
f_BBS	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag til tilhørande standsone Landfeste flytebrygge og båtopphal – felles (Sosi-kode 1588)
BUN1 – BUN2	Naustrekkjer (Sosi-kode 1589)
f_BLK	Leikeplass (Sosi-kode 1610)
f_BKB	Kombinert byggje- og anleggsformål. Serviceveg og infrastruktur – felles (Sosi-kode 1800)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

f_SKV1- f_SKV5	Kjøreveg - felles (Sosi-kode 2011)
f_SPP	Parkering - felles (Sosi-kode 2082)
f_AV1 – f_AV5	Annan Veggrunn (Sosi-kode 2018)

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

G1 – G3	Grøntstruktur –grøntdrag (Sosi-kode 3001)
f_GF	Friområde – felles (Sosi-kode 3040)
f_GB	Badeplass – felles (Sosi-kode 3041)

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

f_VS	Småbåthamn – felles (Sosi-kode 6230)
VFS	Friluftsområde med tilhørende strandsone (Sosi-kode 6720)
f_VB	Badeplass – felles (Sosi-kode 6770)

Sikringszone (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

H140_	Frisikt
-------	---------

§ 2 FELLESFØRESEGNER:

- a. Bygg skal plasserast innanfor byggje og anleggformål, samt byggegrenser som er vist på plankartet. Plassering av planlagt bygg i plankartet er berre retningsgivande.
- b. Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bygg. Overskottsmasse skal køyrast vekk.
- c. Innanfor byggeområdet kan det førast opp trafokioskar, pumpestasjonar og andre tekniske innretningar der det er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bygg elles i område. Før utbygg skal det utarbeidast samla detaljplan for vegar, vatn, avløp, renovasjon og andre tekniske anlegg. Samla teknisk plan skal godkjennast av kommunen.
- e. Kulturminne: Dersom ein under utbygging av planområdet kjem over automatisk freda kulturminne i grunnen eller i sjø pliktar ein å stoppe arbeidet, og ta kontakt med fylkeskommunen for avklaring. Om det under opparbeiding av tiltak i sjø skulle påvisast skipsvrak, må arbeid stansast. Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum skal då undersøke funn før eventuell frigjeving av området, og arbeid kan vidareførast.

§ 3 AREALBRUK

I område merka «**BFS**» kan det byggjast frittliggjande småhus – einebustad, ev med sekundærhusvære (leilegheit). Totalt 4 einingar.

I område «**BFF**» kan det byggjast frittliggjande fritidsbusetand. Totalt 12 einingar.

I område merka «**BFK**» kan det byggjast konserntert fritidsbusetnad (Rorbuer). Totalt 4 einingar.

I område merka «**f_BAT**» kan brukast til offentlig eller privat tenesteyting (renovasjon m.m.) – områda er felles for heile planområdet.

I område merka «**f_BBS**» skal det byggast anlegg for småbåtanlegg i sjø og vassdrag til tilhørende standsone(Landfeste flytebrygge og båttopphal). Områda er felles for heile planområdet.

I område merka «**BUN**» kan det byggjast Naustrekker. Totalt 8 einingar.

I område merka «f_BLK» kan del leggast til rette for felles leikeplass. Områda er felles for heile planområdet.

I område merka «f_BKB» Kombinert byggje- og anleggsformål (serviceveg og infrastruktur og plass for felles slamavskillar) . Områda er felles for heile planområdet.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

4.1. Generelt:

- a:** 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. Plassering av planlagt bygg i plankartet er retningsgivande
- b:** Grad av utnytting av tomtene er fastsett ved tillaten prosent utbygd areal (% - BYA): BYA for dei enkelte delområda bustad. For fritidsbygg (Hytter, rorbuer og naust) skal det nyttast bruksareal (BRA) per eining. Tillate bebygd areal (BYA) vert definert i samsvar med «NS 3940:2012 Areal og volumberegninger av bygninger» gjev tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA.
- c:** Høgder på bygg: Gesims- og mønehøgde vert målt ut frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt bygget, jf. rettleiar ”T-1459 Grad av utnytting”.
- d:** Uteareal tilhøyrande byggeareal: 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. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert seinka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.

4.2 Bustadar – frittliggjande småhus (BFS1 til BFS3)

- a:** Områda merka BFS1 til BFS3 på plankartet skal nyttast til bustad med tilhøyrande anlegg. BFS3 er område med eksisterande bustad.
- b:** Grad av utnytting: maksimum bebygd areal %BYA = 30%.
- c:** Mønehøgde som ikkje overstig 9,0 meter og gesims 7,5 meter.
Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m.
- d:** Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal. Parkeringsbehovet er føresettt dekt på eige areal. Krav til tal biloppstillingsplassar er to (2) stk. per husvære. Minimum ein (1) parkeringsplass skal byggjast i garasje eller carport.
- d:** Situasjonsplan. Kommunen avgjer ved byggemelding den endelege plasseringa av bygg på tomtene. Ved byggemelding på kvar av tomtene skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder og biloppstilling/garasje/carport vere synt på situasjonsplanen.

4.3 Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF1 til BFF7)

- a:** Områda merka BFF1 til BFF7 på plankartet skal nyttast til fritidsbusetnad med tilhøyrande anlegg. BFF3 er områder med eksisterande fritidsbusetnad.
- b:** Grad av utnytting: maksimum bruksareal BRA inntil 100 m².
- c:** Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 7,0 m og gesimshøgda inntil 5,0 m målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng. Bygg skal utformat med sal- eller pulttak
- d:** Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. hytteeining i storleik på inntil 15 m² BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Avstand frå hytte maks 10 m.
- e:** Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 30 m².
- f:** Krav til tal biloppstillingsplassar er to (2) stk. per bueining.
- g:** Situasjonsplan:
Kommunen avgjer ved byggemelding den endelege plasseringa av bygg på tomtene. Ved byggemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder og biloppstilling vere synt på situasjonsplanen.

4.4 Fritidsbusetnad – konsentrert(Rorbuer) (BFK)

- a:** Områda merka BFK på plankartet skal nyttast til konsentrert fritidsbusetnad (rorbuer) med tilhøyrande anlegg. Fritidsbustad rorbu kombinert med naust ved sjø.
- b:** Grad av utnytting: maksimum bruksareal BRA inntil 80 m².
- c:** Høgdeplassing over sjø: Golv i rorbuer skal minimum ligge på kote +3 NGO.
- d:** Mønehøgda rekna frå topp golv nærmast sjø skal avgrensast til maksimalt 6,5 m og gesimshøgda inntil 5,0 m. Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30-40 grader.
- e:** Terrasse til rorbukan lagast inntil fasade bak naust/rorbu og som vender frå sjøen.
- f:** Krav til tal biloppstillingsplassar er ein (1) stk. per bueining. Parkering er lokalisert til område f_SPP.
- g:** Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom rorbuer.
Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i områda.
- g:** Situasjonsplan. Kommunen avgjer ved byggemelding den endelege plasseringa av bygg på tomtene. Ved byggemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder vere synt på situasjonsplanen. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for kvar av formålsområda.

4.5 Anna offentlig eller privat tenesteyting - renovasjon m.m. (f_BAT1 og f_BAT2)

Områder for anna offentlig eller privat tenesteyting (renovasjon m.m.). Område f_BAT1 og f_BAT2 er fellesområde for bygningar i planområde der f_BAT2 er plass for renovasjonsstasjon. Områda kan nyttast til teknisk anlegg for planområdet.

4.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Privat felles småbåtanlegg på land (f_BBS)

- a:** Område for småbåtanlegg med molo og landfeste for flytebrygger, kai og felles båtopphal. Område f_BBS er fellesområde for bygningar i planområde.
- b:** Eksponert fylling i sjø skal avsluttast med fylling plastring av naturstein eller murt naturstein til LAT (lavast astronomiske vannstand) - 0 meter.
- c:** Om det i områda skal foregå spyling, pussing eller skraping av båtar skal det forgå på anlegg med fast dekke (asfalt/betong) og sedimentkummar.

4.7 Naustrekkjer (BUN1 og BUN2)

- a:** Områda merka BUN1 og BUN2 på plankartet skal nyttast til nauts i rekkjer med tilhøyrande anlegg. Naustrekkjene skal vere i tråd med føresegner til kommuneplanen.
- b:** Grad av utnytting: maksimum bruksareal BRA inntil 60 m².
- c:** Mønehøgda rekna frå topp golv skal avgrensast til maksimalt 6,5 m og gesimshøgda inntil 5,0 m. Nausta skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30-40 grader.
- e:** Krav til tal biloppstillingsplassar er ein (1) stk. per nausteining. Biloppstilling kan plasserast ved portåpning til naust.
- f:** Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust og naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i områda.
- g:** Situasjonsplan. Kommunen avgjer ved byggemelding den endelege plasseringa av bygg på tomtene. Ved byggemelding skal tilkomst, stigningstilhøve, høgder vere synt på situasjonsplanen. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for kvar av formålsområda.

4.8 Leikeplass (f_BLK)

- a:** Område for leikeplass. Område f_BLK er fellesområde for bygg i områda BFS, BFF og BFK i planområde.
- b:** Område skal minimum ha ei sandkasse, ein benk, eit leikestativ og noko fast dekke.

4.9 Kombinert bygge- og anleggsformål - serviceveg og infrastruktur (f_BKB)

- a:** Område for serviceveg, tilkomst og anlegg infrastruktur vann og avløp med felles slamavskillar. Område f_BKB er fellesområde for bygningar i planområde.
- b:** Om det i områda skal forgå spyling, pussing eller skraping av båtar skal det forgå på anlegg med fast dekke (asfalt/betong) og sedimentkummar.

§ 5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

5.1 Generelt

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggest på tomtegrunn/tilstøytande naboareal som følgje av detaljprosjektering.

Felles vegar og parkering skal vere open for allmenta.

Vegane i området er dimensjonert for 30 km/t (jf. siktkrav). Nødvendig skiltvedtak må gjerast i tilknytning til søknad om utbygging.

Planen regulerer og at inngrep skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter, vegskråningar og liknande.

5.1 Privat felles tilkomstveg (f_SKV1 – f_SKV5)

Tilkomstvegen skal vere felles privat veg for alle dei eigedomane i planområdet som er tilknytt vegen.

5.2 Privat felles parkeringsplass (f_SPP)

Område f_SPP er felles område for parkeringer og gjesteparkering for områda BFS, BFF og BFK i planområde.

5.3 Privat felles parkeringsplass (f_AV1 – f_AV5)

Annan veggrunn (f_AV1 – f_AV5) langs tilkomstvegar i planområdet.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 Grøntstruktur (G1 – G3)

I området er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøen er til hinder for bruken av området. Området skal vere ope for allmenta. I område G1 kan det tillatast å føre anlegg grøfter lendingar for VA og infrastruktur som el og tele. Områder med inngrep skal tilordnast, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter.

6.2 Friområde (f_GF1 – f_GF2)

Området GF er friområde med ein korridor mellom leikeplass og tilgrensande fritidsbygg og badeplass/friluftsområde f_GB. Det kan i områda anleggjast og ryddast for stiar til badeplasser i område f_GB. Området skal vere ope for allmenta.

I område f_GF kan det tillatast å føre anlegg grøfter lendingar for VA og infrastruktur som el og tele. Områder med inngrep skal ordnast til, og det skal nyttast stadlege masser som topplag på grøfter.

6.3 Friområde (f_GB)

Området merka f_GB er føresetta nytta til bading, friluftsliv og rekreasjon. Innan området kan det oppførast mindre bygg som kan vere nyttig for området sin bruk. Området skal vere ope for allmenta.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSØNE (PBL § 12-5, nr. 6)

7.1 Sjøområde f_VS

Område f_VS skal nyttast til privat felles småbåthamn. Det kan anleggjast felles småbåthamn med flytande bryggjer og bølgedemparar.

Det skal vere gjestebrygge i småbåthamna.

7.2 Badeplass i sjø f_VB

Området merka f_VB er føresett nytta til felles bading, friluftsliv og rekreasjon. Innan området kan det oppførast mindre bygg som kan vere nyttig for området sin bruk.

Området skal vere ope for allmenta.

§ 8 SIKRINGSSONER (PBL § 12-6)

8.1 Frisiktsoner H140_.

I frisiktsoner skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgde over 0,5m over planum for dei tilstøytande vegane.

§ 9 KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL § 12-7, pkt.10)

9.1 Parkering/biloppstilling f_SPP skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman midlertidig brukstillateles til første nye bygg i område fritidsbusetnad - konsentrert **BKF**.

9.2 Leikeplass f_BLK skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman midlertidig brukstillateles til første nye bygg i område **BFS, BFF og BFK**.

9.3 Tekniske planar for heile området skal godkjennast av kommune før utbyggingar i planområdet tek til.

9.4 Eksisterande vegtilkomst frå planområdet til avkjørsle til fylkesveg 654 skal verte opprusta til å tåle utbygging og vedlikehaldas i tida med utbygging av planområdet. Avkjørsel ved Fv 654 skal utbetrast og strammast i samråd med Statens Vegvesen og i samsvar vegnormal handbok N100 og V121, seinast ved midlertidig bruksløyve første nye bygg i planområdet.

Herøy kommune, Fosnavåg, den _____

ordfører