

DETALJREGULERING KLOVNINGEN HAMN

Planidentifikasjon:	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjend av:
1511 202104	xx.xx.2022	Vanylven kommunestyre

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

REGULERINGSFØRESEGNER

for detaljreguleringsplan for Klovningen hamn

Utarbeidd: 30.09.2022

Revidert:

Vedteke i kommunestyret i sak: xx/xx, xx.xx.2022

§1 FØREMÅL MED PLANEN

Føremålet med planen er å fastsette dei juridiske rammene for korleis Klovningen hamn skal utvikle seg i framtida. I dette ligg det å gi rammer for byggjeområda i hamna og tilhøyrande areal på land, samt tilkomstvegar, parkering og renovasjon. Målet er å skape ei attraktiv hamn for fritid og turisme, samt legge til rette for meir næringsverksemd nord i hamna. Planen skal ivareta og vidareutvikle identitetsskapande kvalitetar knytt til den gryande turismen på Hakallestranda. Planen er utarbeidd som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 12-3. Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringsplankartet datert 2022-09-12.

§ 1.1 AREALFØREMÅL

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

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

- Fritidsbusetnad - konsentrert (FBK)
- Næringsbygningar (NÆ)
- Lager (LA)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (SMS)

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

- Veg (V)
- Annan veggrunn - tekniske anlegg (AVT)
- Annan veggrunn - grøntanlegg (AVG)
- Kai (KAI)
- Molo (Molo)
- Parkeringsplassar (P)

Grøntstruktur (PBL § 125, nr. 3)

- Friområde (FRI)
- Vegetasjonsskjerm (VS)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, nr. 5)

- LNFR-område (LNFR)

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

- Hamneområde i sjø (HOS)
- Småbåthamn (SH)

§ 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 avtalar.

Reguleringsplanen har som føresetnad at moloane vert bygd som skildra i *Bølgeanalyse og havneplan – Klovningen havn*. Vedlegg 3. Versjon 02 (eller seinare versjonar). Norconsult AS 2022-09-06.

§ 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 utstrekning fyllingsfot*.
- Tiltak for å førebygge erosjon, utgliding og setningar skal vurderast av geoteknisk sakkyndig i samband med utarbeiding av byggeplan.
- Oppfylt terreng for fritidsbustader (FBK), lager (LA) og næringsbygg (NÆ) skal etablerast med høgde minimum +2,7 m over NN2000 (og er difor utanfor flaumsone (H320) på plankartet, sjå og §4.1).
- Det skal nyttast reine massar ved utfylling i sjø.
- Utfylling og moloar skal prosjekterast og utførast i samsvar med løysingar i rapport *Bølgeanalyse og havneplan – Klovningen havn*.

§ 2.4 UNIVERSELL UTFORMING OG ESTETIKK

Prinsippa for universell utforming skal nyttast for alle areal som er offentleg tilgjengeleg. 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 omgivadar 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 meter. 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. Det skal ikkje oppførast bygningar/konstruksjonar på næringsområdet (NÆ) 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 følge med byggesøknad.

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. Det skal søkast løysingar som gir god utforming i og mot friområde/offentlege areal.

§ 3 FØRESEGNAR FOR AREALFØREMÅL (§12-5)

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

§ 3.1.1 Fritidsbusetnad - konsentrert (FBK)

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. Fritidsbusetnad skal ha form og uttrykk som rorbuer (maritimt uttrykk) med mønetak mot sjøen og takvinkel mellom 30° og 45° grader. Andre takformer kan tillast ved godt illustrert byggesøknad jf. § 2-8. Maks tillaten gesimshøgde 4,5 meter og maks tillaten mønehøgde 6,5 m. Maksimum utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA = 40%.

For kvar 400 kvadratmeter utbygd areal skal det vere ei branngate på 8 meter eller anna godkjent brannskilje. Taktekkingsmateriale skal vere mørkt og ikkje reflekterande. Taktekking med solcellepanel kan tillast etter søknad.

Ubygde delar av føremålet skal ikkje ha privatiserande innretningar som gjerde, hekkar eller opparbeidde hagar. Ubygde delar av føremålet kan ha treplattung i terrenghøgde inntil fritidsbusetnad inntil 10m² pr fritidsbustad, resten av areala skal integrerast i tilgrensande i omkringliggende areal. Parkeringsplassar for fritidsbustadar kan opparbeidast innanfor området, maks. 1 p-plass pr. fritidsbustad.

§ 3.1.2 Næringsbygningar (NÆ)

Området kan nyttast til næringsverksemd med tilhøyrande næringsbygg i maks ein etasje med maks mønehøgde 5,5 meter. Det kan etablerast næring med tilknytt til fiskeri, transport, turisme, akvakultur eller andre tilsvarande typar næring. Det kan ikkje etablerast detaljhandel, kontor, tenesteyting eller forretning. Det kan ikkje etablerast næringsverksemd som fell inn under Storulykkeforskrifta. Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %-BYA = 20%.

Bygga skal ha eit uttrykk som harmonerer med omgjevnaden. Taktekingsmateriale skal vere mørkt og ikkje reflekterande. Taktekking med solcellepanel kan tillatast etter søknad. Oppbevaring utanfor bygg skal avgrensast og uteområde skal haldast ryddig. Delar av føremålet som ikkje er utbygd eller opparbeidd, skal såast til med frøblanding med stadeigne artar. Sjå og §4.1 for sikring mot flaum og §2.8 for krav til søknad.

§ 3.1.3 Lager (LA)

På området LA kan det byggast eit bygg/lager for oppbevaring av utstyr og båtar tilknytt fiskeriaktivitet, akvakultur, turisme og tilsvarande funksjoner. Bygget skal ha form og uttrykk som rorbu/naust (maritimt uttrykk) med mønetak mot sjøen og takvinkel mellom 30° og 45° grader. Andre takformer kan tillatast ved godt illustrert byggesøknad jf. § 2-8. Maks tillaten gesimshøgde 3,5 meter og maks tillaten mønehøgde 5,5 m. Maksimum utnyttingsgrad er fastsett som %-BYA = 50%. Det må i samband med byggesøknad dokumenterast tryggleik mot flaum for bygg i tryggleiksklasse F1. Området rundt bygg skal være opparbeidd med fast dekke. Det er ikkje lov med oppbevaring av utstyr utandørs.

§ 3.1.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

Innan for området BRE skal det opparbeidast eit offentleg renovasjonspunkt som skal tene småbåthamn og fritidsbustader. Det skal leggjast til rette for kjeldesortering. Nedgravne avfallsdunkar skal vurderast i lag med renovasjonsselskapet. Området skal haldast ryddig.

§ 3.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (SMS)

Dette føremålet inneheld offentleg areal på land knytt til småbåthamna. SMS1 og SMS2 skal sikre tilkomsten til småbåthamna og skal opparbeidast som eit innbydande og attraktivt promenade-/oppfallsareal. SMS1 og SMS2 kan utførast som trekonstruksjon eller som mura natursteinskonstruksjon. Kaiene bør prosjekterast i samarbeid med landskapsarkitekt. SMS1 skal konstruerast slik at den er overkjørbar for tilkomst til lageret (LA). SMS2 kan byggast som nedsenka brygge jf. vedlegg 3 til reguleringsplanen *Bølgeanalyse og havneplan*. SMS2 må tilpassast areal for fritidsbusetnad (FBK) som skal ligg på kote minimum + 2,7 m NN2000. SMS3 er areal for offentleg båtslipp.

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

§ 3.2.1 Veg (V)

Vegane skal dimensjonast og opparbeidast med breidde og kurvatur som vist i plankartet. o_V1 er ein offentleg tilkomstveg som skal tene inn- og utferdsel for området. Avkøyring frå fylkesvegen skal ha geometrisk utforming i samsvar med krav i handbok N100. V2-4 er private veger. O_V5 og o_V6 er offentlege veger som skal tene småbåthamna og friområdet. O_V5 og o_V6 har vendehammar. Dette arealet skal haldast ope og ryddig. O_V6 skal ligg på min. kote +2,7 m N2000. Det er knytt rekkefølgeføresegner til vegane i planen, sjå § 5.

§ 3.2.2 Annan veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

O_AVT1 er avsett for manøvrering til båtslippen (o_SMS3). Området skal vere overkjørbart og haldast ope.

§ 3.2.3 Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

AVG er avsett til grøfteareal ved veg og kan innehalde skjeringar, fyllingar, støttemurar, teknisk infrastruktur, skråningsutslag og areal for eventuell beplantning. O_AVG1-9 er offentlege areal. AVG10 og AVG11 er private. Ved planting skal det nyttast stadeigne artar. Vegetasjon skal ikkje overskride krav til sikt gitt i SVV sin handbok N100.

§ 3.2.4 Kai (KAI)

KAI1 og KAI2 er offentlege kaier. KAI3 er ei privat kai tilknytt næringsarealet nord i hamna (NÆ).

§ 3.2.5 Parkeringsplassar (P)

Områda o_P1 og o_P2 skal nyttast til offentlege parkeringsplassar i samband med småbåthamna. Parkeringsplassar skal ha fast dekke og skal planleggast med ei hovudinndeling som gir rasjonell utnytting av plassen. Det er knytt rekkefølgeføresegner til o_P1, sjå § 5.

§ 3.2.6 Molo (Molo)

Molo1 er eksisterande offentlege molo. Denne moloen kan både utbetrast og hevast. Molo1 kan vidare forlengast (kalt o_molo2) i medhald til skildring gitt i *Bølgeanalyse og havneplan*, vedlegg 3 til reguleringsplanen. Eventuell brystning på o_Molo2 skal vere av stor naturstein. Molo3 er ein privat molo. Det er i *Bølgeanalyse og havneplan* tatt utgangspunkt i at Molo3 runddekkes utan gangveg. Skråningshelninger og eventuelle tiltak for å stabilisere grunnen skal være iht. geoteknisk prosjektering.

§ 3.3 GRØNTSTRUKTUR (PBL §12-5 NR. 3)

§ 3.3.1 Friområde (FRI)

o_FRI1 skal opparbeidast som eit offentleg attraktivt opphaldsareal. Området skal ha gode kvalitetar for opphald og god samanheng med brygga (o_SMS1 og o_SMS2). Det skal ikkje førekome flater med dekke av pukk. Det skal leggest til rette for lek og aktivitet innanfor område o_FRI1. Minimums krav til opparbeiding av o_FRI1 er at området skal planerast, jorddekkast og såast til, og det skal settast ut benk, bord på område for grilling. Det vert vist til intensjonen i illustrasjonsplanen. Det kan t.d. tilretteleggast for sandvolleyball, treningsapparat, sjøretta aktivitet på o_FRI1. 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, lek og idrett. Før det vert gitt løyve skal det vere vurdert om tiltaket kan vere til hinder for generell bruk av områda. Området bør prosjekterast av landskapsarkitekt. Området skal vere opparbeidd før bruksløyve for bygg (hamnelager og fritidsbustader) vert gjeve.

FRI2 skal vere ei buffersone mellom fritidsbustad og næringsareal. Strandlinja skal innanfor FRI2 behalde sitt naturlege preg. Området skal haldast ope og skal ikkje beplantast. Det kan etablerast ein tursti over området. Det er ikkje tillate med lagring av massar, utstyr etc. innanfor området.

§ 3.3.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

Området for vegetasjonsskjerm (VS) skal beplantast med stadeigne tre og busker for å skjerme innsyn mot trafikkareal. Området skal såast til. Det er ikkje tillate med lagring av massar, utstyr etc. innanfor området.

§ 3.4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL (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

Området kan nyttast til naudsynte tiltak for landbruk 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 Hamneområde i sjø (HOS)

Området skal nyttast til hamneområde. Området omfatta skråningsutslag under havoverflata for molokonstruksjonane og næringsarealet. Avgrensing av fyllingsfot er framstilt i plankartet med byggjegrænse i sjø. Det kan mudrast innanfor området.

§ 3.5.2 Småbåthamn (SH)

Området skal nyttast til naudsynte installasjonar for småbåtanlegg i sjø. o_SH1 er eksisterande småbåthamn. o_SH2 er området tilknytt lagerbygget. O_SH3 er ny småbåthamn. Det er krav om samla plan for heile o_SH2 innan igangsetjingsløyve vert gjeve. Det er krav om samla plan for o_SH3 innan igangsetjingsløyve. Tilkomst til ny småbåthamn (o_SH3) via o_SMS2 skal vere opparbeidd før bruksløyve for ny småbåthamn vert gjeve. Endeleg plassering og dimensjonar på flytebrygger bør gjerast i samråd med leverandør av marinasystem. Det kan mudrast innanfor SH-området.

§ 4 OMSYNSSONER (JF. PBL §12-6)

§ 4.1 FARESONE - FLAUM (H320)

Flaumsona er berekna for bygningar i tryggleiksklasse F2 og har som føresetnad at moloane vert bygd som skildra i hamneplanen i vedlegg 3. Nybygg innanfor faresona må ha dokumentert tryggleik mot bølgepåverknad i samsvar med TEK 17. Tilstreккеleg sikring mot bølger vert oppnådd ved å legge oppfylt terreng på minimum +2,7 m NN2000 kombinert med å legge nye bygningar minimum 4 m fra fyllingsfronten (ikkje kai- eller bryggefront). Lågaste golvhøgde er sett til +3,0 m NN2000, og bygningar nær sjøen bør etablerast på ein grunnmur som hevar seg 20 – 30 cm over terrenget.

§ 5 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

§ 5.1 FØR IGANGSETJINGSLØYVE

- a) Det er krav om geoteknisk prosjektering i samband med byggeplan/utfylling for molo, lager, fritidsbustader og næringsareal.
- b) Før utfylling skal det ligge føre godkjend løyve frå Statsforvaltaren (forureiningslova) og Kystverket (havne- og farvannsloven) samt godkjend søknad om tiltak (plan- og bygningsloven).
- c) Fiskeriaktørane må varslast før utfylling vert sett i gong.
- d) Det er krav om samla utbyggingsplan for område 2 av småbåthamna (o_SH2).
- e) Det er krav om samla utbyggingsplan for område 3 av småbåthamna (o_SH3).
- f) Framande uønska artar skal kartleggast og handteringsplan utarbeidast.
- g) Sjøledningen(e) som ligger nord for dagens anlegg må enten flyttes eller sikres.
- h) Ei framtidig etablering av næringsverksemd på område NÆ må ta omsyn til etablert busetnad. Om framtidige aktørar som ønskjer å utvikle næringsområdet representerer verksamheiter med stor fare for brann/ eksplosjon eller akutt forureining må det gjennomførast en særskilt risikoanalyse.

§ 5.2 FØR BRUKSLØYVE

- a) Før bruksløyve for ny småbåthamn (o_SH2 og o_SH3), fritidsbustader (FBK) eller nye næringsbygg (NÆ) vert gjeve, skal moloane vere etablert i samsvar med planen.
- b) Tilkomst til ny småbåthamn (o_SH3) via o_SMS2 skal vere opparbeida før bruksløyve for ny småbåthamn på o_SH3 vert gjeve.
- c) Når o_SMS2 vert etablert skal det samstundes fyllast opp til min. kote 2,0 n N2000 på heile breidda til FBK-areal som ligg i inn til o_SMS2. Viss det ikkje vert bygd på arealet for FBK med ein gong, skal området stellast til og tilsåast.
- d) o_SMS2 skal etablerast samstundes som utfylling av FBK. Dersom berre delar av FBK-arealet vert fylt ut, skal o_SMS2 etablerast for den delen som grensar til utfylt areal. Dersom berre ei enkelt tomt vert fylt ut, skal det leggast til rette for at o_SMS2 kan etablerast ved seinare høve.
- e) Før bruksløyve for næringsbygg (NÆ) vert gjeve, skal avkøyrsel frå fylkesvegen (V4) vere ferdig utbetra i samsvar med planen.
- f) Før bruksløyve for ny småbåthamn (o_SH2 og/eller o_SH3), lager (LA) eller fritidsbustader (FBK), vert gjeve skal o_V5, o_FRI1, o_VS og minimum o_P1 vere opparbeidd i samsvar med føresegnene gitt i planen.
- g) Før bruksløyve for fritidsbustader (FBK) vert gjeve, skal i tillegg o_V6 vert opparbeidd frem til den aktuelle fritidsbustad.
- h) Før bruksløyve for næringsbygg (NÆ) vert gjeve, skal tilhøyrande parkeringsplassar, naudsynte tekniske anlegg som VA-løysing inkl. sløkkjevattn og tilkomst for utrykkingskøyretøy vere opparbeidd.
- i) Før bruksløyve for fritidsbustader (FBK) vert gjeve skal renovasjonspunkt, naudsynte tekniske anlegg som VA-løysing inkl. sløkkjevattn og tilkomst for utrykkingskøyretøy vere opparbeidd.

§ 6 DOKUMENT SOM FÅR JURIDISK VERKNAD GJENNOM TILVISING I FØRESEGNENE

- *Bølggeanalyse og havneplan – Klovningen havn. Versjon 02 (eller seinare versjonar). Norconsult AS. 2022-09-06. Vedlegg 3 til detaljreguleringsplanen.*

Reguleringsføresegna er sist endra 30.09.2022. Vedteke av Kommunestyret i Vanylven i møte den xx.xx.2022 (K-sak xx/22)

Stad Dato
Fiskå xx.xx.2022

Lena Landsverk Sande
Ordførar Vanylven kommune