

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN

SANDSTAD GÅRD

GNR. 64 BNR. 4, ÅFJORD KOMMUNE

PLANID: 201603

Revisjon 1 – 15.05.2018

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert: 15.05.2018

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANENS AVGRENSING

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

PBL § 12-5. pkt.	1	FELLES
PBL § 12-5. pkt.	2	BEBYGGELSE OG ANLEGG
PBL § 12-5. pkt.	2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
PBL § 12-5. pkt.	3	GRØNNSTRUKTUR
PBL § 12-5. pkt.	4	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
PBL § 12-5. pkt.	5	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
PBL § 12-6	6	HENSYNSSONER

1 FELLES

1.1 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse i området skal ha god form og materialbruk, med et enhetlig og harmonisk preg. Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses stedets byggeskikk og særpreg, og tilpasses øvrig bebyggelse i strøket med hensyn på materialbruk og farger. Tak skal tekkes med materiale som gir matt og mørk virkning. Platetak av stål eller aluminium skal søkes unngått.

1.2 Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bolig- eller fritidsbebyggelse, må det foreligge en godkjent vann- og avløpsplan.

1.3 Byggegrenser

Byggegrensen er i formåls grensen dersom annet ikke er angitt i reguleringskartet.

Innenfor bygge- og anleggsområder definert i pbl § 12-5, 1. og 2. punkt skal ikke byggeforbudet mot sjø i henhold til pbl § 1-8 gjelde.

1.4 Tiltak mot støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Unntak gis for fasader på B6-B12 som vender mot Fv. 50 Selnesveien, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles:

- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse (B)

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse. I tillegg til bolighus er det tillatt å oppføre garasje/carport/uthus. Byggegrense er i formålsgrense dersom annet ikke er angitt i reguleringskartet.

Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:

- Bebyggelsens plassering, og hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og behandles
- Plassering av garasje/carport/uthus, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med øvrig bebyggelse

Boligen med uthus skal plasseres innenfor de gitte byggegrenser dersom ikke annet er angitt.

Ved bruk av elementer som plassering på tomta, farger og materialvalg av taktekking skal byggene tilstrebes en god harmonisering med omgivelsene. Silhuettvirkning bør unngås.

Bestemmelser til den enkelte tomt:

- **64/48:** Maks %-BYA = 20 %. Bebyggelsen skal ha saltak, gesimshøyde inntil 6 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- **B1-B4:** Maks %-BYA=25 % og mønehøyde tillates inntil 6,5 m. Bebyggelsen skal ha saltak, takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- **B6:** Maks %-BYA=20 %. Mønehøyde inntil 5,5 m. Bebyggelsen skal ha saltak, takvinkel mellom 25 og 35 grader.

- **B7:** Maks %-BYA=20 %. Mønehøyde inntil 5,5 m. Bebyggelsen skal ha saltak, takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- **B8:** Maks %-BYA =20 %. Mønehøyde tillates inntil 8 m. Bebyggelsen skal ha saltak, takvinkel mellom 30 og 35 grader.
- **B9-B11:** Maks %-BYA=20 %. Mønehøyde inntil 5,5 m. Bebyggelsen skal ha saltak, takvinkel mellom 25 og 35 grader.

2.2 Fritidsbebyggelse (F)

I områdene skal det oppføres fritidsboliger. I tillegg til fritidsbebyggelsen er det tillatt å oppføre garasje/carport/uthus. Bebyggelsen skal ha saltak.

Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:

- Bebyggelsens plassering, og hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og behandles
- Plassering av garasje/carport/uthus, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med øvrig bebyggelse

Fritidsbolig med uthus skal plasseres innenfor de gitte byggegrenser.

Ved bruk av elementer som plassering på tomta, farger og materialvalg av takteking skal byggene tilstrebes en god harmonisering med omgivelsene. Silhuettvirkning må unngås.

Bestemmelser til den enkelte tomt:

- **64/16:** Maks gesimshøyde 4,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA = 20 %
- **64/52, 54, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 67, 68, 70:** Maks gesimshøyde 4,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA = 15 %
- **64/36, 40, 42, 49:** Maks gesimshøyde 6 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA = 10 % ved gesimshøyde inntil 4,5 m, 7,5 % ved gesimshøyde > 4,5 m
- **64/37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 55, 56, 57:** Maks gesimshøyde 4,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA = 15 %
- **64/17:** Maks gesimshøyde 4,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA = 20 %
- **FB1-FB3:** Maks mønehøyde 4,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA=15 %.
- **FB4-FB6:** Maks mønehøyde 5,5 m, takvinkel mellom 25-35 grader. Maks %-BYA=20 %.
- **FB7-FB13:** Maks mønehøyde 5,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA=20 %.

2.3 Marina

M1:

- Innenfor området kan det oppføres sanitær hus, redskaps/servicebygg, grillnaust og sjøboder samt parkeringsplasser. Terrenginngrep i form av fjellsprengning blir nødvendig. Eksisterende moloer kan utvides som vist i plankart. Tilpasninger/justeringer av molo innenfor plangrensen tillates. Marinaen skal utformes med høy kvalitet og moloene skal plastres.
- Før tillatelse til utvidelse av molo blir gitt må nødvendig dokumentasjon som ivaretar sikkerhet mot kvikkleireskred foreligge.

- Farlig avfall og kjemikalier (olje o.l.) skal oppbevares i egnede beholdere, og fjernes av den enkelte bruker.
- Båtpuss og spyling av båt er ikke tillatt i tilknytning til småbåthavn eller marina unntatt på anvist plass. Område for båtpuss og spyling av båt må ha fast dekke med oppsamling av partikler (sandfangskum e.l.).
- På området tillates oppført et sanitærhus med maks tillatt BRA=50 m² og et servicebygg med maks tillatt BRA=100 m². Bebyggelsen skal ha saltak, gesimshøyde inntil 4,5 m.
- Det tillates oppført 16 sjøboder hver med størrelse 4x6 m. Alle sjøboder skal ha en front mot sjøen liggende på samme kotenivå. Bebyggelsen skal ha saltak, gesimshøyde maks 3 m og takvinkel 30-35 grader. Dersom felles-sjøboder bygges skal mønehøyden beregnes som om det var enkelt bygg, på bakgrunn av bredde på enkelt bygg og gitt takvinkel.
- Det tillates også oppført et grillnaust i området. Maks tillatt BRA=50 m². Bebyggelsen skal ha saltak, maks mønehøyde 4 m.
- Bygningsdeler under 3 moh må tåle påvirkning fra sjøvann
- Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i området må det fremlegges en avløpsplan for godkjenning

M2: På område M2 kan det oppføres drivstoffanlegg i tilknytning til drift av småbåthavna. Tillatelse til dette må gis i henhold til Forurensningsforskriftens kapittel 1.

2.4 Rorbu (R)

Innenfor området kan det oppføres inntil 6 rorbuer. Det tillates parkering på området.

- Maks gesimshøyde 6 m
- Rorbu skal ha saltak, takvinkel mellom 30 og 35 grader
- Maks tillatt bruksareal for hver enhet er 65 m²
- Rorbuene skal ha gavlvegg mot sjøen
- Dersom rorbuer bygges i rekke skal mønehøyden beregnes som om det var frittstående rorbu, på bakgrunn av bredde på enkel rorbu og gitt takvinkel.
- Bygningsdeler under **3,5 moh** må tåle påvirkning fra sjøvann

2.5 Campingplass/utleiehytter (C)

Innenfor området er det tillatt med parkering av biler, campingvogner/trekkbiler, bobiler og oppføring av utleiehytter.

- Det kan oppføres inntil 3 utleiehytter. Maks tillatt bruksareal pr utleiehytte er 70 m². Bebyggelsen skal ha saltak, maks gesimshøyde 4,5 m, takvinkel mellom 25-35 grader.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak for utleiehytter innenfor området skal det sendes inn en illustrasjonsplan.
- Ved bruk av elementer som plassering på tomta, farger og materialvalg av taktekking skal byggene tilstrebes en god harmonisering med omgivelsene.
- Det kan anlegges inntil 6 parkeringslommer for campingvogner/bobiler.

- Før utbygging av området må det fremlegges en avløpsplan for godkjenning.

2.6 Lager

På området kan det oppføres et eller flere servicebygg for vinterlagring av båter og service i den forbindelse.

- Maks tillatt BRA=1000 m². Plasthall kan her tillates. Eventuell plasthall er unntatt fra krav til utforming i punkt 1.1.
- Gesimshøyde tillates inntil 8 m.
- Før oppføring av bygninger på området må det fremlegges en avløpsplan for godkjenning.

2.7 Naust

Innenfor områdene kan det oppføres naust. Det tillates parkering på området.

N1:

- Innenfor området kan det oppføres inntil 12 felles naust. Ved søknad om tillatelse til tiltak for første naust skal det sendes inn en illustrasjonsplan for hele området.
- Naust skal fortrinnsvis oppføres som enkeltnaust, men kan også oppføres som rekkebebyggelse for 2-4 naust innenfor hver rekke. Alle naust skal ha en front mot sjøen liggende på samme kotenivå, og skal ligge i samme avstand fra PV1.
- Alle naust skal ha saltak og samme takvinkel. Gesimshøyde maks 3 m og takvinkel 30-35 grader.
- Dersom fellesnaust bygges skal mønehøyden beregnes som om det var enkeltnaust, på bakgrunn av bredde på enkeltnaust og gitt takvinkel.
- Maks tillatt %-BYA = 100 %.
- Stranda skal ikke bearbeides, men fremstå uberørt slik den er i dag. Dog tillates fjerning av overliggende rullestein.

N2:

- Innenfor området kan det tillates inntil 2 naust for lagring av båter/sjørelatert utstyr.
- Et av naustene kan benyttes i forbindelse med arrangementer og i undervisningsøyemed, for eksempel leirskolevirksomhet.
- Naust skal oppføres som enkeltnaust, og skal ha front mot sjøen.
- Naust skal ha saltak, maks gesimshøyde 3 m og takvinkel 30-35 grader. Maks tillatt bruksareal pr naust er 70 m².

2.8 Lekeplass

LEK01: Felles lekeplass. Det skal tilrettelegges et område spesielt for de minste barna.

LEK02: Felles lekeplass som skal tilrettelegges spesielt for de minste barna.

Rekkefølge: Lekeplass LEK01 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for mer enn 2 boenheter innenfor områdene B1-B4. Lekeplass LEK02 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for mer enn 2 boenheter innenfor områdene B6-B12.

2.9 Parsellhage

Området skal benyttes til gartnerivirksomhet og parsellhage for dyrking av frukt og grønnsaker. Det tillates oppført hensiktsmessig bygning på området til bruk til formålet. Maks tillatt bruksareal 50 m², maks gesimshøyde 4,5 m.

2.10 Kombinert formål service/utleie/lager

Området tillates benyttet til café-drift, forsamlingslokale, lager og verkstedsvirksomhet. Fjøset kan ominnredes og brukes til utleieleiligheter. Området kan også benyttes i undervisningsøyemed, f.eks. i leirskolevirksomhet.

2.11 Sanitæranlegg

På området tillates det oppført en mindre bygning for sanitærmessige forhold. Maks tillatt bruksareal 50 m², maks gesimshøyde 3,5 m.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.12 Kjøreveg

Mindre justeringer av veg for tilpasning til terrenget tillates.

- **PV1:** PV1 er privat veg til Hesthagan for brukere av campingplass, fritidsboliger, boliger B1-B4, marina, rorbuer og naust. I tillegg skal vegen være åpen for allmenn ferdsel. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og nødvendig areal til grøfter.
- **PV2:** PV2 er privat veg til fritidsbolig på 64/17.
- **PV3:** PV3 er privat veg til område S/U/L, lagerområde, naustområde og 64/7. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV5:** PV5 er privat veg til B6. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV6:** PV6 er privat veg til B7 og B8. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV7:** PV7 er privat veg til FB1-FB13. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV8:** PV8 er privat veg til eks. fritidsboliger 64/52, 54, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 67, 68, 70. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV9:** PV9 er privat veg til boliger B9-B12. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.

2.13 Renovasjon

Areal for felles renovasjon, postkassestativ og lignende mindre felles tiltak.

2.14 Annen vegggrunn – grøntareal

Areal ved fylkesvegen for grøfter, snøopplag og lignende.

2.15 Parkering

Areal for felles parkeringsplasser. P3 kan benyttes til avløpsanlegg og til renovasjon.

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Turdrag

Turdrag med bredde inntil 1,5 m. Det tillates oppført mindre konstruksjoner langs turdrag for å lette tilgjengeligheten.

Rekkefølge: T4 skal opparbeides samtidig som LEK02.

4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

4.1 LNFR

- **L 1:** Område for våningshus til landbrukseiendommen gnr. 64 bnr. 4. Maks %-BYA= 20 %. Mønehøyde inntil 5,5 m. Det tillates flatt tak/pulttak med maks takvinkel 20 grader, eventuelt saltak med takvinkel mellom 25-35 grader. Garasje kan oppføres 1 m fra nabogrense uavhengig av påtegnet byggegrense. Boligen må plasseres så lavt som mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning.
- **F1 og F2** Områdene skal kun benyttes til rekreasjon. Det tillates ikke noen form for bebyggelse i området.
- **F6:** Innenfor området tillates enkel tilrettelegging med reversible inngrep for å fremme friluftslivet og for å fremme området som møteplass. Det tillates å sette opp en bygning inntil 30 m² BRA til utsiktspunkt/rekreasjon for friluftsfolk. Gesimshøyde inntil 4,5 m og takvinkel mellom 20 og 30 grader.

4.2 Friluftsmål

F1: Områdene skal kun benyttes til rekreasjon. Det tillates ikke noen form for bebyggelse i området.

F3: Området skal benyttes til bading. Det tillates oppført en mindre is/pølsekiosk, maks tillatt bruksareal 15 m², maks gesimshøyde 3,5 m.

F4 og F5: Områdene skal kun benyttes til rekreasjon. Det tillates ikke noen form for bebyggelse i områdene. Stranda skal ikke bearbeides, men fremstå uberørt slik den er i dag.

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Småbåthavn (M1)

Området tillates utbygget med flytebrygger for ca. 75 småbåter opp til ca. 30 fot. Området skal også legges til rette for å kunne fungere som gjestehavn.

5.2 Friluftsområde i sjø

FS1: Det er ikke tillatt å trafikere området med noen form for motordrevne fremkomstmidler i månedene mai, juni, juli og august. Dog er unntatt båttrafikk til og fra naustene i området og trafikk i forbindelse med utsetting og opptaking av båter fra rampen, samt på- og avstigning ved moloen. Området skal ikke benyttes som opplagsplass eller ankringsplass, og med unntak av en flytebrygge for å ta turister ut og inn i båt er det ikke tillatt å oppføre noen bygningsmessige innretninger, som brygger, landganger el. tilsvarende. Det skal utsettes markører som sikrer visning av grensene i sjøen. Rydding av stein med formål badeplass er tillatt.

FS2: Det er ikke tillatt å trafikere området med noen form for motordrevne fremkomstmidler i månedene mai, juni, juli og august. Området skal ikke benyttes som opplagsplass eller ankringsplass og det tillates ikke oppført noen bygningsmessige innretninger, som brygger, landganger eller tilsvarende. Det skal utsettes markører som sikrer visning av grensene i sjøen. Rydding av stein med formål badeplass er tillatt.

6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone

Innenfor områdene skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i frisiktsonen, så lenge de ikke hindrer sikt.

6.2 Kulturminner

Innen bevaringsområdet er det ikke tillatt med noen form for inngrep.