

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLANSANDSTAD GÅRD

GNR. 64 BNR. 4, ÅFJORD KOMMUNE

PLANID: 201603

Revisjon 2 – 27.06.2023

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert: 27.06.2023

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANENS AVGRENSING

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

PBL § 12-5	pkt. 1	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		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-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

Unntak gis for fasader på FB6-FB10 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, hvorstøygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges nødvendig dokumentasjon på atkravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

1.5 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd.

Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

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.

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

- Bebyggelsens plassering, og hvordan den ubebygde del av tomte 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 tomte, farger og materialvalg av takteking skal byggene tilstrebes en god harmonisering med omgivelsene. Silhuetvirkning 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.
- **B5-B12:** Maks %-BYA=30 %. Det tillates flatt tak/pulttak med maks takvinkel 20 grader og gesimshøyde inntil 4,5 m, eventuelt saltak med takvinkel mellom 25-35 grader og mønehøyde inntil 5,5 m.

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 tomte 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 tomte, farger og materialvalg av taktekking skal byggene tilstrebes en god harmonisering med omgivelsene. Silhuettvirkning må unngås.

Bestemmelser til den enkelte tomt:

- **64/16 og 64/17:** 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 %
- **FB1-FB3:** Maks mønehøyde 4,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA=15 %.
- **FB4-FB7:** Maks mønehøyde 5,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA=20 %.
- **FB8-FB10:** Maks mønehøyde 6,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA=20 %.

2.3 Marina (M)

M1:

- Innenfor området kan det oppføres redskaps/servicebygg, grillnaust og sjøboder samt parkeringsplasser. Terrenginngrep i form av fjellspregning blir nødvendig. Eksisterendemoloer 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 ivareta 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 (N3).
- På området tillates oppført et servicebygg med maks tillatt BRA=100 m². Bebyggelsen skal ha saltak, gesimshøyde inntil 4,5 m.
- Det tillates oppført 6 sjøboder hver med størrelse 4x6 m. Alle sjøboder skal ha en front motsjøen 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 enavløpsplan 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.

M3:

På området tillates oppført et sanitærhus med maks tillatt BRA=50 m². Bebyggelsen skal ha saltak, gesimshøyde inntil 4,5 m.

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 Lager (LA)

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.

2.6 Naust (N)

Innenfor områdene kan det oppføres naust. Det tillates parkering på området. Det tillates lagt frem strøm til hvert naust. Det tillates fradelt tomt til hvert naust.

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 bearbejdes, 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.
- Maks. tillatt %-BYA = 90 %

N3:

- Innenfor området kan det tillates inntil 11 naust for lagring av båter/sjørelatert utstyr.
- Naustene skal fortrinnsvis plasseres på to rekker, forskyvning på rekke tillates.

- I bakerste (sørligste) rekke tillates inntil 7 naust. I første (nordligste) rekke tillates inntil 4 naust.
- Naust skal oppføres som enkeltnaust med saltak, mønehøyde inntil 5 meter og takvinkel 35 grader. Bredde skal være 5,5 meter og maks tillatt bruksareal pr. naust er 55 m² i bakerste rekke og 75 m² i første rekke.
- Maks. tillatt %-BYA = 90 %
- Alle naust skal ha lik utforming, med stående kledning med under og over bord samt shingel på tak
- Innenfor området tillates lagring av hengere på tilrettelagt plass
- Det avsettes et område for pussing og spyling av båt. Området må ha fast dekke med oppsamling av partikler (sandfangskum e.l.). Søknad om dette må godkjennes av kommunen før igangsettelse.

2.7 Lekeplass (LEK)

LEK1: Felles lekeplass. Det skal tilrettelegges et område spesielt for de minste barna.

LEK2: Felles lekeplass som skal tilrettelegges spesielt for de minste barna.

LEK3: Felles lekeplass. Det skal tilrettelegges et område spesielt for de minste barna.

Rekkefølge: Lekeplass LEK1 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for mer enn 2 boenheter innenfor områdene B1-B4. Lekeplass LEK3 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for mer enn 4 boenheter innenfor området B5-B12.

2.8 Renovasjonsanlegg (RA)

RA1: Innenfor formålet tillates utplassert hyttecontainere, kildesorteringsanlegg for husholdningsavfall fra boliger og hytter og lignende mindre felles tiltak.

RA2: Areal for renovasjon og lignende mindre felles tiltak forbeholdt boligene i Hesthagan.

2.9 Parselhage (HA)

Området skal benyttes til gartnerivirksomhet og parselhage 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 (S/U/L)

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 (S)

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

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg (PV)

Det tillates avkjøring til regulerte eiendommer. Mindre justeringer av veg for tilpasning til terrenget tillates.

- **PV1:** PV1 er privat veg til Hesthagan for brukere av 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 FB6. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV6:** PV6 er privat veg til FB7 og FB8. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV7:** PV7 er privat veg til FB1-FB5 og B5-B12. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter. Vegen skal tåle kjøretøy med aksestrykk 8 tonn, stigningsforhold skal ikke være brattere enn 1:8 (12,5 %) og svingradius minimum 13 m. Vegen må ha fri høyde på minst 4 m og snuplass/vendehammer dimensjonert for Statens vegvesens kjøretøytype «L». Om vinteren må veg og snuplass være brøytet med brøytebredde/kjørebredde minimum 3,0 m og om nødvendig strødd.
- **PV8:** PV8 er privat veg til eks. fritidsboliger 64/52, 54, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 67, 68, og 70. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV9:** PV9 er privat veg til FB9 og FB10. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.

3.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Areal ved fylkesvegen for grøfter, snøopplag og lignende, samt areal rundt snuhammer ved PV7.

3.3 Parkering (P)

Areal for felles parkeringsplasser.

3.4 Kollektivholdeplass (SKH)

Innenfor formålet tillates det etablert bussholdeplasser.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Turdrag (T)

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

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 LNFR (L)

- **L1:** Område for våningshus til eiendommen 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.
- **L2 og L3:** Områdene skal kun benyttes til rekreasjon. Det tillates ikke noen form for bebyggelse i området.
- **L4:** 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.

5.2 Friluftsmål (FL)

- **FL1, FL5 og FL6:** Områdene skal kun benyttes til rekreasjon. Det tillates ikke noen form for bebyggelse i området.
- **FL2:** Området skal benyttes til bading. Det tillates oppført en mindre is/pølsekiosk, maks tillatt bruksareal 15 m², maks gesimshøyde 3,5 m.

- **FL3 og FL4:** 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.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Småbåthavn (SH)

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.

6.2 Friluftsområde i sjø (FS)

- **FS1:** Det er ikke tillatt å trafikkere 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 iforbindelse 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 trafikkere 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 medformål badeplass er tillatt.

7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktzone (H140)

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

7.2 Bevaring kulturmiljø (H570) - Hensynssone c)

Innen område for LNFR med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

7.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) – Hensynssone d)

Kulturminnet H730 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringsone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.