



# Aukra kommune

## Reguleringsføresegner

for

### Rindarøy

### Detaljregulering



Arkivsak	2014/820	
PlanID	2010404	
Vedtatt	XX.XX.XXXX av XXXXXXXX	
Forslag ved	<input type="checkbox"/>	Offentlig ettersyn, 30.10.2015
	<input type="checkbox"/>	Sluttbehandling, dato



## Innhald

§ 1. Generelt.....	4
§ 1.1 Planavgrensing.....	4
§ 1.2 Private avtaler.....	4
§ 1.3 Eventuell endring av vedteke plan.....	4
§ 1.4 Høgder.....	4
§ 1.5 Lovverk og forkortingar.....	4
§ 2. Felles.....	4
§ 2.1 Plankrav.....	4
§ 2.2 Byggjegranser.....	4
§ 2.3 Terrengeingrep.....	5
§ 2.4 Utfylling i sjø.....	5
§ 2.5 Universell utforming.....	5
§ 2.6 Kulturminne.....	5
§ 2.7 Støy.....	5
§ 2.8 Bygningar si form, plassering og materialbruk.....	5
§ 3. Bygningar og anlegg.....	5
§ 3.1 Bustader – frittliggjande småhus (B1 - B6).....	5
§ 3.2 Fritidsbusetnad (FB1).....	6
§ 3.3 Fritid/Turistføremål (FT1 - FT6).....	6
§ 3.4 Industri (I1 - I3).....	6
§ 3.4.1 I1.....	6
§ 3.4.2 I2.....	6
§ 3.4.3 I3.....	7
§ 3.5 Leikeplass (L1).....	7
§ 3.6 Naustområde (N1).....	7
§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	7
§ 4.1 Køyreveg.....	7
§ 4.2 Fortau.....	7
§ 4.3 Gang-/Sykkelveg (G/S).....	7
§ 4.4 Annan veggrunn – tekniske anlegg (AV_T).....	8
§ 4.5 Annan veggrunn – grøntareal (AV_G).....	8
§ 4.6 Kai (K1).....	8



§ 4.7	Parkering (P1 - P4).....	8
§ 5.	Grønstruktur .....	8
§ 5.1	Naturområde - Grønstruktur (B1 – B6) .....	8
§ 5.2	Turdrag (TUR1) .....	8
§ 5.3	Turveg (TUR2) .....	8
§ 5.4	Friområde (FRI1).....	8
§ 6.	Forsvaret.....	8
§ 6.1	Forsvaret (FO1).....	8
§ 7.	Landbruks- natur- og fritidsformål .....	9
§ 7.1	Landbruks- natur- og fritidsformål (LNFR1) .....	9
§ 7.2	Vern av kulturminner og kulturmiljø (FB1) .....	9
§ 8.	Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	9
§ 8.1	Ferdsl .....	9
§ 8.2	Hamneområde i sjø (H1) .....	9
§ 8.3	Småbåthamn (SB1 og SB2) .....	9
§ 8.4	Akvakultur i sjø og vassdrag (A1 og A2) .....	9
§ 8.5	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (S1 og S2)..	9
§ 9.	Omsynssoner .....	10
§ 9.1	Bandlegging etter lov om kulturminner, (H730) .....	10
§ 9.2	Fri sikt .....	10
§ 10.	Rekkefølgeføresegner .....	10





## § 1. Generelt

### § 1.1 Planavgrensing

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som arealføremåla på plankartet og føresegnene fastset.

### § 1.2 Private avtaler

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

### § 1.3 Eventuell endring av vedteke plan

Vesentlege avvik frå plankart og føresegner skal som hovudsak skje gjennom reguleringsendring, jf. PBL § 12-14. Kommunen kan, når føresetnadene er til stades, gi dispensasjon frå planen i medhald av PBL § 19.

### § 1.4 Høgder

Alle høgder det blir vist til i føresegnene er knytt til kotehøgde, om ikkje anna er skrive. Kotehøgde viser til høgde over havet, som i teknisk kartverk.

### § 1.5 Lovverk og forkortingar

I føresegnene blir det nytta ein del forkortingar. For forkortingar som gjeld lovverk eller forskrifter viser forkortingane til gjeldande versjon av desse lovverka. Det vil seie at dersom det kjem ein ny versjon av lovverk eller forskrift etter at planen er vedteken, er det den nyaste som gjeld.

Forkortingar nytta i desse føresegnene:

- PBL – Plan- og bygningslova (PBL 2008)
- TEK – Teknisk forskrift (TEK 10)
- KML – Lov om Kulturminne (Kulturminnelova)

## § 2. Felles

### § 2.1 Plankrav

Ved byggesøknad for dei einskilde tomtene skal det leggest ved situasjonsplan i målestokk 1:500.

Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering, byggehøgde og etasjental for alle bygningar
- Takvinkel og møneretning
- Utforming og bruk av ubygde areal
- Uteoppfallsareal, grøntområde og leikeareal
- Tilkomst, internt vegsystem og parkeringsløyving
- Gjerde, støttemurar og skråningar

### § 2.2 Byggjegranser

Bygg skal plasserast innanfor byggjegranser som vist i planen. Dersom ikkje anna er vist skal plan- og bygningslova gjelde.





Frittliggjande garasjar kan likevel plasserast utanfor byggjegranser etter følgjande mønster:

- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen må ha ei avstand på minst 5,0 meter frå regulert vegkant.
- Garasje med utkjøring parallelt med kjørevegen må ha ei avstand på minst 3,0 meter frå regulert vegkant.

### § 2.3 Terrenginngrep

Eksisterande vegetasjon og terreng skal takast i vare under anleggs- og byggearbeid, og nødvendige inngrep skal utførast varsamt. Alle skjeringar og fyllingar skal ha ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa.

### § 2.4 Utfylling i sjø

For utfylling i sjø er det ein føresetnad at topp fylling har ei høgd på minst 3 meter, for å sikre mot stormflo og havnivåstigning. Eventuell utfylling skal gjerast slik at ein unngår utgraving frå sjøen, og at ein sikrar mot anna skade som kan påførast av sjøen.

Mudring og dumping av masse i sjø må skje etter særskilt løyve frå Fylkesmannen etter forureiningsforskrifta § 22-6. Undersøkingar om sjøbotn er forureina må gjerast i tråd med rettleiar TA 2960/2012 «Handtering av sedimenter». Ved forureina sjøbotn kravs løyve etter forureiningslova § 11 før utfyllinga kan starte.

### § 2.5 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal, så langt som råd, leggest til grunn innanfor reguleringsføremlåla ved utforming av alle trafikkanlegg, uteopphaldsareal m.m. Ut over dette gjeld universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i PBL/TEK.

### § 2.6 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre levningar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stansast, og det skal sendast melding til kulturvernmynde, jf. KML

### § 2.7 Støy

Støynivå innandørs skal tilfredstille krava i TEK.

For utandørs støynivå skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012, eller seinare vedtekne forskrifter/retningslinjer som erstattar denne) leggest til grunn.

### § 2.8 Bygningar si form, plassering og materialbruk

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sikre at bygningane får ei god form og materialhandtering som mogleg, og at det vert lagt vekt på å finne ei god terrengtilpassing, utsikt for naboar og opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

## § 3. Bygningar og anlegg

### § 3.1 Bustader – frittliggjande småhus (B1 - B6)

Innanfor desse areala kan det førast opp bustader med tilhøyrande garasje og uthus. Bustadane skal være frittliggjande einebustader.

Maks bygd areal (%-BYA) er sett til 30 %





Maksimal tillate mønehøgd er 9 meter og gesimshøgd er 8 meter **over eksisterande terreng**. Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplass pr. bueining, der minst ein kan vere i garasje/carport.

### § 3.2 Fritidsbusetnad (FB1)

Innanfor dette arealet kan det førast opp 1 fritidsbustad med tilhøyrande anlegg.

Maks bygd areal (%-BYA) er sett til 25 %

Det skal opparbeidast minimum 1 parkeringsplass.

### § 3.3 Fritid/Turistføremål (FT1 - FT6)

Innanfor desse areala kan det førast opp rorbuer eller naust. Rorbuer kan nyttast til turistføremål.

Det skal opparbeidast minimum 1 parkeringsplass pr. bueining. For FT6 kan parkering skje på P4.

Høgder og maks bygd areal for dei ulike områda er gitt i tabellen under

Område	Mønehøgd	Gesimshøgd	%-BYA
FT1	9 meter	8 meter	40 %
FT2	12 meter	11 meter	40 %
FT3	8 meter	7 meter	40 %
FT4	9 meter	8 meter	40 %
FT5	12 meter	11 meter	40 %
FT6	12 meter	11 meter	60 %

For FT4 skal det takast særskild omsyn til dei eldre nausta innafør skravert omsynssone. Desse nausta skal og søkast verna så langt råd er.

### § 3.4 Industri (I1 - I3)

#### § 3.4.1 I1

Arealet er avsett til industri med tilhøyrande anlegg. I området er det lov å drive med verksemder for mottak og vidareforedling av fisk og fiskeprodukt. Maks bygd areal (%-BYA) er sett til 75 %.

Maksimalt 50 % av bygningsmassen kan oppførast med maksimal mønehøgd 17 meter, for resten av bygningsmassen er maksimal mønehøgd 15 meter.

Parkering, biloppstilling og varemottak skal skje innanfor området.

Kommunen kan forby nye verksemder som ved lukt, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare og liknande blir vurdert til å føre med seg urimelege ulemper for bustadområda i nærleiken.

Kommunen kan gi pålegg om at eventuell lagring utandørs skal skjermast med innhegning, terreng eller bygningsdelar når slik lagring blir vurdert som særskjemmande.

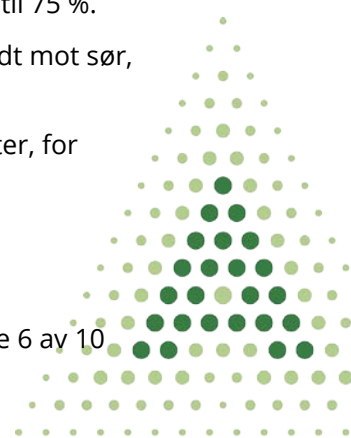
Dersom I3 vert tatt i bruk, skal det gjerast vurderingar om trongen for vidare bruk av I1.

#### § 3.4.2 I2

Arealet er avsett til industri med tilhøyrande anlegg. Maks bygd areal (%-BYA) er sett til 75 %.

Nye bygg skal plasseras slik at dei har all aktivitet som kan generere støy på sida vendt mot sør, og at bygget verker som ein skjerm mot vegen.

Maksimalt 50 % av bygningsmassen kan oppførast med maksimal mønehøgd 15 meter, for resten av bygningsmassen er maksimal mønehøgd 12 meter.





Den austlege delen av industriområdet, som ikkje er utnytta enno, skal ikkje skyttas ut og planerast før det er trong for massen til utfylling av I3 eller til veg/molo.

### § 3.4.3 I3

Arealet kan tas i bruk dersom verksemda som driv på I1 har behov for meir utviding og regulert areal blir for lite. Arealet kan ikkje opparbeidast og takast i bruk utan ein plan om utnytting og bruk av området.

Når I3 blir tatt i bruk vil føresegnene for I3 og gjelde for I2.

Maksimalt 50 % av bygningsmassen kan oppførast med maksimal mønehøgde 17 meter, for resten av bygningsmassen er maksimal mønehøgde 15 meter.

Ny verksemt på området skal etablerast slik at all aktivitet går føre mot sør og vest. Bygningar skal plasserast slik at dei fungerer som eit vern mot nord og aust.

Båttrafikk til området skal kome inn frå vest for å ta omsyn til Røabukta naturområde i sør.

### § 3.5 Leikeplass (L1)

Innanfor dette arealet kan det opparbeidast felles leikeplass for bustadfeltet som skal eigast, opparbeidast og vedlikehaldas av bebuarane.

Det kan oppførast leikeapparat/-utstyr og eventuelle konstruksjonar som fremjar bruken av området.

Leikeplassen skal opparbeidast etter prinsippa om universell utforming, og skal opparbeidas i samband med etablering av snuplass ved Roktamonumentet.

### § 3.6 Naustområde (NA1)

Innanfor dette arealet kan det byggjast naust med maksimal mønehøgde 11 meter.

## § 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 4.1 Køyreveg

Arealet er regulert til offentleg køyreveg og interne tilkomstvegar, og er vist med reguleringsbreidde på plankartet.

Køyrevegane skal utformast i tråd med gjeldande krav i Statens Vegvesen si handbok N100.

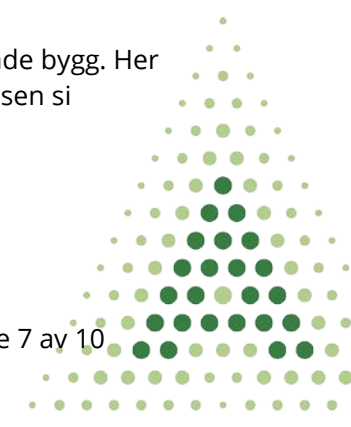
### § 4.2 Fortau

Arealet er regulert til fortau med breidde på 1,5 meter, og skal sikre trygg tilkomst for mjuke trafikantar mellom gangvegen frå Årgårdshaugen til Rindarøya og snuplassen for buss som er planlagt ved Roktamonumentet.

### § 4.3 Gang-/Sykkelveg (G/S)

Arealet er regulert til gang- og sykkelveg med breidde på 3 meter, og skal sikre trygg tilkomst for mjuke trafikantar mellom Årgårdshaugen og Rindarøya.

Ved FT5 må gang- og sykkelvegen ligge heilt inntil køyrevegen av omsyn til eksisterande bygg. Her skal køyreveg og gang- og sykkelveg skiljes med fysisk skilje i tråd med Statens Vegvesen si handbok N101.







#### § 4.4 Annan veggrunn – tekniske anlegg (AV\_T)

Formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering og fylling. Alle skjeringar og fyllingar skal få ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Areala kan brukast til snølagring så lenge det ikkje er til hindring for fri sikt.

#### § 4.5 Annan veggrunn – grøntareal (AV\_G)

Formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering og fylling. Alle skjeringar og fyllingar skal få ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Areala kan brukast til snølagring så lenge det ikkje er til hindring for fri sikt.

#### § 4.6 Kai (K1)

Området skal nyttast til kaianlegg med tilhøyrande anlegg der dette går fram av plankartet. På kaiområdet kan det ikkje førast opp bygg.

#### § 4.7 Parkering (P1 - P4)

Dette føremålet omfattar eksisterande parkeringsplassar i området, nye parkeringsplassar ved snuplass for buss knytt til Roktamonumentet, og eit parkeringsområde i samband med den planlagde småbåthamna og fritid/turisme på Karlsholmen

### § 5. Grønstruktur

#### § 5.1 Naturområde - Grønstruktur (N1 – N8)

Naturområda er avsett for å sikre desse områda som grønne område utanfor bygd område.

#### § 5.2 Turdrag (TUR1)

Føremålet skal sikre areal for ein tursti som skal starte i planområdet og på sikt vil gå i nærleiken av strandlinja heilt til Rørvika, inn forbi Ingridsteinen til Rothaugen.

Opparbeiding av turstien skal gjerast i samarbeid med Kulturavdelinga i fylkeskommunen og skal ta omsyn til dei automatisk freda kulturminna i området. Turstien kan plasserast med mindre avvik frå regulert trasé.

#### § 5.3 Turveg (TUR2)

Arealet er avsett for å etablere ein universelt utforma tilkomstveg til Roktamonumentet.

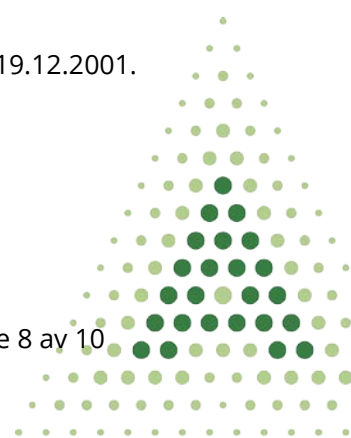
#### § 5.4 Friområde (FRI1)

Friområda i planområdet er avsett for å sikre grønne lungar mellom bustadområda på Rindarøya, og er i stor grad vidareføringar av grønne område i tidlegare plan.

### § 6. Forsvaret

#### § 6.1 Forsvaret (FO1)

Føremålet er vidareført frå reguleringsplan 200103 Rindarøy Fiskerihamn, vedteken 19.12.2001.







## § 7. Landbruks- natur- og fritidsføremål

### § 7.1 Landbruks- natur- og fritidsføremål (LNFR1)

Områda er avsett til LNFR og skal nyttast til tradisjonelt jordbruk/skogbruk.

Innafor område LNFR1 er det ikkje høve til å føre opp nybygg eller tilbygg som inneber nye bustadeiningar eller faste arbeidsplassar. Noverande våningshus kan settast i stand.

### § 7.2 Vern av kulturminner og kulturmiljø (FB1)

Føremålet skal sikre vern av Roktamonumentet med tilstøytande område innanfor eigedom gnr. 7 bnr. 30, og dei automatisk freda gravminna på eigedom gnr. 8 bnr. 7 lengst aust i planområdet.

## § 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag

### § 8.1 Ferdsl

Føremålet skal sikre allmenn ferdsel i sjøområda innanfor planavgrensinga.

### § 8.2 Hamneområde i sjø (H1)

Området skal nyttast til båttrafikk i samsvar med nærare reglar gjeve av hamnestyret og Kystverket. Det blir lagt opp til at båttrafikken i området i naudsynt grad blir regulert gjennom skiltbruk.

### § 8.3 Småbåthamn (SB1 og SB2)

Området skal nyttast til småbåthamn med tilhøyrande flytebyggje og anna nødvendig anlegg der dette går fram av plankartet.

### § 8.4 Akvakultur i sjø og vassdrag (A1 og A2)

Innanfor dette området er det lov å oppføre anlegg og/eller konstruksjonar som har med ventemærder å gjere. Ein bør leggje vekt på at anlegg og/eller konstruksjonar ikkje skal vere til hinder for andre brukarar av hamneområdet.

Område A2 kan først takast i bruk når industriområde I3 blir i bruk. A1 skal deretter ikkje lengre nyttas.

Båttrafikk til området skal kome inn frå vest for å ta omsyn til Røabukta naturområde i sør.

### § 8.5 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsoner (S1 og S2)

Områda er tenkt som ei buffersone for dei bakanforliggende områda for Fritids-/Turistføremål. Rorbuer kan om naudsynt byggjast dels på fundament som ligg ut i sjøområdet, men innanfor den teikna byggjegrensa. Området kan ikkje nyttas på ein slik måte at det hindrar bruk av føremåla innanfor.





## § 9. Omsynssoner

### § 9.1 Bandlegging etter lov om kulturminner, (H730)

Området inneheld automatisk freda gravminner. Den naturlige vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei freda kulturminna og deira verneområde eller framkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

### § 9.2 Fri sikt

Områda er avsett til sone for fri sikt.

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande veger sitt nivå. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje lov. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje er til hinder for fri sikt. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

## § 10. Rekkefølgeføresegner

Industriområde I3 og akvakulturområde A2 kan berre bli etablert og tatt i bruk dersom verksemda som driv på I1 må utvide vidare. Dette vil samstundes gjere at ein skal vurdere trongen for industriområde I1 og at akvakulturområde A1 ikkje lengre skal nyttas.

Områda N1, P4 og FT6 kan ikkje utbyggast utan at veg, gangveg og moloen ut til Rindarøya er opparbeida i tråd med planen. Områda kan nyttast som anleggsareal under utbygging.

