



S Ø M N A K O M M U N E

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### DETALJPLAN FOR VIKSJØEN i Sømna kommune

I medhold av § 12-5 i Plan- og bygningsloven gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det regulerte området som er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet dat. 26.02.2014.

#### § 01 FORMÅL

Formålet med planen og bestemmelsene er å tilrettelegge for boligbygging og område for næring og tjenesteyting, samtidig legge til rette for utvikling av områdene innenfor moloen til småbåtanlegg, fritidsbebyggelse og naustområde opplagsplass for båter, klubbhus og serviceanlegg. Videre skal planen tilrettelegge for alle grupper der bl.a. hensyn til barn og unge skal ivaretas.

#### § 02 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres etter Pbl. § 12-5 til følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg**

- 1121 Frittliggende småhusbebyggelse
- 1122 Fritidsbebyggelse – konsentrert
- 1510 Energianlegg
- 1588 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- 1589 Uthus/naust/badehus
- 1824 Næring/tjenesteyting
- 1900 Bolig/fritidsbebyggelse

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- 2011 Kjøreveg
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal
- 2041 Kai
- 2080 Parkering

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

- 6310 Fiskebruk
- 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6800 Kombinert formål småbåtanlegg og havneområde i sjø

Planområdet er på totalt ca. 94 da.

## § 03 FELLES BESTEMMELSER

### 3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som også viser kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassen og ev. framtidig garasje, avkjørsel og ev. støttemurer. I tillegg skal det legges ved et typisk tverrsnitt på tomta der bygg, tilkomst og ev. garasje er vist med høyder.

**3.2 Byggegrenser:** Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde. Bod kan plasseres 1 m fra tomtegrense men minst 2 m fra veg.

**3.3 Terrenginngrep:** Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Skjæringer og fyllinger skal ha ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

**3.4 Kulturminne:** Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighet jf. Lov om kulturminne.

**3.5 Estetikk:** Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god form i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

**3.6 Private avtaler:** Etter at reguleringsbestemmelsene er satt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse føresegnene.

### 3.7 Universell utforming

Så langt det er mulig skal prinsippene for universell utforming legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og friområde.

## § 04 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1- B2

4.1.1 Området er satt av til frittliggende småhusbebyggelse.

Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt er i B1 satt til BYA= 150 m<sup>2</sup>, og for B2 til BYA= 200m<sup>2</sup>. Terrasse 0,5 m over terreng skal regnes med i BYA.

4.1.2 Mønehøyden settes til maks 6,5 meter over tilstøtende veg.

4.1.3 Takvinkelen til boligene skal være mellom 22° og 35°. Valmtak er ikke tillatt.

4.1.4 Det skal være minst to biloppstillingsplasser for hovedleiligheten, der minst en kan være i garasje. For sekundærleilighet skal det være minst en biloppstillingsplass. Maks bebygd areal (BYA) for frittstående garasje settes til BYA= 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyden skal være maks 5,5 m fra golv i portåpningen. Garasje kan bygges inntil 1 m fra nabogrense og 6 m fra kjørebane kant med rettvinklet innkjøring.

### 4.2 Fritidsbebyggelse – konsentrert Fk

- 4.2.1 Områdene er avsatt til formål fritidsbebyggelse – konsentrert. Maks bebygd areal i feltet er satt til %BYA= 40 %.
- 4.2.2 Taka skal være saltak med takvinkel mellom 30° og 40°. Det er ikke tillatt med ark eller takoppløft samt takvindu.
- 4.2.3 Maks bygd areal (BYA) for hver boenhet er satt til 8 x 6 meter, maks 6 enheter i samme kjede.
- 4.2.4 Maks mønehøgde satt til 8 meter over gulv 1. etasje. Byggene kan i helhet være frittstående på påler
- 4.2.5 Kotehøyde for byggene skal være minst +4,0 i 1. etasje.
- 4.2.6 Parkering for byggene skal være på tilstøtende regulert parkeringsplass.

#### **4.3 Energianlegg T**

- 4.3.1 Området skal nyttes til trafo.

#### **4.4 Småbåtanlegg Sba**

- 4.4.1 Område Sba er sett av til båtsett/båtopleft.
- 4.4.2 Båtsettet/-opptrekket kan til utsetting og opptrekk småbåter for næringsfiske, fritidsfiske og rekreasjon. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

#### **4.5 Uthus U**

- 4.5.1 Området er avsatt til uthus som skal brukes til utstyr og redskaper, klubbhus og serviceanlegg i tillegg til vinteropplag for båter. Varig opphold er ikke tillatt.
- 4.5.2 Uthuset skal ha saltak med mønehøyde i framkant opp til 9,5 m fra golv. Takvinkelen skal være mellom 30° og 45°.
- 4.5.5 Uthuset skal tilpasses lokal byggeskikk i farger og utseende. Taket skal ikke ha reflekterende overflate.

#### **4.6 Næring/tjenesteyting N/T**

- 4.6.1 Området er avsatt til kombinert formål næring/tjenesteyting.
- 4.6.2 Arealet i vika fylles opp med masser fra mudring i småbåthavna. Det fylles til minst kote 3,5. Avgrensingen mot sjøen må plastres eller forsterkes slik massene ikke blir utvasket. Samtidig må området mot sjøen ordnes slik at det ikke blir farlig å ferdes i.
- 4.6.3 Innenfor området er det tillatt å etablere privat tjenesteyting på 50 % av arealene. For næringsdelen kan det etableres håndverks-, produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg.
- 4.6.4 Næringsbedrifter kan etablere forretningsareal for direkte salg til kunde på inntil 250 m<sup>2</sup> BRA. Vareutvalg skal ha tilknytning til virksomhetens virksomhetsområde. Det tillates salg fra eget lager.
- 4.6.5 Bebygd areal BYA skal være maks 50 %. I beregningen inngår hver parkeringsplass for personbil med 18 m<sup>2</sup>, og vogntog/lastebil med 70 m<sup>2</sup>.
- 4.6.6 Maks mønehøyde settes til 14 meter over ferdig planert terreng. Oppbygg på tak for tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 2 m over maks gesimshøyde, og areal på maks 25 % av takflaten. Oppbygg skal ha en avstand på min. 2 m fra gesims.

#### **4.7 Bolig/fritidsbebyggelse B/Fb**

- 4.7.1 Området er avsatt til kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse.
- 4.7.2 Bebyggelsen skal ivareta byggeskikken og preget i områdene med verneverdige bygg. Den skal ha saltak med mønehøyde i framkant opp til 6 m fra golv. Taket skal ikke ha reflekterende overflate. Takvinkelen skal være mellom 30° og 45°.
- 4.7.3 Nye bygg kan settes inntil 1 meter fra hverandre.
- 4.7.4 Det er tillatt med fyllinger i området opp til kote +3,0. Ny skråninger ut mot sjøen skal mures eller plastres med stor stein.

- 4.7.5 Alle nye bygg innenfor områdene skal ligge med ferdig gulv på minst kote +3,8.
- 4.7.6 Områder regulert til kombinert bolig/fritidsbebyggelse kan ikke deles eller bebygges med flere boenheter.

## § 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Offentlige vegger Veg 1 - 2

- 5.1.1 Kjørevegene er offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet.
- 5.1.2 Under veg 2 skal det være rør for å sikre naturlig utskifting av vann i vika innenfor.
- 5.1.3 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal dekkes av tilstøtende areal.

### 5.2 Annan veggrunn, grøntareal

- 5.2.1 Annan veggrunn skal være til grøfter, skjæring og fylling og plass til snø ved brøyting, samt tracé for ev. kabler og røranlegg.
- 5.2.2 Skjæringer og fyllinger skal etter anlegg om mulig påføres tidligere avskavet humusmasser.

### 5.3 Kai

- 5.3.1 Området er avsatt til kai for offentlig formål.

### 5.4 Parkering, P1 - 2

- 5.4.1 Parkeringsplassene 1 - 2 er offentlige til bruk for fritidsbebyggelsen langs sjøen og småbåtanlegget, og skal opparbeides som vist på plankartet.
- 5.4.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal dekkes av tilstøtende areal.

## § 06 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 6.1 Fiskebruk Fi

- 6.1.1 Fi er avsatt til fiskebruk som mottak av fisk, slakting, frysing og transport i denne sammenheng. Med fiskebruk menes også anlegg ut i sjøen.  
Taka skal være saltak i byggets lengderetning med takvinkel mellom 35° og 45°.  
Maks bebygd areal for området er %BYA= 20 %.  
For området skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.  
Ubebygd areal på fiskebruket kan ikke brukes til varig utendørs lagring.

### 6.2 Friluftsområde i sjø/vassdrag, FIS

- 6.2.1 Området er avsatt til friluftsområde i sjø/vassdrag.
- 6.2.2 Det er ikke tillatt med masseutfylling, bygg og installasjoner som er til hinder for allmenn ferdsel i friluftsområde.

### 6.3 Kombinert småbåtanlegg og havneområde i sjø

- 6.3.1 Området er avsatt til kombinert formål småbåtanlegg og havneområde i sjø.
- 6.3.2 I området som er statlig fiskerihavn skal fiskebåter ha skal fortrinnsrett på plass.
- 6.3.3 Innenfor området kan det bygges molo etter planen og nødvendige bølgedempende tiltak. Det er tillatt anlagt flytebryggeanlegg med ev. bølgedempere, landgang, utriggere og nødvendige fortøynings- og ankringsanlegg.
- 6.3.4 I forbindelse med småbåtanlegget er det tillatt med tekniske anlegg til strøm, lys og vann.

- 6.3.5 Alle tiltak innenfor området er søknadspiktig etter Fellesbestemmelsene om søknadspликт etter havne- og farvannsloven.

## § 07 HENSYNSSONER

### 7.1 Frisiktsone

- 7.1.1 Områdene er avsatt til frisiktsoner.
- 7.1.2 Frisiktsonene i vegkryss må ikke utnytted slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt.
- 7.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 m over nivået til tilgrensende veger.
- 7.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

### 7.2 Bevaring kulturmiljø

- 7.2.1 Innenfor hensynssonen er det forbud mot riving av bygg.
- 7.2.2 Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelig/eldre bygningsmaterialer og elementer skiftes ut. Dersom utskifting er påkrevd, skal nye bygningselementer og materialer så langt mulig være lik de som erstattes.
- 7.2.3 Bygningenes opprinnelige eller karakteristiske uttrykk skal bevares.
- 7.2.4 Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker som berører det verneverdige kulturmiljøet.

## § 08 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge en godkjent byggesøknad.
- 8.2 Før man kan fradele og gi byggetillatelse for den enkelte tomt skal veg, hovedledning for vann og avløp være ført til, langs eller over tomta.
- 8.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

Roger Tokle AS 26.02.2014  
rev. 06.08.2014  
05.11.2014 kommunestyrevedtak

