



Til detaljplan for Rogne Hamn Gnr. 307 bnr. 54 mfl. Skuløy/Flemsøy.

Dato: 18.03.2025 rev. B

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjent av:
ID-2024009	24/2383	xx.xx.20xx	Haram kommunestyre

§1 GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Plankart med plan-ID 2024009 datert 18.03.2025

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (PBL) og bestemmelser og retningslinjer knyttet til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med disse.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbolig –frittliggende (BFS) (Rorbu)
- Næringsbebyggelse (NÆ)
- Naust (UNB)
- Annen bebyggelse og anlegg (ASB)

2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)

- Veg (V)
O_V1, f_V2 og f_V3
- Annen veggrunn (AVG)
- Parkering (P)

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

- Landbruksformål (L)

4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5 nr.6)

- Småbåthavn (SH)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)
- Ferdsel i sjø (FE)

5 Hensynsone (PBL §12-6)

- Sikringssone - Frisikt

Bestemmelsesområder

Rekkefølgebestemmelser

Dokumenter som gis juridisk virkning

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Byggenes plassering og definisjoner

Bygninger skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Tillatt utbygd areal defineres etter teknisk forskrift og veilederen grad av utnytting. Disse fastsetter tillatt utbygd areal.

Gesims og mønehøyde beregnes i samsvar med Tek §5.9 og 6.2 og beregnes ut ifra gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at de etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv (form og materialbruk), i forhold til sin funksjon og de bygde og naturlige omgivelsene, herunder også plassering.

Det skal legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til tilpasning til eksisterende landskap/terreng/bygningsmiljø, utsikt for naboer samt etablering av gode uteoppholdsarealer.

Bygg skal utformes slik at de tåler sterk vind.

3.3 Terrengbehandling og krav om situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges en detaljert situasjonsplan som viser plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng med høydekoter, snuplass og parkering.

Situasjonsplanen skal også inneholde minimum to terrengsnitt og vise hvordan vann/avløp er tenkt løst.

Ikke utbygde deler av tomten skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal, så langt det er mulig, unngås. Det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal plantes til med stedegen vegetasjon. Der det er behov for støttemurer mot nabotomter eller vei, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på støttemuren blir redusert.

3.4 Høyde på terreng, gjerde mv. mot offentlig vei og grøntareal

Terreng, gjerder, hekker o.l. i formålsgrensen langs offentlige veier skal ikke være høyere enn 1,2 m over veienivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelser som gjelder frisiktsoner.

3.5 Kommunaltekniske anlegg og vann/avløp

- a) Innenfor byggeområdene kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger der dette er nødvendig.
- b) Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.
- c) Utslippsledning skal føres til godkjent dybde og sikres med lodd.
- d) Utslippsledning i sør skal føres minimum 10m utenfor eksisterende molo
- e) Før utslippsledningen som er planlagt under utfyllingsmasse tas i bruk, skal det dokumenteres at ledningen er hel og intakt. Dette skal fremlegges i byggesøknad.

3.6 Håndtering av overvann

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn: fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveier. Faste overflater skal unngås, så langt det er nødvendig.

3.7 Generelle bestemmelser støy og støv

Anleggsperioden: Ved søknad om tiltak skal det leveres en plan som viser hvordan man sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. Kapittel 6 i T-1442/2021 skal legges til grunn. Hensyn til luftkvalitet skal følge T-1520.

Driftsperioden:

Retningslinje for behandling av støy T-1442/2021 og T-1520, skal legges til grunn ved oppføring av ny bebyggelse i området. Alle bygg med boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl. 23-07) ikke overstige 45dB. Støykrevende installasjoner eks. pumper osv. skal bygges inn.

3.8 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

3.9 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten.

3.10 Naturhensyn

Det skal ikke gjøres tiltak som kan få innvirkning eller ringvirkninger på naturtypen strandeng som ligger sør for planområde.

Det tillates ikke anleggsarbeid som virker forstyrrende under hekketiden (april og mai).

3.11 Fremmede arter

Uønskede arter skal fjernes. Hvordan arten skal fjernes og håndteres skal fremlegges i byggesøknaden. Uønskede arter defineres som arter som til enhver tid er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken. Masse som fraktes inn og ut av området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

3.13 Byggegrense

Byggegrense mot sjø følger formålsgrenser for formål NÆ, SH, ASA. Der er egne byggegrenser for SH5, UNB og BFF (rorbu).

3.14 Renovasjon

Håndtering av avfall skal skje i samsvar med felles renovasjonsforskrift for Møre og Romsdal og renovasjonsteknisk plan utarbeidd for området.

Det skal utarbeides renovasjonsplan for handtering av renovasjon i området.

3.15 Havnivåstigning og stormflo

Det skal vurderes vind- og bølgepåslag for å finne trygg byggehøyde for enkelttiltak. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

3.16 Geoteknisk detaljprosjektering

Det er krav om geoteknisk detaljprosjektering for alle søknadspliktige tiltak (byggetiltak og utfylling) i planområdet.

§4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fritidsboliger (BFF) (rorbuer)

Innenfor område BFF (rorbuer) tillates det å sette opp rorbuer.

- a) Det tillates oppført bygg der underetasjen skal brukes til lager/oppbevaring av båt og fiskeutstyr uten rom for varig opphold. Det tillates ikke innredning eller isolering til annen bruk i underetasjen.
- b) Hovedetasjen/2. etasjen tillates innredet for overnatting og opphold over en avgrenset periode.
- c) For bygninger som skal brukes til overnatting, må krav i forhold til dagslysflate, brannsikring, løsning for vann- og kloakk m.m. ivaretas.
- d) Rorbuenes utforming skal gjenspeile stedets byggeskikk. Utforming og fargebruk må tilpasses andre bygninger i området, og skal godkjennes av kommunen.
- e) Bygninger skal ha mønetak. Takvinkelen skal være mellom 30-40 grader. Det tillates ikke blanke reflekterende materialer på tak.
- f) Bygninger tillates med grunnflate inntil 60 m².
- g) Maks gesimshøyde er satt til 5,5 m, og maks mønehøyde og gesims målt mot sjø er satt til 7,5 m. Maks. høyde for ark/takoppløft er satt til 7,5 m.
- h) Det tillates ikke konstruksjoner i strandsonen som virker privatiserende eller hindrer fri ferdsel. Dette er eksempelvis, gjerde, hekk, flaggstang, badestamp osv.
- i) Det stilles krav om en parkeringsplass pr rorbu.

Bygningene skal oppføres i henhold til kravene til sikkerhetsklasse F2 i TEK17 §7-2. Minimum gulvnivå er satt til kote 3,00, jf. Også punkt 3.15.

4.1.2 Næringsbebyggelse (NÆ)

Innenfor området tillates det etablert bygg som er nødvendig for næringsformål.

- a) Byggene skal ha saltak og det tillates ikke blanke reflekterende materialer.
- b) BYA skal ikke overstige 350 m²
- c) Mønehøyde settes til 8 m målt fra gjennomsnittlig terreng.
- d) Det tillates å sette opp gjerde rundt område med tanke på sikkerhet.
- e) Det tillates å sette opp vind- og bølgeskjerming på inntil 1,5 høyde. Denne kan settes opp i byggegrensen.
- f) Det settes krav om parkering på 1 stk. pr 100m² BYA.
- g) Det tillates ikke bygg eller konstruksjoner som hindrer adkomst til molo SH3
- h) Bygg skal være utformes og sikres slik at de tåler sterk vind.
- i) Det tillates utfylling i sjø innenfor område på inntil ca. 1500 m³ +/- 20%. Det skal kun benyttes rene masser. Utfyllingen skal plastres med naturstein og gis et tiltalende utseende.
- j) I forbindelse med utfylling i sjø tillates det å anlegge mur i fyllingsfoten. Det skal benyttes naturstein.
- k) Det skal avsettes tilstrekkelig areal for oppbevaring og håndtering av renovasjon.

Bygg for opphold skal ligge på trygg kote, det vil si over 3,0 meter over havet.

Bygningsdel på eller under trygg kote skal dimensjoneres og utformes for å tåle påkjenning og ikke ta skade av stormflo og bølgepåvirkning.

4.1.4 Naust (BUN)

- a) Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskaper.
- b) Innenfor områdene kan det oppføres frittliggende eller sammensatte naust med maksimal mønehøyde på 5,0 m mot sjøsiden.
- c) Grunnflaten skal ikke overstige 50 m².
- d) Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30-40 grader, vinduer skal være i begrenset størrelse, der dagslysflaten ikke skal overstige 3 % av hovedplanens bruksareal (BRA).
- e) Det er ikke tillatt å innrede rom for varig opphold, f.eks. overnatting.
- f) Det tillates innlagt vann i naustene.
- g) Naust skal bygges i tradisjonell stil med tre-kledning.
- h) Det skal ikke bygges ark, kvister, takopplett, balkonger, karnapp, plattinger eller andre fasadelementer.
- i) Det skal legges til rette for fri ferdsel i strandsone foran og mellom naust/naustgrupper.
- j) Det er ikke tillatt med gjerder, leegger, andre stengsler, eller private uteområder med plattinger, benker, badestamper o.l. i tilknytning til naust.
- k) Det skal etableres 1 parkeringsplass pr naust.
- l) Det skal settes av 3 parkeringsplasser som er tiltenkt småbåthavna. Disse tillates plassert utenfor byggegrensen.
- m) Ved første byggetiltak i område skal det utarbeides en situasjonsplan som viser hvordan området tenkes unyttet. Denne skal også viser parkeringsplassene som er tiltenkt småbåthavna.
- n) Naust skal oppføres iht. krav til trygghetsklasse F1 i TEK17 §7-2.
Naustene må bygges slik at de tåler vanninntrenging uten at dette skader konstruksjonen. Bygningsdel på eller under trygg kote skal dimensjoneres og utformes for å tåle påkjenning og ikke ta skade av stormflo og bølgepåvirkning.

4.1.5 Annen bebyggelse og anlegg (ASA)

Innenfor område *annen bebyggelse og anlegg* tillates det bygg som er nødvendig for driften av småbåthavna.

- a) ASA1 her tillates det oppført teknisk bygg/bod i tilknytning til anlegg for båtopphekk.
- b) ASA2 her tillates det oppført bygg i tilknytning renovasjon. Dette området skal være forbeholdt renovasjonsordningen for småbåthavna.

Byggene skal underordne seg de øvrige byggene i området i størrelse og form.

Bygningsdel på eller under trygg kote skal dimensjoneres og utformes for å tåle påkjenning av stormflo og bølgepåvirkning uten skade.

§4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)

4.2.1 Veg (V)

a) Veg V1, offentlig (o_V1)

Dette er eksisterende kommunal vei frem til snuplass. Det tillates opparbeidet kjøreveg med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. Minimum kjørebredde er 3,5 m.

b) Veg V2, felles (f_V2)

Dette er etablert felles veg-tilkomst for gnr/bnr 307/76,77 og 80, samt hoved-eiendommen 307/44. Det tillates opparbeidet kjøreveg med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. Minimum kjørebredde er satt til 3,0 m.

c) Veg V3, felles (f_V3)

Dette er felles veg til småbåthamna, naustområde, parkering og næringsareal. Det tillates opparbeidet kjøreveg med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. Minimum kjørebredde er satt til 3,5 m

Det tillattes å legge rør og kabler innenfor o_V1, f_V2 og f_V3

4.2.4 Annen veggrunn (AVG)

Dette er areal som består av fyllinger og skjæringer som er i naturlig tilknytning til vegarealet. Alle fyllinger og skråninger skal jordslås med stedlig masser.

Det tillattes å legge rør og kabler innenfor annen veggrunn.

4.2.5 Parkering (P)

a) f_P1

Dette er parkeringsplass for småbåthavna og dens gjester.

Det er skal etableres inntil 6 plasser inkludert en HC-parkering. Størrelse på p-plassene skal være min.18 m². HC-plasser skal min. være 27 m².

b) f_P2

Her skal det etableres parkeringsplasser for småbåthavna og dens gjester.

Det er skal etableres inntil 11 plasser. Størrelse pr. p-plass skal være min. 18m².

Det tillates å sette opp en vind/bølge skjerming på inntil 1,5 meter høyde mot sør/vest. Denne tillates settes opp i byggegrensen.

c) P3, P4, P5 og P6

Dette er parkeringsplasser som er avsatt til privat parkering for tilhørende rorbuer. Størrelsen skal være min 18 m²

§4.3 Landbruks-, natur og friluftsliv (§12-5 nr5)

4.3.1 Landbruk

Området for landbruk skal kun benyttes til landbruksformål. Det tillates ikke tiltak utover det som er beskrevet i bestemmelsesområde #3.

§4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.4.1 Småbåthavn (SH)

- I småbåthavna skal det legges til rette for kildesortering og gode driftsrutiner med tanke på forebyggende arbeidet mot forurensing.
 - All utfylling og mudring i sjø er søknadspliktig og skal omsøkes forurensningsmyndigheten.
 - Parkering: Det skal etableres 0,5 parkeringsplass pr båt plass som skal være tilgjengelig for brukere av småbåthavna og den gjester. I tillegg skal det være minst en tilgjengelig HC-plass.
 - Molo, utfylling og fyllingsfot mot sjø skal plastres med naturstein eller eventuelt plass støpt betong.
 - Ved all utfylling i sjø skal det benyttes rene masser.
- a) SH1 (i sjø)
Innenfor område tillates det utlegg av flytebrygger og bruk av område til sjørelatert virksomhet.
Det tillates ikke mudring eller fylling i sjø, med unntak av i bestemmelsesområde #2.
- b) SH2 (på land)
Innenfor område tillates det landfeste for flytebrygger. Dette gjelder i tilknytning til bestemmelsesområde #2.
Innenfor område skal det anlegges 8 parkeringsplasser for brukere av småbåthavna og dens gjester. Størrelsen på disse skal være minimum 18 m² pr p-plass.
- c) SH2_a
Dette er fyllingsfot mot sjø. Det tillates rette opp fyllingskant mot sjø i den hensikt å forskjønte område. Innenfor område tillates det landfeste for flytebrygger.
- d) SH3 (eksisterende molo)
Dette er eksisterende molo med tilhørende fyllingsfot.
- e) SH3_a (ny molo)
Innenfor område tillates det forlengelse av eksisterende molo med ca. 40 m.
Samlet fylling (SH3_a og SHB_b) er beregnes til ca. 1800 m³ +/-20%.
- f) SH3_b
Dette er fyllingsfot på ny molo SH3_a.

g) SH4 (eksisterende molo)

Dette er eksisterende molo med tilhørende kai.

h) SH5 (servicebygg)

Innenfor dette området tillates det fradelt tomt til servicebygg.

- Bygg skal ha saltak og det tillates ikke blanke reflekterende materialer.
- Maks BYA skal ikke overstige 150m²
- Maks mønehøyde settes til 5,0 meter fra gjennomsnittlig terreng.
- Innenfor område skal det opparbeides en parkeringsplass for HC, dens størrelse skal min. være 27 m².
- Bygg for opphold skal ligge på trygg kote, det vil si over 3,0 meter over havet.

4.4.2 Ferdsel i sjø (FE)

Innenfor området for ferdsel i sjø tillates det ikke tiltak som er til hinder for fri ferdsel i hamna. Båter som ligger ved kai skal vise hensyn til sjøferdselen i område.

4.4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

Innenfor området tillates det ikke virksomhet eller tiltak som foringer bruken eller vernet av strandsonen eller sjøområdene.

§4.5 Hensynssoner

Sikringssoner – Frisikt. (H 140)

Det skal etableres frisiktlinjer i områder i h.h.t plankartet.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke blir høyere enn 0,5 m over høyden på de tilstøtende veier sitt nivå.

§5 BESTEMMELSESSOMRÅDER

#1 Område for båtopptrekk og spyleplass

Innenfor #1 tillates det å anlegge et båtopptrekk med tilhørende bygg og installasjoner.

- a) Det tillates opparbeidelse av vaskeplass for rengjøring av båter. Denne skal ha tett dekk og den skal utformes slik at avløpsvannet blir ført til lukket tank.
- b) Avfallet fra vaskeplassen skal leveres til godkjent mottak.
- c) Bygge og anleggstekniske tiltak er søknadspliktig.

#2 Område for tiltak i sjø

Innenfor #2 tillates det mudring og utfylling i sjø. Det skal kun benyttes rene masser.

Muddermasse fra sjøbunnen skal deponeres på godkjent sted eller gjenbrukes i småbåthavna som fyllmasse eller lignede.

Geoteknisk prosjekteringsrapport, datert: 9.10.2024 skal legges til grunn for arbeidet som skal utføres.

#3 Område for driftsbygning i landbruket

- a) Innenfor område tillates det å sette opp redskapsbus i forbindelse med drift av landbrukseiendom.
- b) Det tillates bygg på inntil maks 350 m².
- c) Maks mønehøyde settes til 7,5 meter over gjennomsnittlig terreng.
- d) Bygg skal ha saltak og det tillates ikke blanke reflekterende materialer.
- e) Bygningsdel på eller under trygg kote skal dimensjoneres og utformes for å tåle påkjenning av stormflo og bølgepåvirkning.

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det stilles følgende rekkefølgekrav:

- a) Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal det opparbeides tilhørende parkeringsplasser.
- b) Før det gis brukstillatelse skal det etableres tilhørende VA-anlegg
- c) Det må dokumenteres at det er tilstrekkelig sløkkevann. Dette skal dokumenteres før det gis tillatelse til tiltak for søknaden som blir omsøkt etter §4 bebyggelse og anlegg i denne planen.

§7 DOKUMENTER SOM GIS JURDIDSK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

- Geoteknisk prosjekteringsrapport utarbeidet av ERA GEO, dokumentnummer 24171-RIG02. Versjon 1, datert: 9.10.2024.