PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR RØSSØY HYTTEOMRÅDE - STEIGEN KOMMUNE

Planendring vedtatt av Kommunestyret i sak: 6/20
Plannavn: Detaljreguleringsplan Røssøy hytteområde
PlanID: 18482009004
Opprinnelig vedtatt plan: 16.11.2010, PlanID 18482009004
Siste revisjon av bestemmelsene: 22.01.2020

§ 1. PLANOMRÅDE:

Disse bestemmelser gjelder for et område som er avmerket på reguleringsplan i målestokk 1:2000 og plangrense.
Planområdets areal er på 189 daa.

§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

I Bebyggelse og anlegg
- Område for fritidsbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse

II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei - privat
- Parkeringsplasser - felles
- Kai – felles

III Landbruks-, Natur- og Friluftsformål samt Reindrift
- Landbruksformål

IV Hensynssone
- Faresone - kraftlinje

I <u>Bebyggelse og anlegg:</u>

i p_FF1 - p_FF10, p_FF14 - p_FF23. Område for frittliggende fritidsbebyggelse
Områdene p_FF1, p_FF3 - p_FF10, p_FF14 - p_FF20 og p_FF23 og p_FF24 er avsatt til fritidsbebyggelse. Hyttene skal plasseres slik at de best mulig faller inn i terrenget. Det tillates ikke oppført gjerde rundt hyttetomta. Maks størrelse på nye, ubebygde tomter er 1,5 daa.

Hytter skal oppføres i én etasje, og i tillegg kan det på tomten føres opp anneks/uthus/naust/garasje. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22º-37º. Maks mønehøyde er 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling. Utvendige farger på kledning skal være matte og helst i mørk farge. Tak må ikke være blankt eller ha lysreflekterende overflate. Anneks/uthus/naust/garasje skal tilpasses tilhørende hytte med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje tillates oppført i tillegg til hytte og annen bebyggelse. Garasje skal oppføres etter de samme føringer som for fritidshus.

For tomtene p_FF1 - p_FF10 er totalt tillat bruksareal (T-BRA) 120 m².
For tomtene p_FF14 - p_FF20 og p_FF23 og p_FF24 er totalt tillat bruksareal (T-BRA) 150 m².

Det tillates innlagt vann i hyttene når de knyttes til utbygget vannforsyningsanlegg. Evt. anlagte brønner skal være forsvarlig sikret. Det tillates innlagt vannklosett i hyttene.

Avløp føres til ett eller flere ferdig utbygde og godkjente fellesavløpsanlegg iht. forurensningsforskriften kap.16.

Toalettløsninger som utedo tillates ikke.

ii B1 – B2. Område for boligformål

Eksisterende bolighus opprettholdes i sin nåværende størrelse, utforming og materialbruk. Nye boliger skal oppføres i maks to etasjer, med maks mønehøyde på 7,0 meter over planert terreng. I tillegg kan det på tomten føres opp anneks/uthus/naust/garasje. Maks. tillatt bruksareal (T-BRA) på 200 m². Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22º-37º.

Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling. Utvendige farger på kledning skal være matte og helst i mørk farge. Tak må ikke være blankt eller ha lysreflekterende overflate. Anneks/uthus/naust/garasje skal tilpasses tilhørende bolig med hensyn til materialvalg, form og farge.

iii BKB1 – BKB3. Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områdene BKB1-BKB3 er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Området avsettes til kombinert formål for enten fritidsbebyggelse eller boligformål. Bestemmelser for aktuelt formål gjøres gjeldende (§2 I-i eller I-ii).

II <u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:</u>

i p_SKV1. Kjøreveg – privat

ii f_P1-f_P2. Parkeringsplasser - felles

Parkeringsområdet P1 er felles for p_FF4 - p_FF6 samt p_FF14 - p_FF20. Parkeringsområdet f_P2 er felles for p_FF8 - p_FF10 og B1. Fra f_P2 tillates det opparbeidet felles adkomstveg til B1 og BKB2 – BKB3. Fra f_P1 tillates det opparbeidet felles adkomstveg til p_FF14-p_FF20 og B2.

Parkeringsplassene for den enkelte tomt skal være opparbeidet før bebyggelse på tomtene BKB1, p_FF3 - p_FF6 og p_FF8 - p_FF10, p_FF14 - p_FF20 og B2 tillates oppført. Det skal opparbeides minimum 1,5 parkeringsplasser for hver fritidsbolig/bolig i felles parkeringsplass eller på egen tomt der det ligger til rette for det.

Det tillates å opparbeide avkjørsel over LNFR område fra adkomstveg til tomtene p_FF14 – p_FF20.

iii f_KA_1. Kai

Det tillates etablering av flytebrygge for hytteområdet. Etableringen av flytebrygge skal omsøkes og behandles etter Havne- og farvannsloven og Plan- og bygningsloven. Endelig plassering og størrelse skal godkjennes av kommunen.

Det tillates etablering av redskapshus eller liknende. Endelig plassering og størrelse av bygningen skal godkjennes av kommunen.

III Landbruks-, Natur- og Friluftsformål samt Reindrift

i p_LNFR1-p_LNFR3. Landbruksformål

Områdene regulert til landbruksformål og skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens og skogbrukslovens bestemmelser.

Det tillates ikke bygging av naust til fritidseiendommene eller boligtomter i områder regulert til Landbruks-, Natur- og Friluftsformål samt Reindrift.

IV Hensynssone

i H370_1. Faresone – Kraftlinje

Faresonen omfatter 7,5 m fra kraftledningens senterlinje. Denne sonen skal ikke bebygges. Det skal vises aktsomhet ved bruk av arealene under kraftledningen. Området kan ellers opparbeides og brukes så fremt det ikke er i strid med forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

§3. VERNEVERDIGE FUNN

3.1 Alle markinngrep må avklares med kulturminnemyndigheter.
Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

§4. FELLESBESTEMMELSER:

4.1 Byggegrense mot sjø (jfr PBL § 1-8)

Byggegrense mot sjø for tomtene p_FF1 – p_FF10 og p_FF17 – p_FF20 og B1,B2, BK2,BK3, er fastsatt som juridisk linje i plankartet. For andre tomter og tiltak i byggeområder og områder for samferdselsanlegg er byggegrense mot sjø satt lik formålsgrense. For naust i byggeområder er byggegrensen 0 m.

I LNFR områder gjelder PBL § 1-8, andre og fjerde ledd.

4.2 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Tekniske anlegg

Det skal foreligge tekniske anlegg som Vann og Avløp som sikrer tilstrekkelig vannmengde og tilfredsstillende utslippsforhold, før byggetillatelse gis.