

Detaljreguleringsplan for

Hamarøy Hyttefelt, Risøyhamn, Andøy kommune

Reguleringsbestemmelser

PLAN ID: 1871_201404

Dato: 18.12.18

Dato for siste revisjon: XX.XX.XX

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

1. Generelt

1.1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av fritidsbebyggelse, utleiehytter, småbåtanlegg og naust med tilhørende adkomstveier og parkering, samt sikre at fjæra og øvrige friomåder er tilgjengelig for almenheten.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 18.12.18 i målestokk 1:2000 (A1 format) og 1:4000 (A3 format).

1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6:

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

Fritidsbebyggelse	BFR1-6, (1120)
Fritidsbebyggelse/Utleiehytter/overnatting	BKB, (1800)
Naust	BUN, (1589)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	f_BSB, (1587)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ihht PBL § 12-5, nr 2)

Vei	o_SV1-2, (2010)
Vei	f_SV1-4, (2010)
Parkeringsplass (på grunnen)	f_SPP1-5, (2082)
Annet veiareal, snøopplagring,grøft	o_SVG1-2, (2018)
Gangsti	f_SGS, (2015)

Grønnstruktur (ihht PBL § 12-5, nr 3)

Friområde	f_GF1-5, (3040)
Vegetasjonsskjerm	f_GV, (3060)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (ihht PBL § 12-5, nr 6)

Naturområde i sjø og vassdrag	VNV, (6610)
-------------------------------	-------------

Hensynssoner (ihht PBL § 12-6)

Frisikt	H140_1-2
---------	----------

Bestemmelsesområde

#1	bevaring vegetasjon
#2	område for servicebygg

2. Fellesbestemmelser

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn/tomt. Situasjonsplan skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse med kote- og byggehøyder, småbåthavn med molo/fylling, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, parkering, avfallshåndtering, pumpestasjon, nettstasjon, trase for infrastruktur som vann, avløp og strøm, samt planlagt bruk av øvrige uteareal og gangsoner.

2.2 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv, T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Ved byggesøknad skal det dokumenteres at støykrav er ivare tatt.

2.3 Parkering

Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per hytte/utleieenhet på terreng. Parkeringsplassene anlegges på felles parkeringsplasser og på enkelte tomter til fritidsbebyggelse.

I tillegg skal det opparbeides 10 plasser for besøkende på parkeringsplass SPP1.

Av samlet antall parkeringsplasser innenfor planområdet skal minst 2 parkeringsplasser være utformet og reservert for forflytningshemmede.

2.4 Teknisk infrastruktur, ledninger

I planområdet kan det bores etter grunnvann og etableres pumpehus og vannledninger.

Slamavskillere og avløpsledninger kan etableres innenfor planområdet. Slamavskillere må plasseres med tanke på tilgjengelighet for tømming.

El-kabler kan etableres innenfor planområdet.

Alle kabler og ledningstraseer skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvei, evt. i fellesgrøft. Terrengtet skal planeres og tilsåes med lokale vegetasjonsarter.

Det skal etableres trafo/nettstasjon innenfor område SPP1.

2.5 Estetikk, terrengtilpasning

All bebyggelse skal ha mørke, naturlige farger, blanke materialer som t.eks metallplater tillates ikke. Solcellepanel er tillatt.

Ny bebyggelse og anlegg skal i utforming og plassering på tomte være tilpasset terrenget. Det skal legges vekt på å bevare landskapsprofiler.

Bebyggelsen i område BKB og BUN skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal reflektere sin egen tid når det gjelder materialvalg og utforming.

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og eksisterende vegetasjon, i sær myr og større trær, skal søkes bevart.

2.6 Universell utforming

Det er ikke krav om universell utforming av veier, gangveier og stier der terrengmessige forhold gjør at dette ikke er gjennomførbart.

2.7 Avfall

Avfallsløsning skal avklares med lokalt avfallsselskap. Valg av løsning skal fremgå i rammesøknad. Renovasjonsanlegg skal plasseres i område SPP1.

2.8 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse, BFR1-6

Bebyggelsen skal oppføres innenfor formålsgrensen som vist på plankartet. Nøyaktig plassering bestemmes gjennom situasjonsplan.

Tomtestørrelsen for fritidsbebyggelse skal minimum være 1,6 daa og maksimalt være 2,1 daa. Største tillatte samlet bruksareal (T-BRA) for fritidsboligen og eventuelt frittliggende uthus er 180 m², hvor frittliggende uthus kan være maks 30 m². (bakkeparkering og naust inngår ikke). Gesimshøyden skal være maks 4,5 m og mønehøyden maks 6,5m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Tabellen under viser maks antall fritidseiendommer som kan etableres i hvert enkelt felt regulert til fritidsbebyggelse (BFR). Feltnummer fremgår av formålet på plankartet.

Felt 1	maks 7 tomter	Felt 4	maks 2 tomter
Felt 2	maks 11 tomter	Felt 5	maks 2 tomter
Felt 3	maks 7 tomter	Felt 6	maks 7 tomter

Situasjonsplan skal utarbeides for den enkelte fritidseiendom. Situasjonsplan skal vise plassering av bygg, atkomst, parkering og trase for infrastruktur som vann, avløp og strøm.

Plassering av fritidsboliger skal tilpasses omgivelsene og terrenget lokalt. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare landskapsprofiler og silhuetter. Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget og eventuelle fundamenter og terrasse/veranda skal lukkes inne.

Fritidsboliger skal primært legges slik at største lengde følger koteretningen. Maksimalt terrengfall der bygg skal plasseres settes til 1:5. Ved større fall skal hytta trappes ned. Ved pulttak skal takfallet ha samme retning som terrengfallet.

For den enkelte tomt skal det legges ved profiler av eksisterende og omformet/nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Terreng brattere enn 1:3 bør ikke bygges ut. Terreng brattere enn 1:3 uten terrenginngrep kan bygges ut ved spesielt natur- og stedstilpasset bebyggelse prosjektert av foretak med sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur.

Det tillates ikke høye eksponerende murer. Fundamentene skal ikke ha synlig overflate med høyde over 60 cm. Inngjerding av tomta tillates ikke. Terrasser skal fortrinnsvis bygges i hyttas lengderetning, og bør legges på, og tilpasses til, terreng.

Der det er avstand mellom hyttetomter og adkomstvei tillates det etablert enkle turveier med begrenset opparbeiding med en ryddebredde på 2 m og en bruksbredde på 1,5 m.

3.1.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB

I område BSB kan det etableres flytekai og fylling/molo.

Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken er opphørt.

Det må utarbeides en helhetlig situasjonsplan for område BSB, BUN samt den del av f_SV2 som omfatter båtutsett/snuplass. Planene skal vise plassering av bygg og andre større installasjoner, trafikkarealer og atkomst for gående.

3.1.3 Naust, BUN

Innenfor området tillates det etablert naust for hytteeierne i området.

Tomt til naust skal være maks 100 m² og bør ikke være bredere enn 7 m.

Utnyttingsgrad for naust settes til maks BYA= 40 m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. Mønehøyden skal være maks 4,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Bygningen skal ikke ha større lysåpning i fasade enn 2 % av naustets BRA, og skal ikke innredes til overnatting.

Overflate gulv i naust skal legges på minimum kote + 3,0.

3.1.4 Kombinertformål, fritidsbebyggelse/utleiehytter/overnatting, BKB

Området kan benyttes til:

- fritidsbebyggelse med evt privat utleie
- næringsvirksomhet i form av utleie av enkeltenheter
- etablering av reiselivsbygg

Området kan være en blanding av to eller tre formål, eller det kan være ett formål på hele området.

Innenfor området tillates det etablert maks 22 boenheter/utleieenheter fordelt på 11 sjøhus i to etasjer, samt ett servicebygg.

Ved inndeling i tomter skal tomt til sjøhus være maks 250 m².

Servicebygg skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2.

Utnyttingsgrad for sjøhus settes til maks BYA pr etg= 100 m² (bakkeparkering inngår ikke). Gesimshøyde skal være maks 5,5 m og mønehøyde maks 7,5m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Utnyttingsgrad for servicebygg settes til maks BYA pr etg = 150 m² (bakkeparkering inngår ikke). Gesimshøyde skal være maks 7 m og mønehøyde maks 9 m. målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Overflate gulv 1.etg skal legges på minimum kote + 3,0.

Det må utarbeides en helhetlig situasjonsplan for område BKB, SPP1 og SV3. Planen skal vise plassering av bygg og renovasjonsanlegg, trafikkarealer og atkomst for gående.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg, o_SV1

Eksisterende fylkesvei, veitype H2. Veibredde reguleres til 8,5 m.

3.2.2 Veg, o_SV2

Avkjørsel skal opparbeides som forkjøringsregulert T-kryss med dråpe, og utformes slik at buss kan benytte kjøremåte B.

Vegnormal N100 (Veg og gateutforming) og V121 (Geometrisk utforming av veg- og gatekryss) gjelder for utforming.

Før det gis byggetillatelse til tiltak innenfor planområdet skal prosjektering av T-kryss inngå i godkjent situasjonsplan i henhold til PBL § 12-3.

Mindre tilpasning av avkjørsels plassering er tillatt.

3.2.3 Veg, f_SV1-4

Felles atkomstveier skal ha en maksimal veibredde på 4,0 m inklusive veiskulder. Veiene bygges slik at skjæringer og utfyllinger minimaliseres.

Overgang mellom nytt og eksisterende terreng skal utformes slik at det gir naturlige overganger mot tilgrensende terreng. Skjæringer skal utformes med myke overgangskurver og tilpasses terrengformene i området. Sideterreng skal ha mest mulig jevne overflater og tilplantes der det er naturlig.

I enden av veiene skal det anlegges snuplasser.

3.2.4 Sti, f_SGS

Innenfor området kan det etableres gangsti.

Mellom hyttetomter og adkomstvei tillates gangsti opparbeidet som enkel turvei med begrenset opparbeiding med en rydebredde på 2 m og en bruksbredde på 1,5 m.

3.2.5 Annet veiareal, o_SVG1-2

I områdene o_SVG1-2 inngår fyllingskråninger langs fylkesveien.

3.2.6 Parkeringsplass, f_SPP1-5

Innenfor områdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser for hytteeierne i området.

Trafo og renovasjonsløsning skal plasseres innenfor område SPP1.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde, f_GF1-5

Friområdene skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk.

Det tillates tilrettelegging for friluftsliv, lek og uteopphold ved etablering av mindre bygg og installasjoner som gapahuker, grillhytter, lekestativ, bålplasser og lignende i områder regulert til friområder. Gapahuk, grillhytte o.l. skal ikke være større enn 15 m² BRA og skal tilpasses terrenget.

I felt F_GF3 skal all vegetasjon bevares i ett 40 m bredt område langs fylkesvei.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm, f_GV

Grøntområde langs del av fylkesvei. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag, VNV

Godkjent utslippstillatelse skal foreligge fra Andøy Kommune før det kan etableres utslippsledning for avløpsvann.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6)

4.1 Hensynssone -Frisikt (H140_1-2)

Gjelder frisikstone i forbindelse med adkomst fra Fv82. I frisiktsonene skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende terreng.

5. Bestemmelsesområder

5.1 #1 Område for bevaring av vegetasjon

Innenfor området skal vegetasjon og bekk bevares. Det tillates ingen inngrep i området.

5.2 #2 Område for servicebygg

Innenfor området kan det etableres servicebygg.

6. Rekkefølgebestemmelser

Det kan ikke gis ferdigattest og brukstillatelse for fritidsboliger/sjøhus eller naust før veg, parkering, vannforsyning, avløp, avfallsbehandling og elektrisitetsforsyning er etablert i tilknytning til tomten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal offentlig vei være opparbeidet i tråd med vegvesenets håndbok N100.

For hytteområdene skal felt BFR1 og BFR 2 bygges ut først. Deretter felt BFR3, BFR4/5 og BFR6. Det tillates ikke å starte arbeid i nytt hytteområde før 50% av hyttene i forrige område er utbygd.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.