

**REVIDERTE PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR
BERGSJYEN
STEIGEN KOMMUNE**

**Planid 18482008001,
Vedtatt i Plan og ressursutvalget 9.2.2021 i sak 4/21, arkivsaknr. 2020/1826**

§ 1. PLANOMRÅDE:

Disse bestemmelser gjelder for et område som er avmerket på reguleringsplan i målestokk 1:1000 og plangrense. Planområdets areal er på 149,6 daa.

§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

I Bebyggelse og anlegg

- Område for fritidsbebyggelse
- Kombinert bolig-/ fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse
- Naust/Uthus/badephus
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Avløpsanlegg
- Felles vannforsyning

II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei - privat
- Parkeringsplasser - felles
- Gangveg - felles

III Landbruks-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift

- Friluftsområde

IV Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

V Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø

I Bebyggelse og anlegg:

i. F1 – F7. Område for frittliggende fritidsbebyggelse

Områdene F1 – F7 er avsatt til fritidsbebyggelse. Hyttene skal plasseres slik at de best mulig faller inn i terrenget. Byggegrense framgår av plankartet

Fritidseiendommer tillates som hovedregel ikke inngjerdet. Hytter, andre bygg og/eller andre innretninger må være sikret på en slik måte at dyr ikke kan sette seg fast eller skade seg. Inngjerding av eiendom kan tillates etter avtale med grunneier av gnr/bnr. 70/13 eller 70/43.

Hytter skal oppføres i én etasje, og i tillegg kan det på tomten føres opp anneks/uthus/naust/garasje, maks. bebygd areal (BYA) på 150 m². Tak skal utføres

som saltak med takvinkel mellom 22°-37°. Maks mønehøyde er 6,5 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.

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

ii. B/F. Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områdene B/F er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Området avsettes til kombinert formål for enten fritidsbebyggelse eller boligformål.

Eksisterende bygninger innenfor området kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming, bortsett fra Bergsjyveien 25 (Bygningsnr 11243088) som kan bygges om:

- Ved ombygging gjelder bestemmelsene for fritidsboliger i punkt I i.
- Ved bruksendring og ombygging til bolig settes maks BYA til 200 m². For øvrig gjelder bestemmelsene for bolig i punkt I iii.
- Ved ombygging settes byggegrense mot sjø til kote 5

Fritidseiendommer tillates som hovedregel ikke inngjerdet. Hytter, andre bygg og/eller andre innretninger må være sikret på en slik måte at dyr ikke kan sette seg fast eller skade seg. Inngjerding av eiendom kan tillates etter avtale med grunneier av gnr/bnr. 70/13 eller 70/43.

Det tillates innlagt strøm, vann og vannklosett når de knyttes til utbygget vannforsyningsanlegg. Ev. anlagte brønner skal være forsvarlig sikret.

iii. B1 – B5. Område for boligformål

Boliger skal oppføres i maks to etasjer, med maks mønehøyde på 8 meter over planert terreng. I tillegg kan det på tomten føres opp anneks/uthus/garasje, maks. totalt bebygd areal (BYA) på 300 m². Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22°-37°. Det skal avsettes to biloppstillingsplasser pr. boenhet som også inngår i totalt BYA. Garasje kan erstatte biloppstillingsplass. Byggegrense fremgår av plankartet.

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.

iv. BUN1 – BUN3. Område for Uthus/Naust/Badehus

Eksisterende naust i område BUN1-BUN3 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses bestemmelsene. Byggegrense fremgår av plankartet.

Innenfor BUN1 kan det føres opp inntil 8 naust. Naustene settes opp i 2 rekker på henholdsvis 4 naust hver, slik man får adkomst til båtutsett mellom rekkene. Grunnflaten skal ikke overstige 40 m² for hver båtenhet. Naustene skal oppføres i 1 etasje og ha god form og materialbehandling. Tak skal ha saltak med vinkel 35°-40° og mønehøyde skal ikke overstige 4

m over gjennomsnittlig planert terreng. Utvendige farger på kledning skal være matte og helst i mørk farge. Tak må ikke være blankt eller ha lysreflekterende overflate.

Plassering av naust skal være til minst mulig sjenanse for allmennhetens frie ferdsel. Det skal ikke settes opp stengsler eller lignende som fører til privatisering av strandsonen. Enkle båtstø/båtopptrekk til naust plassert på bakkenivå tillates.

v. BSB1 – BSB2. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Innenfor område BSB1 kan det anlegges flytebryggeanlegg med landgang, med inntil 10 båt plasser. Innenfor område BSB2 kan det anlegges flytebryggeanlegg med landgang, med inntil 4 båt plasser.

Plassering av småbåtanlegg skal være til minst mulig sjenanse for allmennhetens frie ferdsel. Det skal ikke settes opp stengsler eller lignende som fører til privatisering av strandsonen. Enkle båtstø/båtopptrekk til naust plassert på bakkenivå tillates. Alle inngrep i sjøområdet skal også gjennomgå særskilt behandling etter havne- og farvannsloven før tiltaket kan settes i verk.

vi. BAV1 – BAV2. Avløpsanlegg

Avløpsanlegg skal være felles for B/F, F1 – F7 og B1 – B5. Det kan etableres to avløpsledninger for utslipp i sjø, BAV1 og BAV2.

vii. Felles vannforsyning

Vannkilden skal være felles for B/F, F1 – F7 og B1 – B5. Vannledning følger vei SKV1.

II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

i. SKV1. Kjøreveg – felles

SKV1 er felles adkomstveg til planområdet

SKV2. Kjøreveg – privat

SKV2 er privat adkomstveg for eiendommen B/F

ii. f_P1-f_P4. Parkeringsplasser – felles

Parkeringsområdet f_P1 er felles for naustområdet, BUN1 og småbåtanlegget, BSB1.

Parkeringsområdet f_P2 er felles for F3 og F4.

Parkeringsområdet f_P3 er felles for F5 – F6.

Parkeringsområdet f_P4 er felles for B3 – B4. Fra f_P4 tillates det opparbeidet avkjørsel til B3 og B4.

iii. f_SGG. Gangveg

Felles gangvei er ment for gående/syklende og skal ikke benyttes til biltrafikk. Fritidseiendom F7 kan benytte felles gangveg fra vest som kjøreadkomst.

III Landbruks-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift

i. LF1 – LF7

Innenfor områdene regulert til friluftsmål skal det ikke føres opp bygninger og andre tekniske anlegg, med unntak av garasje tilknyttet Bergsjerveien 25 (Bygningsnr 11243088) i LF3.

ii. VFFV1 – VFFV3

Innenfor områdene regulert til friluftsfornål i sjø skal det ikke plasseres anlegg som er til hinder for alminnelig båttrafikk gjennom området.

IV Hensynssone

i H570_. Bevaring kulturmiljø

Innenfor område for bevaring kulturmiljø er det forbud mot inngrep, jf. Kulturminneloven § 3.

Ingen må – uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Innenfor skravert område er en sikringszone på 5 m medtatt.

§3. VERNEVERDIGE FUNN

3.1

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

§5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Tekniske anlegg

Det skal foreligge dokumentasjon på at tekniske anlegg som vann og avløp sikrer tilstrekkelig vannmengde som er hygienisk betryggende og tilfredsstillende utslippsforhold, før igangsettingstillatelse relatert til det enkelte byggetrinn gis.

5.2 Bebyggelse og anleggsområde

Avkjørsel og parkeringsareal relatert til det enkelte tiltak skal være opparbeidet før det kan oppføres flere hytter/hus.

5.3 Sikring av adkomst

Adkomst til tomt og avkjørsel fra Fylkesvei må være sikret i henhold til Pbl. § 27-4 før fradeling av nye tomter.