

Siste behandling i Plan- og

Ressursutvalget dato:

Vedtatt av Steigen

kommunestyre i møte dato:

Under K. Sak

nummer:

DETALJREGULERINGSPLAN FOR RØSSØYA HYTTEOMRÅDE SØR. ENDRING AV PLAN

RØSSØYA, I STEIGEN KOMMUNE.

Reguleringsbestemmelser

Plannr. 1848202003

Plannavn: Røssøya hytteområde sør.

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for bygging av inntil 18 nye fritidsboliger/utleiehytter (kombinasjonsformål).

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Områdeavgrensning.

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med PlanID : 202003

Tidligere regulering innenfor planavgrensningen erstattes av denne reguleringen.

2.2 Reguleringsformål.

Området skal reguleres til:

I henhold til PBL § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg: kombinert fritidsbebyggelse/fritids og turistformål, uthus/naust/badehus.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: veg, gangvei, parkering,
- Grønnstruktur: friområde og turdrag med turvei.
- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift: landbruksformål

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Uteområder og adkomst til ny bebyggelse skal så langt som mulig ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle.

2.4 Estetisk utforming

Bygg, anlegg og uteområder skal utformes slik at en sikrer gode, helhetlige arkitektoniske løsninger og tar hensyn til god byggeskikk, terrengforhold og klimatiske forhold.

2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående. Jf. Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8

2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte arealformål og innenfor der det er vist byggegrenser på plankartet.

2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Ny bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av vind og stormflo er godt ivaretatt. Dette gjelder både med tanke på dimensjonering, innfesting, avstivning og i forhold til høyden over middelvann på konstruktive deler i golvet. Ingen permanent bebyggelse ment for varig opphold skal bygges slik at konstruksjoner eller bygningsdeler som kan påvirkes negativt av flom og overvann blir liggende lavere enn kote 3,45 meter.

2.8 Krav om opparbeiding av tomt.

Ved bygging av nye fritidsboliger, fritids/turistformål, uthus/boder, gangveier og slamavskillere/tekniske anretninger og rørføringer mm skal det vises forsiktighet i alle gravearbeider slik at terrenget berøres så lite som mulig. Alt terreng som berøres ved slik virksomhet skal så langt som mulig tilbakeføres slik at området fremstår med de naturtyper i terrenget som var før byggingen.

2.9 Trafik, pumpehus og avløpsanlegg

Innenfor planområdet kan det oppføres mindre tekniske bygg av typen trafikiosk, pumpestasjon, eller andre innretninger for teknisk anlegg der det er nødvendig, men det skal ikke bygges anlegg som legger begrensninger for ferdsel og bruk av strandkanten eller område avsatt spesielt til ferdsel. Trafikiosk, pumpestasjon og andre innretninger for tekniske anlegg skal ha en utforming som er tilpasset området og terrenget de plasseres i og de skal fundamenteres godt.

2.10 Håndtering av VAO (Vannforsynings-, avløps- og overvannsanlegg)

Før det søkes om rammetillatelse eller om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse med innlagt vann og avløp skal VAO være godkjent. Plan for VAO skal inkludere tilknytningspunkt og være i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Steigen kommune. Se også rekkefølgebestemmelser.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Dokumentasjonskrav

- For areal avsatt til boliger fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse skal det i rammesøknad legges ved situasjonsplan/utomhusplan som viser plassering av adkomst, eventuelle boder, skjermvegger, terrasser, område avsatt til uteoppholdsareal, etc.
- Det skal levers snitt gjennom ny bebyggelse som skal vise situasjon før og etter ny bebyggelse/opparbeiding av tomt.
- Inngjerding av tomt tillates ikke, men klimabeskyttelse (levegger) mot uteoppholdsarealer tillates i begrenset omfang når de er vist på situasjonsplanen.

Kombinert formål. Fritidsbebyggelse (BFR) og fritids- og turistformål

3.1.2 Utforming (§12-7 nr. 1):

- For område BFT/BFR 4 og 5 kan det innenfor angitt byggegrense på plankartet oppføres bygninger med inntil 60m² bebygd areal (BYA) og med en maksimal gesimshøyde på 3,6 meter og mønehøyde på 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For område BFT/BFR 1,2,3,6 og 7 kan det innenfor angitt byggegrense på plankartet oppføres bygninger med maksimal BYA (bebygd areal) lik 60m² (totalt 120m² BYA) og med en maksimal gesimshøyde på 3,6 meter og mønehøyde på 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For område BFT/BFR 8 og 9 kan det innenfor angitt byggegrense på plankartet oppføres bygninger med inntil 80m² bebygd areal (BYA) (totalt 160m²) og med en maksimal gesimshøyde på 4,9 meter og mønehøyde på 6,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For område BFT/BFR 10 kan det innenfor angitt byggegrense på plankartet oppføres bygninger med inntil 120m² bebygd areal (BYA) og med en maksimal gesimshøyde på 5 meter og en mønehøyde på 6,8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Bebyggelse i kategorien fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål kan beises eller males i naturfarger/jordfarger. Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke er tradisjon for. På tak tillates ikke bruk av sterkt reflekterende metallplater.

- Bygde terrasser skal ikke overskride 25m² og skal ikke bygges på mer enn to sider av bygningen. Terrasser som ligger mer enn 500mm over terrenget skal medregnes i bebyggt areal (BYA).
- I område BFT/BFR 1-10 tillates saltak med vinkel på mellom 30 og 33 grader på ordinære hytter. Ved bygging av minihytter tillates både saltak og pulttak med vinkel på inntil 10 grader.

3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4, 5):

- For område BFT/BFR 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 skal det tilrettelegges for i alt 1 parkeringsplass per enhet (fritidsbebyggelse/ fritids- og turistformål) på felles parkeringsplass (parkeringsplass SPA). I tillegg skal det opparbeides 4 gjesteplasser på felles parkeringsplass. Parkering på andre steder tillates ikke, men varelevering og kortvarig parkering/opphold utenfor hyttene i forbindelse med varelevering og av/påstiging av gjester og brukere tillates.
- Det tillates oppført maksimalt 18 enheter med kombinertformålet fritids- og turistformål/ fritidsbebyggelse. Av disse skal minimum 20 % (4 enheter) være i bruk som fritids- og turistformål.

Uthus/naust/badehus

3.1.4 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Det kan oppføres uthus/boder i område BUN1, BUN2, og BUN3. Bygg skal ikke overskride 50m² (BYA) på hvert område og ha en maksimal byggehøyde (mønehøyde) på 4 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Uthus/boder kan beises eller males i naturfarger/jordfarger. Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke er tradisjon for. På tak tillates ikke helt svart tekking eller bruk av sterkt reflekterende metallplater.

Renovasjonsanlegg

3.1.5 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Område som er avsatt i planen skal benyttes til håndtering av avfall. Området kan skjermes ved bruk av gjerder/skjermvegger med høyde opptil 2 meter.

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

Veg (SKV)

3.2.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Adkomstveg til fritidsboliger/fritids- og turistformål skal opparbeides innenfor område avsatt til vei (SKV1) på plankartet.
- Ny vei skal opparbeides med nødvendige bærelag og dimensjoneres i henhold til vegnormal for adkomstveg. Det skal legges spesiell vekt på avrenning/fall mot drenerende grøft for å unngå overvann på adkomstveier.

Parkeringsplass (SPA)

3.2.2 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Parkeringsplass skal utformes innenfor område avsatt til dette i planen, dimensjoneres i henhold til håndbok utarbeidet av Statens vegvesen og ha god belysning. Parkeringsplass skal utformes med fall mot drenering/sluker.
- Det skal installeres minimum 1 felles lader for el-biler knyttet til minst en parkeringsplass innenfor området.

Gangvei (SGS)

3.2.3 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Gang- og sykkelvei skal opparbeides som gangvei/sti beregnet for åpen, almen ferdsel og med bredde på minimum 1,2 meter. Den skal utformes med fast grusdekke eller tredekker/klopper der dette er hensiktsmessig.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde (GF)

3.3.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- I område GF2, GF3 og GF4 tillates det plantet trær/busker og etablert lave jordvoller med inntil 1 meters høyde som skjerm mellom ny bebyggelse. I område GF2 og GF3 tillates det også etablert noe belysning langs gangveien (SGS 1) der det er hensiktsmessig.
- Innenfor område GF3 og GF4 tillates det etablert avløpsanlegg under bakken i form av slamavskiller og nødvendige rørføringer. Anlegget skal ikke endre terrenget eller være til hinder for fri ferdsel der det plasseres, og det skal merkes godt. Plassering av anlegget skal tilpasses terrenget og eksisterende grunnforhold.
- Nødvendig adkomst til hyttene kan legges over område GF1, GF3 og GF4. Adkomst til hyttene skal opparbeides som stier/smale gangveier med maksimal bredde på 1,5 meter.

Turdrag (GTD)

3.3.3 Utforming (§12-7 nr. 1)

- I området avsatt til turdrag skal det legges til rette for etablering av turvei langs strandlinjen i hele planområdet utstrekning.

3.4 Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR) (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- I område LL2 tillates det etablert avløpsanlegg under bakken i form av slamavskiller og nødvendige rørføringer. Anlegget skal ikke endre terrenget der det plasseres, og det skal merkes godt.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før det kan gis rammetillatelse for bygging av fritids- og turistformål/fritidsbebyggelse skal:

- Det dokumenteres at det er sikker byggegrunn.

4.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av fritids- og turistformål/fritidsbebyggelse skal:

- Hovedadkomstvei (SKV1) frem til boligtomtene skal være opparbeidet i sin helhet.
- Parkeringsplass og plass til avfallshåndtering ved parkeringsplass skal være etablert slik som vist på plankartet.
- Gang/sykkelvei SGS1 skal være opparbeidet innen det gis igangsettingstillatelse til bygning nr 8 i område avsatt til fritids- og turistformål/ fritidsbebyggelse.
- 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.