

**REGULERINGSPLAN
FOR VILLA HAUGEN
GRØTØYA
I STEIGEN KOMMUNE.
Gnr/ bnr: 31/8 og 31/9 .**

**FORSLAG TIL BESTEMMELSER
04.10.2022**

**DETALJREGULERINGSPLAN VILLA HAUGEN, GRØTØYA I STEIGEN KOMMUNE
(-OPPHEVER / ENDRER DETALJREGULERINGSPLAN FOR NAUSTHOLMEN OG DEL AV
GRØTØYA, ID 18482017001, INNENFOR PLANOMRÅDET)**

Kfr. Plankart i målestokk 1:1000, datert 28.09.2022 med ID **18482021001**.

Dato for siste behandling av planutvalget: 18.10.2022 – vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn

Vedtatt av kommunestyret i Steigen kommune i møte den :
Under K.sak nr.

BESTEMMELSER

§1 Områdeavgrensning.

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med plan-ID **18482021001**.

§2 Reguleringsformål.

Området skal reguleres til:

PBL § 12-5.

- 1 Bebyggelse og anlegg, bolig, utleiehytter, hotell/overnatting, uthus/naust/badephus og annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg.
- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, gangvei (SGS2 og O-SGS1).
- 3 Hensynssone, RpAngittHensynsSone (H570)

§3 Generelle bestemmelser.

3.1 Kulturminner

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.

3.2 Gjerder

Gjerder eller andre tilsvarende stengsler som begrenser almen ferdsel langs strandsonen og eller i område avsatt til naturområde tillates ikke med unntak av inngjerding av husdyr.

3.3 Adkomst og allmenn ferdsel

Gårdsveien (SGS2) kan ikke opparbeides med konstruksjoner (for eksempel stolper/porter og gjerder) eller annen møblering som hindrer fri ferdsel. Tilsvarende skal stien (O_SGS1)

fra gårdsveien og ned mot strandsonen være tilrettelagt og åpen for allmenn ferdsel uten stengsler.

Retningslinje

Grøtøya sin tidligere funksjon som handelssted og senere museumsdrift/omvisning har gjort at det tradisjonelt har vært åpent for allmenn ferdsel langs gårdsveien på Grøtøya (SGS 2). Dette er en gjeldende, ikke-skriftlig sedvanerett for innbyggerne og besøkende.

3.4 Byggegrenser og byggegrense mot sjøen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i plankartet. Gangveier kan opparbeides i medhold av reguleringsplanen innenfor 100 metersbeltet. Andre tiltak og tekniske innretninger i henhold til bestemmelsene § 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, og 4.5 tillates i 100 metersbeltet mot sjøen.

§4 Bebyggelse og anlegg.

(Bolig, utleiehytter, hotell/overnatting, uthus/naust/badehus, annen særskilt angitt bebyggelse)

4.1 Bolig

4.1.1 I område avsatt til bolig (BFS) tillates oppfør 1 bolig med maksimal bredde på 4,5 meter og maksimal lengde på 8,5 meter.

Bebyggelse skal så langt som mulig trekkes ned mot eksisterende terreng for å unngå at den virker dominerende sett fra gårdsveien. Maksimal høyde på møne settes til 5,3 meter målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Takvinkel skal være mellom 22-35 grader. Til utvendig fasade skal det benyttes rettskjært panel malt i en farge som den øvrige bebyggelse i strandsonen. Fasaden mot gårdsveien (SGS 2) skal være utformet så nøkternt som mulig og fremstå som et sekundært bygg med færrest mulig vinduer. Takoverbygg over inngangsdøren tillates.

4.2 Utleiehytter (BUH).

4.2.1 I området avsatt til utleiehytter (BUH) tillates oppført i alt 3 hytter med maksimal bredde på 6 meter (inkludert overdekket areal og terrasse) og maksimal lengde på 8,5 meter (inkludert overdekket areal og terrasse). Det tillates bygd hytter med V-formet snitt (Hjelleform) der utvendig tak utgjør langsidenes fasade på hyttene. Maksimal høyde målt fra innvendig golv opp til utvendig møne skal ikke overskride 5,0 meter. Påler/søylefundamentering tillates, men disse skal utformes slik at de fremstår som godt tilpasset bebyggelsen og terrenget med høye krav til materialbruk, styrke, innfesting, estetikk og detaljering.

Hyttene kan ha overdekket inngangsparti og overdekket terrasse, men overdekket areal skal ikke utgjøre mer enn 30% av totalt bebygd areal.

Nye hytter skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av vind er godt ivaretatt.

En skal i forbindelse med prosjektering, plassering og fundamentering av hyttene unngå å sprengne eller skape større og godt synlige endringer av terrenget. Ved eventuell sprengningsarbeider skal det i forbindelse med rammesøknaden leveres sprengningsplan og terrengprofil som viser før og etter situasjon og med snitt som viser ny bebyggelse inntegnet.

Ubehandlet trykkimpregnert treverk skal som hovedregel ikke benyttet i eksponerte konstruksjoner eller overflater.

I forbindelse med byggesøknaden skal det før det gis tillatelse til igangsetting og etter forespørsel fra kommunen sendes inn tverr og langsnitt for hver hytte der eksisterende terreng under hytta er stipt inn.

4.3 Hotell og overnatting (BH)

4.3.1 BH 1 .

Innenfor området og på utsiden av byggegrensen kan det etableres enkle tekniske innretninger som løypestreng og pumpehus/tekniske innretninger, mindre boder, port og mindre plattinger, møbler, skilting, belysning, leskjermer etc.

Eksisterende hovedhus, restaurantbygg, boder, lysthus etc kan vedlikeholdes og utbedres, men det tillates ingen nye permanente bygg ut over det som her er nevnt. Tiltak skal sikres god estetisk tilpasning i forhold til handelsstedet og området kulturhistoriske kvaliteter. Det tillates ikke at Villa Haugen øker i byggehøyde eller volum. På taket på nylig bygd restaurantbygg tillates etablert solcellepanel på sørsiden av bygningen.

I området mot sjøen tillates platting og badestamp innenfor området av det omfang som er på stedet i dag, samt nødvendige leegger/skillevegger, mindre fiskehjell og midlertidig stativ for kajakk/båtutstyr etc.. Utover det tillates ikke ny bebyggelse og/eller nye permanente innretninger/konstruksjoner som kan komme i konflikt med fri ferdsel langs strandkanten.

4.4 Uthus/naust/badehus (BUN)

4.4.1 BUN 1.

Det tillates ikke ny bebyggelse og/eller nye varige innretninger ut over det eksisterende innenfor området.

4.5 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (BAS)

4.5.1 BAS 1, Teknisk bygg.

Det tillates ikke ny bebyggelse og/eller nye varige innretninger ut over det eksisterende innenfor området.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Gangveg)

5.1 Gangveg SGS 2.

Gangvei (gårdsveien) inklusiv grøft/drenering med maksimal bredde på 2,5 meter kan opparbeides og vedlikeholdes i henhold til plankart. Gangveien skal sikre allmenhetens mulighet for fri ferdsel på øya og skal ha en naturlig overgang til terreng utenfor planområde.

Gangveien kan vedlikeholdes i tråd med historisk utforming, men skal opprettholdes med eksisterende utrykk. Asfalt er ikke tillatt. Se også generell bestemmelse § 3.3.

5.2 Gangvei o SGS 1 Offentlig gangvei/sti fra Gårdsvei til strandsonen

I område avsatt til o_SGS 1 på plankartet kan det opparbeides og vedlikeholdes en gangvei for fri ferdsel for allmennheten. Gangveien kan ha en maksimal bredde på 1,5 meter inklusiv grøft/ drenering. Trasé for gangvei kan endres noe hvis det er hensiktsmessig med tanke på tilpasning til terreng, men det skal være en sammenhengende gangvei fra gårdsvei (SGS2) ned til strandsonen.

§ 8 **Hensynssoner**
(H570_1)

8.1 **Generelt.**

Innenfor sonen skal hensynet til kulturmiljø gis prioritet.

Ved søknad om tiltak skal Nordland Fylkeskommune være høringspart i forbindelse med byggesaken. All form for tiltak (ikke istandsetting, vedlikehold) anses som søknadspliktig innenfor hensynssonen.

§9 **Rekkefølgebestemmelser**

9.1 Gangvei o_SGS 1 skal videreføres (forlenges) ned til strandsonen i henhold til plankartet og være ferdig opparbeidet og merket før det kan gis ferdigattest for nye utleiehytter og ny bolig.