

NYGÅRDSJØEN MARINA - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR TILLEGGSTOMT OG NYBYGG

Saksbehandler: Iren Førde
Arkivsaksnr.: 15/147

Arkiv: G/B N 53/54

Saksgang:

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
13/15	Planutvalget	24.03.2015
24/15	Planutvalget	21.05.2015

Det vises til: - Søknad mottatt 26.02.15
- Tilleggsopplysninger og kart, mottatt 10.03.15
- Mail til søker, den 11.03.15
- Gjenpart av nabovarsel, mottatt 15.03.15
- Uttalelse fra Statens vegvesen, dat. 17.03.15
- Sak 13/15 i Planutvalget, den 24.03.15
- Melding om vedtak, dat. 30.03.15
- Høringsbrev dat. 30.03.15
- Protest fra naboer, mottatt 24.04.15
- Høringsuttalelse fra havneutvalget for Ertenvåg havn, mottatt 04.05.15
- Høringsuttalelse fra Nordland fylkeskommune, dat. 06.05.15
- Mail til søker, den 05.05.15
- Tilbakemelding fra søker på naboprottest, mail den 07.05.15

Fram til **Ny behandling** er første gangs behandling av saken.

Bakgrunn for saken:

Nygårdsjøen Marina er etablert i Ertenvåg havn, og søker om å få kjøpe mer areal for å sette opp et nytt bygg på 50 x 24 m, 13 m høyt.

Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplan for Ertenvåg for å bygge på areal avsatt til parkeringsareal og til opplagsplass for mindre båter, T-2, samt dispensasjon fra byggehøyde satt til 10 m.

Søkers begrunnelse

Det er behov for utvidelse av drifta ved Nygårdsjøen Marina. Det er nødvendig med stor frihøyde/porthøyde for å kunne ta inn større båter og ved det utvide markedet, fleksibiliteten og bruksverdien.

Fra oppstarten i 1995 er bedriften økt fra et halvt årsverk til tre og et halvt, og det er investert i bygningsmasse og utstyr. Omsøkte utvidelse er betydelig, men nødvendig, og den ventes å gi flere arbeidsplasser etter hvert. Utvidelsen vil sannsynligvis gjøre dem til Nord-Norges største båthotell.

Bygget blir trolig et isolert stålbygg. Planen er at Nygårdsjøen Marina disponerer størstedelen av bygget, mens den andre delen tenkes nyttet til forretningslokale på bakkeplan og lager eller andre formål oppe.

Det kan være gunstig å trekke bygget noe lenger mot øst for å få bedre plass mellom bygget og veien ned til havna. Det kan også bli behov for ekstra parkeringsareal og tilleggsareal, kart sendt på mail den 10.03.15.

Det søkes samtidig om å opparbeide egen tomt i forbindelse med parkering og nybygg; samt deponere jord og leirmasser fra tomte langs fyllingen, slik at noe kan komme noen meter inn på kommunens areal.

Dagens eierforhold

Nygårdsjøen Utleiebygg As v/Bjørnar Nymo eier gnr 53/71. Bjørnar Nymo eier gnr 53/55. Det er oppført næringsbygg på begge eiendommene, og Nygårdsjøen Marina har sin virksomhet her. I tillegg eier Nymo gnr 53/105 som var et båtoppsett med grense til bnr 55; solgt til næringsformål, og gnr 53/111 som ble solgt med formål oppstillingsplass for båter.

Kommunen er eier av arealet som nå ønskes kjøpt, samt øvrige arealer i havna regulert til forretning, industri mm. Her er noen få private nausttomter. Kystverket har råderett over moloen og fester bort sjøtomter her; primært til aktive fiskere, næringsdrivende.

Planstatus

Ertenvåg havn ble ferdigstilt av Kystverket ca 1980. For havnen gjelder stadfestet reguleringsplan, "Ertenvåg", først godkjent 18.12.85 og senere korrigert 10.10.91. samt mindre vesentlig reguleringsendring av 16.02.04.

Det omsøkte tilleggsarealet er regulert til kombinert formål forretning og industri. I bestemmelsene § 4 for dette området er det vedtatt at forretnings- og industribygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Største tillatte mønehøyde er 10 m.

Søknad om byggetillatelse for enkelte bygg i området kan bare behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan som viser alle bygg, anlegg og parkeringsarealer på tomte, samt adkomstforhold og eventuelle felles trafikkarealer.

Hver bedrift på egen grunn skal ha plass for parkering samt på- og avlesning i det omfang bygningsrådet finner påkrevd.

Bebygd grunnareal dividert på netto tomteareal skal ikke overstige 0,45.

T-2 er regulert til opplagsplass for mindre båter. Bygging her krever dispensasjon fra planen. Det samme gjelder bygging på areal avsatt til parkering.

Høring

Dersom Planutvalget er positiv til søknaden, sendes saken på høring til Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune før endelig vedtak kan fattes.

Lovanvendelse

En godkjent reguleringsplan er bindende for alle tiltak som nevnt i § 1-6 innen planens område. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Imidlertid kan kommunen etter særskilt søknad, med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 19-1, gi dispensasjon fra reguleringsplan. Forutsetning for å gi dispensasjon er at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21-3. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Vurdering:

Ertenvåg havn er ei fiskerihavn hvor fiskefartøyer og aktiviteter knyttet til fiskerinæringa skal ha høyest prioritet. Oppdrettsnæringa har fått en stadig høyere prioritet innen fiskerihavner og er i ferd med å sidestilles med den tradisjonelle fiskerinæringen. Videre prioriteres annen næringsvirksomhet og til sist fritidsformål.

Nygårdsjøen Marina anses som annen næringsvirksomhet, med tilknytning til sjøen. Bedriften driver med service og lagring av båter mm, og har utvidet virksomheten betydelig siden oppstarten i 1995. Kommunen har tidligere solgt næringsarealer til Nymo; sist i 2013.

Søknaden fra Nygårdsjøen Marina om bygging på T-2 og areal avsatt til parkering er i strid med gjeldende reguleringsplan. Oppføring av et bygg på over 10 m's høyde er i strid med bestemmelsene knyttet til område kalt F/I.

I og med at arealet kalt T-2 og ca halvparten av parkeringsarealet tidligere er solgt til Nymo med formål lagring av båter, mener rådmannen det er rimelig at de får dispensasjon fra arealplanen for bygging av et bygg som primært skal nyttes til innendørs lagring av båter; såkalt båthotell.

Kommunen må se på alternativer til parkeringsareal, og eventuelt opparbeide mer areal til parkering dersom det skulle bli behov for det.

Utvidet aktivitet medfører økt behov for parkeringsareal, og rådmannen vurderer det som rimelig at Nymo får kjøpe tilleggsareal som omsøkt for å løse dette behovet, samt sikre en best mulig plassering av nybygget. Byggesøknaden skal vedlegges situasjonsplan som må vise disponeringen av arealet; inkludert parkeringsareal.

En økning av høyden med 3 m jf gjeldende reguleringsbestemmelser kan være en ulempe for gjenboerne i byggefeltet ovenfor havna. Naboene blir varslet, men fristen for å gi merknader er ikke ute når saksframlegget skrives.

Fylling av masser inn på kommunal eiendom er uproblematisk. Arealet må fylles opp for å kunne bebygges/utnyttet. Kommunen har søker også på tilstøtende areal.

Reguleringsplanen er gammel og det er gitt noen dispensasjoner tidligere for å tilpasse bruken til behovene som oppstår. Det er behov for å revidere planen, men så langt har det ikke vært satt av ressurser til dette.

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen å gi dispensasjon fra reguleringsplanen og fra bestemmelsene om byggehøyde.

Dersom dispensasjon innvilges, vil rådmannen selge arealet på visse vilkår.

Foreløpig arealberegning utfra innsendte kart viser et areal på ca 1300 m². Rådmannen foreslår en pris på kr 48/m²; den samme som ble nyttet i 2013.

Før salget kan gjennomføres må kommunen foreta oppmåling og matrikulering av tomta. Da vil også nøyaktig areal bli fastslått. Kostnadene med dette dekker kommunen.

Kommunen ønsker å sikre at tomta blir utnyttet i henhold til reguleringsformålet, og vil av den grunn tinglyse en forkjøpsrett ved eventuelt salg i framtida. Forkjøpsretten skal bare benyttes dersom formålet med salget ikke sikrer fortsatt bruk i henhold til reguleringsformålet. Dersom tomta selges sammen med resten av bedriften med hensikt å utnytte eiendommene sammen til næringsformål/i henhold til gjeldende reguleringsplan, er det ikke aktuelt for kommunen å nytte forkjøpsretten.

Løsningsretten kan ikke gjelde lenger enn 25 år, jf lov om løysingsrettar § 6.

Pris ved eventuelt forkjøp fastsettes til indeksregulert kjøpesum, samt verdiøkningen av eventuelle påkostninger som er gjort på eiendommen. Det siste i henhold til lov om løysingsrettar § 19.

Det settes også vilkår om utnytting av tomta innen 2 år fra overtakelse.

Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til at søker er en godt etablert bedrift som har behov for mer areal for å kunne utvide tilbudet, og fortsette den positive utviklingen de er inne i. Det omsøkte tilleggsarealet er regulert til forretning/industri og har til nå ligget unyttet.

Planutvalget er positiv til å gi en dispensasjon fra reguleringsplanen for bygging på halve parkeringsarealet og T-2, tomta som bedriften kjøpte i 2013. Opprinnelig formål på T-2 var oppstillingsplass for mindre båter. Bygging av båthotell for samme formål vil fortsatt gi et tilbud til båteiere i området om lagring av båt.

Skulle det oppstå behov for mer parkeringsareal, må kommunen sette av annet areal til dette og sørge for opparbeiding.

Økt byggehøyde kan være negativt for naboer og gjenboere, men omsøkt høyde opplyses å være helt nødvendig jf den tiltenkte bruken. Saken sendes på høring og naboene blir varslet. Skulle det komme vesentlige merknader fra naboer, gjenboere eller høringsinstansene, vil saken bli lagt fram for Planutvalget for andre gangs behandling.

Dersom det ikke kommer vesentlige merknader fra de ovenfornevnte delegeres det til rådmannen å fatte endelig vedtak.

Planutvalgets behandling:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Ny behandling

Kommunen har mottatt tre høringsuttalelser. Nordland fylkeskommune og havneutvalget har ingen merknader.

Naboene/gjenboerne har imidlertid sendt følgende uttalelse:

I planutvalgets sak nr.13/15 der Nygårdsjøen Marina søker om dispensasjon fra reguleringsplanen Har vi som naboer noe vi vil si om saken.

Mange av oss som bor i det kommunale byggefeltet og andre naboer som ligger like ved syns at Bygget blir for høyt med sine 13 meter.

Vi kan heller ikke forstå nødvendigheten med et så høyt bygg selv om Nygårdsjøen marina påstår at de har behov for det.

Det finnes heller ingen slike bygg med denne høyden i nordland som er i bruk som båthotell , Kanskje fordi det ikke er behov for 13 meters høyde.

Vi syns det bekymringsfullt at kommunen tenker på å la noen få bygge så høye bygg rett over et Kommunalt byggefelt. Vi kan heller ikke se at det er noen fordel for videre salg av tomter i byggefeltet. Vi vil nok tro at det blir mindre attraktivt å bygge her, noe som dere burde ta med i Avgjørelsen på endringen av reguleringsplanen.

Vi håper dere tenker litt på beboerne her også før dere gir dispensasjon på byggehøyden i området.

Nygårdsjøen Marina har i mail av 07.05.15 kommentert brevet fra naboene:

Vi er glade for at naboene kommer med sine synspunkter, slik at disse kan tas med i vurderingen. Vi har følgende kommentarer til mottatte brev, med kommunens arkivkode 15/147-11:

Vi har full forståelse for at noen av naboene synes det planlagte bygget blir høyt, og ser at det i noen grad vil forringe utsikten for enkelte. Dette beklager vi.

Vi mener selv å ha det beste grunnlaget for å vurdere hvilke spesifikasjoner bygget må ha for å gjennomføre prosjektet, og kan nevne at prosjektert porthøyde på 9 meter er nødvendig for eksempel for å kunne ta inn en 35-40 fots sjark.

Vi skal gjøre så godt vi kan for at de estetiske ulempene bygget måtte medføre skal bli så små som mulig. Herunder nevnes at vi vurderer ulike tilbud/konstruksjoner, hvor vi aktivt jobber for lavest mulig mønehøyde, men med nødvendig porthøyde på 9 meter. Et tidlig tilbud (som søknaden om dispensasjon på inntil 13 meter var basert på) hadde mønehøyde 12,57 meter, mens vi pr dato har funnet en konstruksjon som gir mønehøyde på ca 11,40 meter.

Forutsatt at det ikke medfører forsinkelser og «nye runder i systemet» kan vår dispensasjonssøknad endres til byggehøyde inntil 11,50 meter.

Vurdering:

Rådmannen ser utfordringen i at det ligger et boligfelt like ved områder som er regulert til industriformål. Skal et slikt naboskap fungere godt, er det nødvendig at de ulike partene viser forståelse for hverandres behov og søker å ta hensyn til disse. Kommunen og bygda er avhengig av å ha bedrifter som driver godt og er stabile over tid. Utvidelser er av det gode, og et tegn på at bedriften har lyktes i markedet.

Nygårdsjøen Marina har behov for en ny hall, og viser til at det er nødvendig med en porthøyde på 9 m; blant annet for å kunne ta inn sjarker på 35 – 40 fot. De har nå funnet en konstruksjon som gir en mønehøyde på ca 11,40 m, og endrer dermed sin søknad om dispensasjon fra byggehøyde til 11,50 m. Dette er 1,5 m lavere enn opprinnelig søknad.

Rådmannen ønsker å legge til rette for bedriftsutvikling, men ønsker samtidig ikke å forringe kvaliteten på boligfeltet. Det er like viktig å ivareta de innbyggerne vi har i dag, som å tiltrekke seg nye. Kommunen har investert i boligfeltet, og det kan også bli aktuelt å utvide dette.

Bygget som omsøkes er 1,5 m høyere enn det som er vedtatt i reguleringsbestemmelsene. Rådmannen mener dette bør kunne aksepteres av gjenboerne i boligfeltet. Området i havna er regulert til industriformål, og det må påregnes at det kommer flere bygg her etterhvert. Det er forståelig at det reageres når store deler av industriområdet har ligget ubebygde i lang tid, men det er udeltevis positivt at det er nå flere som ønsker å kjøpe areal for å føre opp næringsbygg.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at det bør gis dispensasjon også fra byggehøydebestemmelsen.

Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til at søker er en godt etablert bedrift som har behov for mer areal for å kunne utvide tilbudet, og fortsette den positive utviklingen de er inne i. Det omsøkte tilleggsarealet er regulert til forretning/industri og har til nå ligget unyttet.

Planutvalget gir med dette dispensasjon fra reguleringsplanen for bygging på halve parkeringsarealet og T-2, tomte som bedriften kjøpte i 2013. Opprinnelig formål på T-2 var oppstillingsplass for mindre båter. Bygging av båthotell for samme formål vil fortsatt gi et tilbud til båtvereiere i området om lagring av båt.

Skulle det oppstå behov for mer parkeringsareal, må kommunen sette av annet areal til dette og sørge for opparbeiding.

Planutvalget støtter rådmannens vurdering og gir etter en samlet vurdering dispensasjon også fra byggehøydebestemmelsen, og gir tillatelse til en mønehøyde på inntil 11,5 m for den planlagte hallen.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket kan påklages, også av gjenboerne, innen 3 uker fra melding om vedtak er mottatt.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 07.05.2015


Helge D. Akerhaugen
Rådmann

Iren Førde
Saksbehandler

Planutvalgets behandling den 24.03.2015 som sak nr.: 13/15:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets innstilling:

Planutvalget viser til at søker er en godt etablert bedrift som har behov for mer areal for å kunne utvide tilbudet, og fortsette den positive utviklingen de er inne i. Det omsøkte tilleggsarealet er regulert til forretning/industri og har til nå ligget unyttet.

Planutvalget er positiv til å gi en dispensasjon fra reguleringsplanen for bygging på halve parkeringsarealet og T-2, tomte som bedriften kjøpte i 2013. Opprinnelig formål på T-2 var oppstillingsplass for mindre båter. Bygging av båthotell for samme formål vil fortsatt gi et tilbud til båteiere i området om lagring av båt.

Skulle det oppstå behov for mer parkeringsareal, må kommunen sette av annet areal til dette og sørge for opparbeiding.

Økt byggehøyde kan være negativt for naboer og gjenboere, men omsøkt høyde opplyses å være helt nødvendig jf den tiltenkte bruken. Saken sendes på høring og naboene blir varslet. Skulle det komme vesentlige merknader fra naboer, gjenboere eller høringsinstansene, vil saken bli lagt fram for Planutvalget for andre gangs behandling.

Dersom det ikke kommer vesentlige merknader fra de ovenfornevnte delegeres det til rådmannen å fatte endelig vedtak.

Iren Førde

Fra: Bjørnar Nymo <nyand@online.no> på vegne av Nygårdsjøen Marina <post@marina.no>
Sendt: 7. mai 2015 09:59
Til: Iren Førde
Kopi: 'Nygårdsjøen Marina '
Emne: Nybygg

Hei,

Vi er glade for at naboene kommer med sine synspunkter, slik at disse kan tas med i vurderingen. Vi har følgende kommentarer til mottatte brev, med kommunens arkivkode 15/147-11:

Vi har full forståelse for at noen av naboene synes det planlagte bygget blir høyt, og ser at det i noen grad vil forringe utsikten for enkelte. Dette beklager vi.

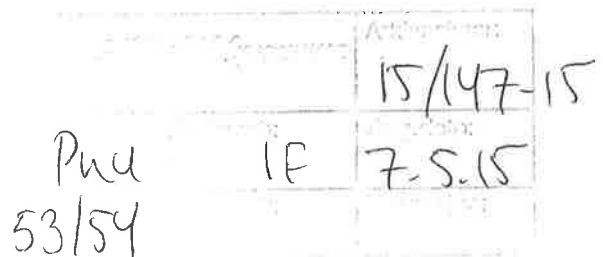
Vi mener selv å ha det beste grunnlaget for å vurdere hvilke spesifikasjoner bygget må ha for å gjennomføre prosjektet, og kan nevne at prosjektert porthøyde på 9 meter er nødvendig for eksempel for å kunne ta inn en 35-40 fots sjark.

Vi skal gjøre så godt vi kan for at de estetiske ulempene bygget måtte medføre skal bli så små som mulig. Herunder nevnes at vi vurderer ulike tilbud/konstruksjoner, hvor vi aktivt jobber for lavest mulig mønehøyde, men med nødvendig porthøyde på 9 meter. Et tidlig tilbud (som søknaden om dispensasjon på inntil 13 meter var basert på) hadde mønehøyde 12,57 meter, mens vi pr dato har funnet en konstruksjon som gir mønehøyde på ca 11,40 meter.

Forutsatt at det ikke medfører forsinkelser og «nye runder i systemet» kan vår dispensasjonssøknad endres til byggehøyde **inntil 11,50 meter**.

Med vennlig hilsen

Tomas Nymo
Nygårdsjøen Marina AS
8120 NYGÅRDSJØEN
Tlf 990 00 852
Mail post@marina.no
www.marina.no
www.facebook.com/nygmarina



Fra: Bjørnar Nymo [<mailto:nyand@online.no>]
Sendt: 5. mai 2015 08:59
Til: 'Nygårdsjøen Marina '
Emne: VS: Nybygg

Fra: Iren Førde [<mailto:forire@gildeskal.kommune.no>]
Sendt: 5. mai 2015 08:02
Til: nyand@online.no
Emne: Nybygg

Hei

Vedlagt følger protest fra naboer angående den planlagte høyden på nybygget.

Vi ber om deres kommentarer. Saken vil bli lagt fram for Planutvalget for sluttbehandling den 21. mai.

Med vennlig hilsen

Iren Førde
Saksbehandler Plan og utvikling
75 76 07 85
forire@gildeskal.kommune.no



23/4 2015

Til planutvalget i Gildeskål kommune.

I planutvalgets sak nr.13/15 der Nygårdsjøen Marina søker om dispensasjon fra reguleringsplanen har vi som naboer noe vi vil si om saken.

Mange av oss som bor i det kommunale byggefeltet og andre naboer som ligger like ved syns at bygget blir for høyt med sine 13 meter.

Vi kan heller ikke forstå nødvendigheten med et så høyt bygg selv om Nygårdsjøen marina påstår at de har behov for det.

Det finnes heller ingen slike bygg med denne høyden i nordland som er i bruk som båthotell, kanskje fordi det ikke er behov for 13 meters høyde.

Vi syns det bekymringsfullt at kommunen tenker på å la noen få bygge så høye bygg rett over et kommunalt byggefelt. Vi kan heller ikke se at det er noen fordel for videre salg av tomter i byggefeltet. Vi vil nok tro at det blir mindre attraktivt å bygge her, noe som dere burde ta med i Avgjørelsen på endringen av reguleringsplanen.

Vi håper dere tenker litt på beboerne her også før dere gir dispensasjon på byggehøyden i området.

Mvh.

Elisabeth Hemminghytt
Jeanette Frøding
Håvard Olsen
Roy Hemminghytt
Elin Johansen
Wynne Kristoffersen
Bård Rasmussen
Hege Holten -

		Adressenummer
		15/147-11
PLU	1F	Reguleringsplan
Gnr 53/54		Tomtefelt

Nygårdsjøen 29/4-15

 Gildeskjell kommune	Arkivsaknr: 15/147-12	
Avd: PLU	Saksbelt: IF	Reg. dato: 04.05.15
Arkiv: Enr 53/54	Kopi/sirk:	Kas: asjon:

HAVNEUTVALGET ERTENVÅG HAVN

har ingen innvendinger mot
byggeplanen til Nygårdsjøen Marina

For havneutvalget Ertenvåg havn

Jan M. Madsen

Iren Førde

Fra: Bjørnar Nymo <nyand@online.no> på vegne av Nygårdsjøen Marina <post@marina.no>
Sendt: 10. mars 2015 12:55
Til: Rune Reisænen
Kopi: Iren Førde
Emne: Ref. 53/111 - Søknad bygghøyde og tilleggsareal
Vedlegg: Tilleggstomt Nygårdsjøen Marina 150310.pdf

Viser til samtale med Rune og sender som avtalt tilleggsinformasjon til tidligere innsendt søknad, med justert kart. Det er ønskelig å kjøpe tilleggsareal som skissert med blå strek på kartet; Inntil 10 meter forlengelse av eksisterende sørøstlige tomtegrense, slik at hjørnet flyttes nordøstover. Inntil 20 meter tomt i sørøstlig retning fra det nye hjørnet, med tilhørende firkant som vist på tegning.

Bygget ønskes plassert som på tegning; Parallellt med vei i en avstand fra veien på ca 10 meter og med sørøstlig vegg plassert omtrent i eksisterende tomtegrense. Byggets mål er som tidligere oppgitt.

Vi ønsker også å få med i samme søknad en tillatelse til å opparbeide egen tomt som det er nødvendig ifm bygg og parkering, samt deponere jord og leirmasser fra tomten langs fyllingen, slik at noe av dette kan komme noen meter inn på kommunens areal.

Med vennlig hilsen

Tomas Nymo
Nygårdsjøen Marina / Nygårdsjøen Utleiebygg AS

Tlf 990 00 852
Mail post@marina.no
www.marina.no

15/147-2
Phu 1F 10.03.15
53/54

Nygårdsjøen Marina
8120 NYGÅRDSJØEN

Gildeskål Kommune
v/ Rune Reisænen

Gildeskål Kommune		Arkivnummer: 15/147-1
Ansatt: Phj	Ekstern: IF	Reg. dato: 26/2-15
Ansatt: Gnr 53/54	Kop. Valg:	Kategori:

20.02.2015

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og behov for tilleggstomt

Ref. eiendom 53/111 i Ertenvåg Havn.

Viser til tidligere samtaler og søker med dette om dispensasjon fra reguleringsplanens begrensning for byggehøyde, samt dispensasjon fra dagens regulering av tomtens nordvestre del, som vel er regulert som parkeringsareal. Regulert byggehøyde er oppgitt til 10 meter. Vi søker med dette om å få bygge inntil 13 meter høyt for et bygg på 50 x 24 meter, 1200 kvadratmeter grunnflate. Bygget vil strekke seg inn på nevnte parkeringsareal som utgjør en del av vår tomt.

Bakgrunn for søknaden er et behov for utvidelse av driften ved Nygårdsjøen Marina. For å kunne forsvare en stor investering i nytt bygg er det helt nødvendig med stor frihøyde/porthøyde. Dette for å kunne ta inn større/høyere båter, og ved det utvide markedet, fleksibiliteten og bruksverdien. Nygårdsjøen Marina opplever stor pågang og har hatt kontinuerlig vekst siden overtakelse av de første lokalene i 1995. I perioden har driften gått fra et halvt årsverk til tre og et halvt, og det er investert hele veien i nytt utstyr og økt bygningsmasse. Utvidelsen det nå er snakk om er betydelig, men nødvendig. Den ventes å gi flere arbeidsplasser etter hvert, og vil etter det jeg vet gjøre oss til Nord-Norges største båthotell. Det burde absolutt ligge i Gildeskål. Mulighetene for videre vekst vil være betydelige med et slikt bygg på plass.

Bygget tenkes plassert omtrent som skissert i vedlegg, og det er trolig at det blir et isolert stålbygg, eksempel på vedlagte bilde. Farger tilpasses for å gjøre bygget minst mulig ruvende. Fasader, porter, dører og vinduer vil være gjenstand for endringer. Planen er å dele bygget i to utleiedeler, hvorav Nygårdsjøen Marina vil disponere den største (beliggende mot nordvest). Delen mot sørøst tenkes delt i to etasjer, med forretningslokale på bakkeplan og lager på øvre plan. Også denne delen av bygget avhenger av høyde for å kunne utnyttes til fulle. Øvre plan kan ved behov gjøres om til kontor-/forretningslokaler, frisørsalong, treningscenter, som vil bidra til at et «sentrum» blir etablert i havneområdet. Dette er helt i tråd med målsetningene til stedets stedsutviklingsgruppe.

I forbindelse med den sørøstre delen kan det bli behov for ekstra parkering og tilleggsareal innenfor vedleggets skraverte område. Videre kan det være gunstig å trekke hele bygget noe lenger mot øst for å få bedre plass mellom bygget og veien ned til havna. Behovet og omfanget av tilleggsareal er foreløpig ikke klart, men vi ber om at dette også vurderes, slik at

vi kan komme raskt i gang hvis slikt behov oppstår. Byggherre vil være Nygårdsjøen Utleiebygg AS. Arbeidet med å opparbeide og planere tomte er i gang.

Vi er klar over at det er travle tider, men håper likevel på en raskest mulig saksbehandling. Målet er å få bygget opp i løpet av sommer/tidlig høst, og da har vi ikke mer tid enn vi må ha.

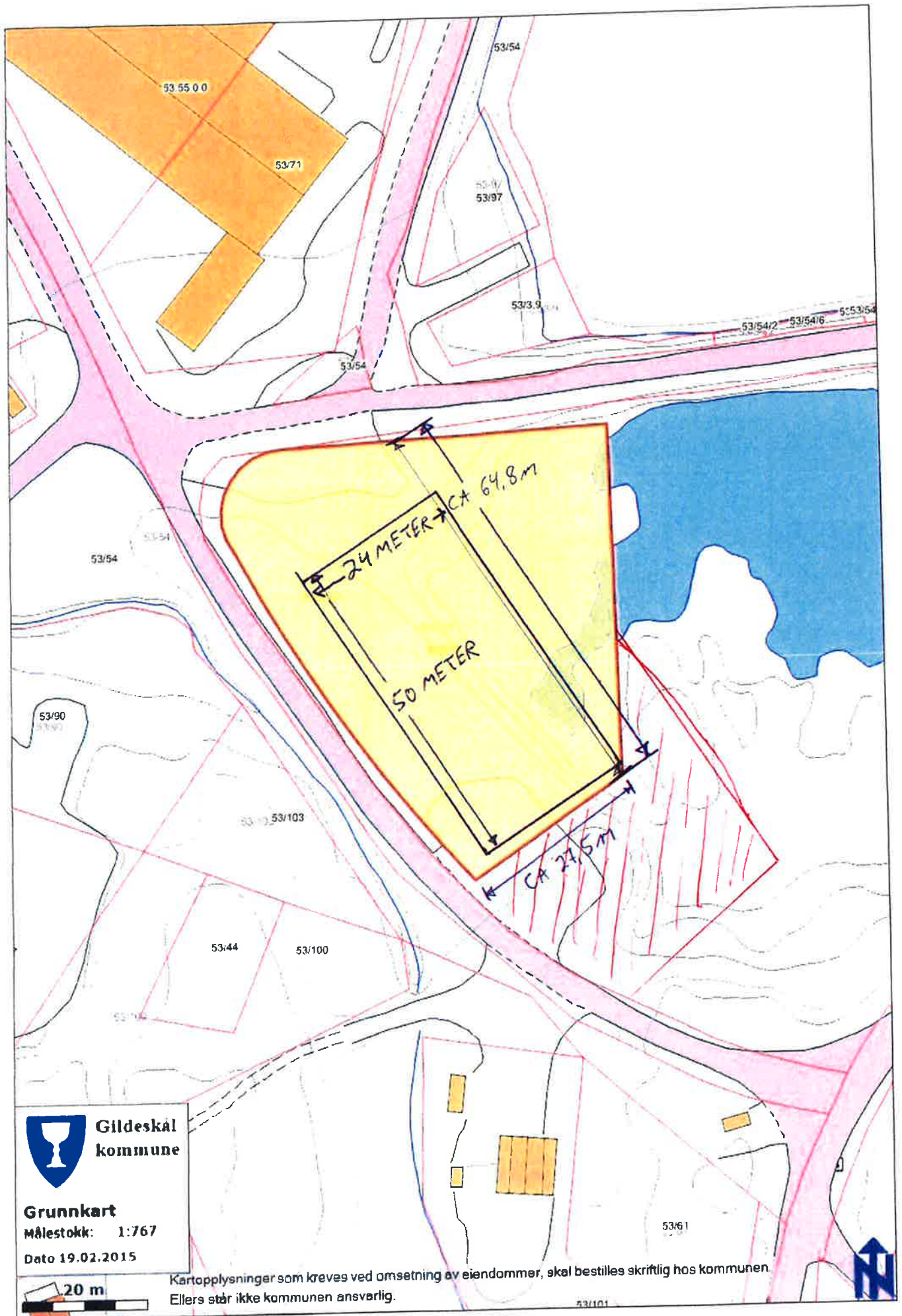
Ta kontakt dersom noe er uklart eller mangelfullt forklart.

Med vennlig hilsen

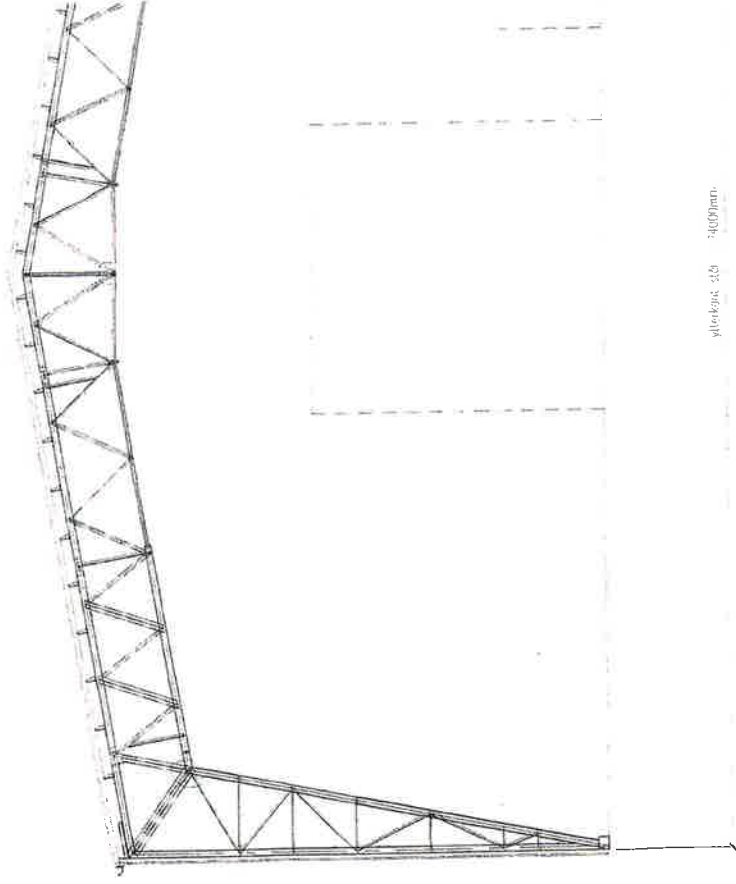
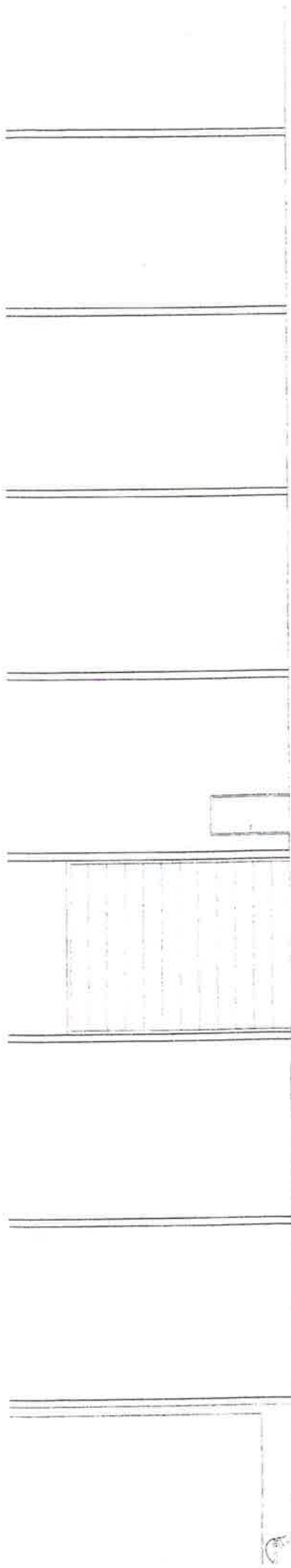


Tomas Nymo, tlf 990 00 852

For Nygårdsjøen Marina og Nygårdsjøen Utleiebygg AS







4000mm

Tilbudshaver (byggeren):
 Luftbox Specialisten AS
 Byggeforskningsavdelning:

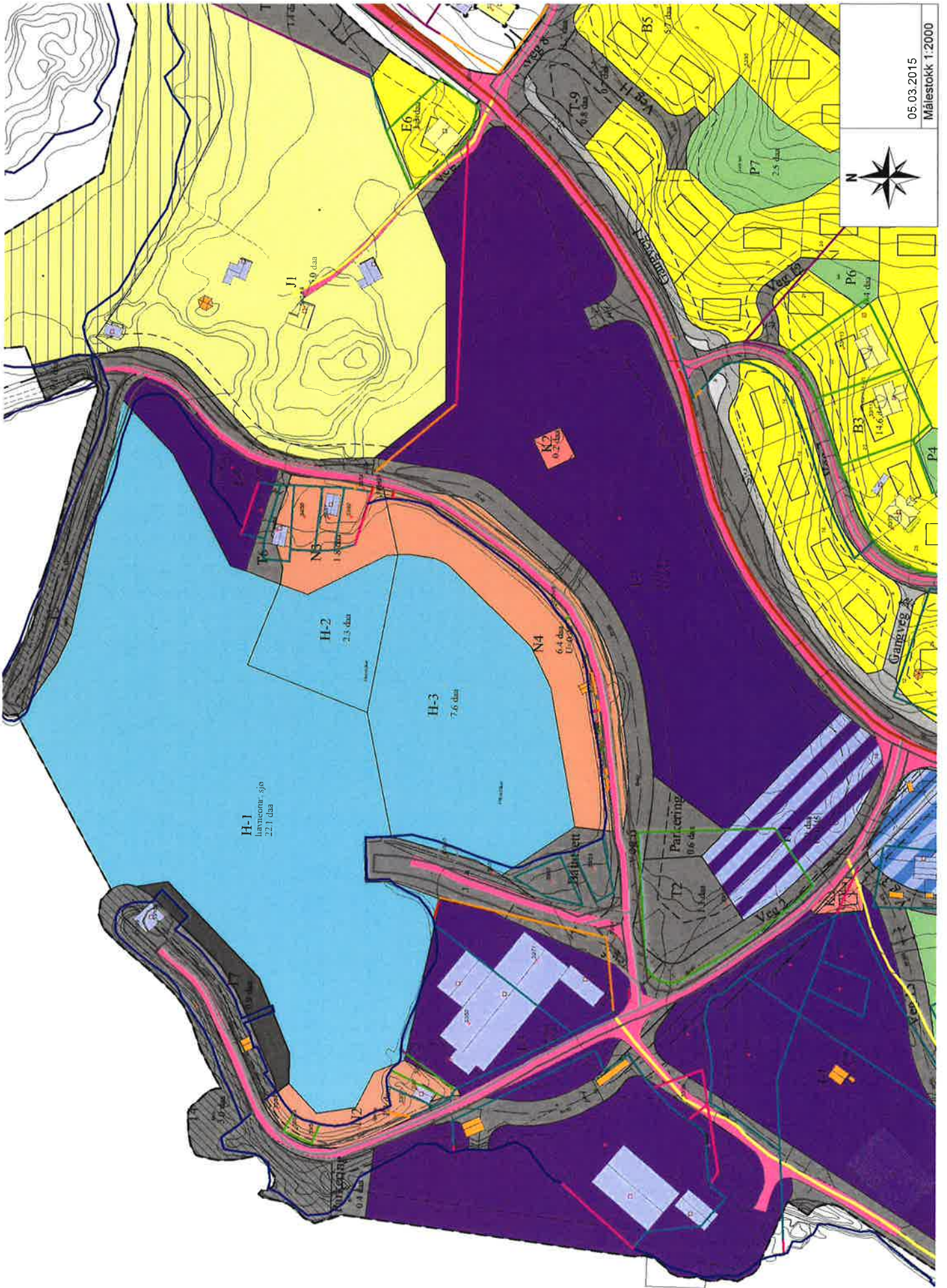
Byggherrens navn:
 KEMUTOGAS

Plan nr: /100/1001

10/10/10



11.03.2015
Målestokk 1:1500



ENDRING REGULERINGSPLAN SKAUVOLLHALVØYA - 1. GANGS BEHANDLING PLANID: 201202

Saksbehandler: Renée Normann
Arkivsaksnr.: 12/959

Arkiv: L12

Saksgang:

Sak nr: 25/15
Utvalg: Planutvalget

Møtedato: 21.05.2015

Det vises til:

- Bestemmelser endringsforslag, mottatt 3.3.2015
- Kart endringsforslag, mottatt 3.3.2015
- Bestemmelser gjeldende reguleringsplan
- Kart gjeldende reguleringsplan
- Kart med flytebrygger illustrert

Bakgrunn for saken:

Siden reguleringsplan Skaugvollhalvøya ble vedtatt i 2002 er det gjennomført mange endringer og gitt dispensasjoner fra planen. Planen ble endret i 2006 og deretter er det igjen gitt dispensasjoner fra planen. Plankartet som i dag er gjeldende er ikke lenger aktuelt. Grunneiere har behov for endringer av bestemmelser for å kunne bygge naust, uthus, opparbeide veier, større hytter, osv. Det er nå kommet inn et forslag på reguleringsendringer der både kart og bestemmelser er justert og oppdatert.



Vurdering:

Det er gjennomført følgende endringer i forhold til dagens plan:

- *Rettelser for virkelig plassering av veier i dagens situasjon + adkomst til alle fritidseiendommer (istedenfor sti)*
Per i dag er det stort behov for veier og adkomst til hver eneste hytte. Kommunen har gitt tillatelse til eksisterende veier og det er viktig at disse tas med i planen.
- *Økning av flytebrygger fra 3 til 17*
Det er tegnet inn 14 flytebrygger som ikke eksisterer i gjeldende plankart (se vedlagte kart med gule og røde sirkler). 4 av disse (røde sirkler) er i dag ikke etablert og dermed foreslått som ny. Det anbefales at allerede plasserte flytebrygger tas med i den nye planen (gule sirkler). To av de fire flytebrygger (i sørøst, FL 14, FL15) som ikke er etablert ser ut til å ligge på et sted der det kan være ønskelig. De andre 2 flytebrygger er derimot ikke ønskelig, i og med at den ene er plassert i vanskelig terreng med stor høydeforskjell til havet, og den andre er plassert ved siden av en annen flytebrygge. De siste to nevnte, FL2 og FL9 anbefales fjernet fra plankartet før endelig vedtak fattes.
- *Endring fra BRA (bruksareal) 90 m² til BYA (bebygd areal) 155 m²*
Det anbefales å legge til i bestemmelsen at det tillates 155 m² BYA totalt pr. tomt, og med en maksimal størrelse per bygning på 120 m² BYA.
- *Endring med antall bygninger på eiendom fra 2 enheter til 3 enheter*
Dette anbefales ikke. Områdene kommer til å bli tett bebygd og det vil ødelegge utsikt for mange som har hytte i området.
- *Endring av gesims og mønehøyde endres pga ny isolasjonskrav for fritidsboliger (økes med 0,5 meter)*
Økning av en halv meter vil være en ulempe for naboer. Det er derimot nye regler i forhold til isolasjonskrav og hvis naboer ikke har noe imot endringene, kan disse endringer gjennomføres.
- *Krav til opparbeidet areal rundt hytter, maks 50 m² er fjernet.*
Endring anbefales. Det er i dag ikke aktuelt med et slikt krav.
- *Hyttetomt H54 er flyttet og plassert ved H13. Dette er utført ihht grunneiers tillatelse og dette vil gi bedre plass for hytter i området hvor det er fjernet fra. Eier av H13 har samtykket til flytting av tomt H54.*
Forslag anbefales.
- *Antall naust er øket på område N1 fra 16 stk. til 17 stk. på det samme området. Naustsameiet på N1 har bed om denne økningen.*
Forslag anbefales.
- *Ekstra naustområde N12 med 6 tomter for eiere av hytter og sjøbuer på Skaugvollhalvøya. For området N12 har alle nærmeste tomteeiere kvittert at denne løsningen aksepteres.*
Forslag anbefales.

Det er ikke gjennomført endringer på antall fritidsboliger og antall sjøbuer.

Forslag til vedtak:

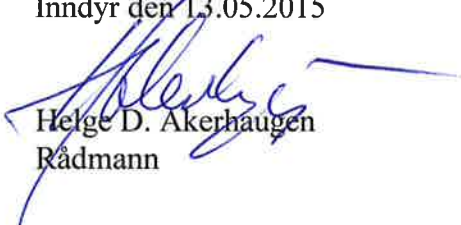
Gildeskål kommune godkjenner at framlagte forslag til endring av reguleringsplan med reguleringskart og bestemmelser for Skaugvollhalvøya, planIdent 201202, legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan og bygningslovens § 27-1. nr.2.

Imidlertid gjøres følgende endringer/tilføyelser i plankart og bestemmelser:

- I bestemmelser § 3.4.1, første ledd, skal det stå følgende:
I områdene H kan det bygges hytter / fritidsboliger for selveie. Områdene skal kunne utbygges med hytter / fritidsboliger med maksimalt 155 m² BYA, og øvre grense for den enkelte bygning er 120 m² (BYA). Arealet kan bygges samlet eller fordeles på inntil 2 stk. bygninger på eiendommen med hovedhytte/ fritidsbolig, uthus eller anneks. Uthus og anneks skal ikke ha BYA større enn 35 m².
- Flytebrygge FL2 og FL9 tas ut fra plankartet.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 13.05.2015



Helge D. Akerhaugen
Rådmann

Renée Normann
Arealplanlegger

PLANBESTEMMELSER SKAUVOLLHALVØYA

Reguleringsplan For Skaugvollhalvøya

Skaugvoll, Gildeskål kommune

Hensikt med planarbeidet er oppdatering av gjeldende reguleringsplan og bestemmelser til plannummer: 1838120202 på Gnr.: 21 og Bnr.: Flere.

Ny detaljreguleringsplan for Skaugvollhalvøya.

Ihht protokoll datert 26.10.12 fra oppstartsmøte med Gildeskål kommune.
Planbestemmelser er revidert 02.03.2015.

Plantype: Detaljereguleringsplan i hht PBL § 12-3

PLANFORMÅL

Formålet med planen og dens bestemmelser er:

Planens hovedtiltak er rorbuområder, campingvognplasser, hyttegrender, naustområder og felles friområder.

Planen legger til grunn miljøkrav for utbyggingsområdene og krav til vann og avløpssystem. Planen har nedfelt en rekke utfyllende miljøkrav i bestemmelsene.

Hovedmålet med reguleringen er å fastsette prinsipper for en gjennomtenkt utvikling som både inspirerer grunneiere og private utbyggere til satsing, og samtidig gir presise rammer for videre prosjektering slik at de ønskede miljø, bygningsmiljø, ferie og reselivskvaliteter kan sikres både i utbygging og senere drift. Ikke minst er det av stor betydning at området opprettholdes som allment tilgjengelig friluft- og aktivitetsområde samtidig som betydelige areal sikres en størst mulig grad av uberørthet.

Et særlig viktig fokus for planen er å sikre at verdifulle biotoper blir bevart og får beholde sin uberørte karakter.

BESTEMMELSER

(Plan- og bygningslover § 26)

§1

GENERELLE BESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene gjelder for reguleringsplanområdet Skaugvollhalvøya slik området er avgrenset i digitale kart datert 19.02.2015.

Planområdet er regulert til:

- Byggeområder for blandet formål: næring/fritidsbebyggelse (rorbuer for eie/leie og serviceanlegg)
- Byggeområder for fritidsboliger.
- Byggeområde naust.
- Felles friluftsområder
- Camping, friluftsområde land / sjø
- Adkomstveg, interne veier, parkering

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1

KRAV TIL BYGGESØKNADER.

Sammen med byggesøknader skal kotert situasjonsplan med nytt og eksisterende terreng for hvert enkelte byggeområde eller tomt leveres for godkjenning. Situasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:200. Planen skal vise det samlede utbyggingsmønsteret inkludert plassering av bebyggelse og anlegg, avkjøringer, veier, parkeringsplasser, stier og uteoppholdsoner. Det skal angis tydelig hva som er inngrepsoner og hvilke soner som skal være uberørte av alle inngrep. Situasjonsplan skal vise planområdet oppdelt i utbyggingssoner.

Hver sitasjonsplan skal vise:

- Planene skal stikkes ut i terreng før godkjenning.
- Hvert bygg utstukket i terreng- samt inngrepssoner i terreng og berørte soner.
- Plassering av utbyggingen herunder høydeplassering målsatt ved inngangsoner.
Gamle og nye høyder.
- Snitt av bebyggelsen.
- Høyde og møneretning for alle bygninger.
- Eksisterende trær, koller og lignende natur, terreng og vegetasjonstrekk som skal bevares.

- Nærfriareal og naturlige lek- og oppholdssoner.
- Nøyaktige veføringer og plassering av alle parkeringsareal. Høyder på alle skjæringer og forstøtningsmurer skal angis. – samt inngrepssoner i terreng og berørte soner.
- Verdifull vegetasjon innenfor hver inngrepssone skal markeres i detaljplanen og plan for bevaring av vegetasjon samt reetablering av berørt terreng skal fremlegges.

§2.2

Kulturminner

”Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jfr. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8c.”

§3

BYGGEOMRÅDER<

(PBL §25-første ledd – pkt. 1)

§3.1

Fellesbestemmelser for byggeområdene

§3.1.1

Felles plankrav

Rekkefølgekrav

- Fellesanlegg i hele planområdet som vei, vann- og avløp, stier og løyper skal bygges ut i takt med utbyggingen av enkeltområdene. Brukstillatelse for bebyggelsen i enkeltområdene skal ikke gis før tilhørende andel av fellesanlegg er opparbeidet, herunder VVA anlegg som hytten eller rorbuerne det søkes om er bygget.
- I alle utbyggingsområdene kan ikke byggetillatelse gis før det foreligger godkjent plan for vanntilførsel og miljømessig forsvarlig avløps- og avfallshåndtering, energisystem, vefremføring, parkering og materialbruk inkludert valg av overflateimpregneringsmidler. Det skal og utarbeides en drifts- og skjøtselsplan for utbyggingsområdet.
- Adkomstveier til eiendommer skal / er etablert i mot veitraséer
Ferdigstillelse av vei skal følge takten i utbygging av tilknyttet hyttebebyggelse/
servicebygg /rorbuer e.l.
Det er tillatt med parkering på egen fritidseiendom
- Kanalisering av ferdsel (stier etc) i terrenget skal bygges ut parallelt med utbyggingen av de enkelte feltene innenfor reguleringsområdet.

§3.1.2

Parkering

Lokale mindre parkeringsplasser skal / er etablert knyttet til hovedvegen og de lokale sideveiene.

Plassene er fordelt over hele området og skal sikre en naturlig fordeling av parkeringen.

Parkeringen er tillatt på egen eiendom og på felles parkeringsplasser merket P1 til P8.

Rorbuområdene og campingplassen skal ha egne separate p. plasser. Det skal avsettes 1,5 p. plasser pr. boenhet, og minimum 1,2 p. plasser pr. enhet skal bygges parallelt med utbyggingen. Plassering av p. plassene er angitt på plan med unntak av campingplassen og R3. der parkering skjer langs stikkveg i p. lommer. Parkeringen skal bygges ut parallelt med antall hytter, rorbuer.

§3.1.3

Øvrige fellesbestemmelser

- For hvert felt, skal hytter, rorbuer og campingplass og samtlige servicebygg knyttes til sitt felles vannbasert kloakkering for rensing av svart og grått avløpsvann. Ledninger, el. Tele, vann og avløpsrør legges prinsipielt i gangveger og vegnett. Avløpet skal renses lokalt i rensenanlegg som ikke avgir skadelig utslipp til grunn eller sjø godkjent av Gildeskål kommune. Til området skal det knyttes miljøhus for sentral avfall- resirkulering og for lokal avløpsrensing og andre tekniske funksjoner.
- Det skal avsettes sammenhengende, uberørte fellesområder/soner.
- Nytt markdekke skal tilpasses de stedegne naturtyper.
- Det tillates ikke oppsetting av gjerder, parabolantennor større enn 60 cm eller flaggstenger høyere enn 5 m med unntak av i umiddelbar nærhet av servicebyggene i byggeområdet.
- Det er tillat med kjørevei fram til den enkelte hytte med bredde maks. 3.0 meter + skulder på 0,5 meter på hver side.
- Parkering er på egen tomt eller på opparbeidet parkeringsplasser P1 til P8.
- Rorbuer og campingområdet skal dekke egen parkering innen egne felt.
- Gjesteparkering til hyttene dekkes innenfor 1,5 p. plass normen.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag og la eksisterende stier og grøntdrag gå igjennom utbyggingssonene slik at dyreliv og turgjengere har fri passasje.

- Rorbuområdene skal ha en høy tetthet samtidig som hver hytte skal sikres gode sol- og utsiktsforhold både ute og inne samt lett tilgjengelighet til det ubebygde landskapet rundt.
- Bebyggelsens karakter, stiluttrykk og materialbruk skal utformes i samsvar med god byggeskikk. I byggeplanene skal valgt byggeskikk begrunnes.
- Bygningene skal ha en langstrakt bygningskropp med møneretning i hyttas lengderetning.
- Det skal for alle bygninger og anlegg benyttes bygningsmateriale som er minst mulig skadelig i fremstilling, og som kan gjenvinnes og gjenbrukes. Materialliste skal følge søknad om byggetillatelse.
- Hyttene skal plasseres slik at den ivaretar både hyttebrukere og passerende turgjengers behov for en viss usjenerthet.
- Det skal som prinsipp ikke bygges nærmere enn ca. 10 meter fra nye eller eksisterende, godt markerte og tradisjonelt kjente hovedstier gjennom området.
- Vann/avløp, elektro/tele o.l. ledningsnett legges på en slik måte at nåværende dreneringsforhold ikke blir forringet. En skal fortrinnsvis søke å legge ledningsnettet til nye eller eksisterende stitraséer eller tilkomstveier o.a. trafikkareal. Dersom ledningsnett likevel må legges i urørt terreng skal inngrepet skje slik at en får en rask gjenoppretting av naturlig terreng dvs. markdekket.
- Tilførselsledninger for elektrisk strøm og tele skal ikke fremføres i luftspenn, men i felles samordnede grøfter for hele området.
- Alle bygningsdeler skal males eller beises i dempete farger som passer til stedet. Tak skal tekkes med materialer med matt, mørk virkning.
- Det kan etableres båtfeste, flytebrygge, brygge utenfor områdene R og N, samt ved avsatt i friluftsområde ihht reguleringskart datert 19.02.2015

§3.3

BYGGEOMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL NÆRING OG FRITIDSBEBYGGELSE

§3.3.1

Område for blandet formål R

- Innenfor området R1, R2 og R3 skal det etableres tette rorbuområder, samt nødvendig infrastruktur. All bebyggelse skal ha god terrengtilpasning med minst mulig inngrep i landskapet.

Fellesbestemmelser for R1, R2, og R3

- Byggeområdene **R1, R2, og R3** skal kunne utvikles for bandet næringsvirksomhet med rorbuer for utleie enten som samlede anlegg eller som enkelthytter i privat eie. Alle rorbueene i områdene R kan tilrettelegges for utleie m.h.t. tilkomst, parkering o.l. Feltene har ulik tålegrense m.h.t. størrelse på den enkelte hytte og antall hytter i hvert delområde.
- Det tillates en tetthet for R: Min BYA 7% - Maks BYA 25%. (BYA=bebyggd areal i % av totalt tomteareal)
- Rorbuer skal ha en maksimalstørrelse på 80m² BRA pr. enhet. Rorbuer for næring som bygges sammen med direkte, tette forbindelse kan samlet ha en grunnflate mer enn 80 m². Den maksimale gesimshøyden fastsettes til 2,7 m, mønehøyde 4,2 m for R4, for **R1, R2 og R3**, maksimal gesimshøyde 4,8 m, mønehøyde 5,6 m, over grunnmur/innvendig gulv og maksimal takvinkel er 27 grader. Rorbuenes grunnmur skal ikke være høyere enn 1m, og 1/3 av muren skal ikke være høyere enn 40 cm. Grunnmuren skal utføres med naturstein. Ytre del av bygget kan stå på stolper, eller natursteinssøyler slik tradisjonen er for rorbuer. Mindre bryggeframbygg kan integreres i bebyggelsen.
- Private rorbuer skal ikke overstige en maksimalstørrelser på 80m² inklusive boder, uthus, anneks etc. Takvinkel skal maksimalt være 27 grader. Rorbuenes grunnmur skal ikke overstige 1 meter og 1/3 av muren skal ikke være høyere enn 40 cm i forhold til endelig terreng/flomål. Grunnmuren skal utføres med naturstein.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag og ta vare på eksisterende stier og utsiktsforhold samt sikre lett tilgjengelighet til det ubebygde landskapet rundt.
- Vanntilførsel og avløp skal planlegges som en samlet plan for de enkelte felt.
- Rorbueene skal ha stående kledning som hovedregel.
- Bygningene skal ha en langstrakt bygningskropp med møneretning i rorbuenes lengderetning. Bebyggelsen skal grupperes med klare gjennomgående grøntsoner.
- Alternativ varmekilde i tillegg til elektrisk oppvarming kan installeres i byggene f.eks. Rent-brennende vedovn, pelletsovn o.l.
- Antall rorbuer på felt:

R1	1 stk
R2 inntil	4 stk
R3 inntil	19 stk
R4 inntil	8 stk

§3.4 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

§3.4.1

Område for fritidsbebyggelse H

- I områdene H kan det bygges hytter / fritidsboliger for selveie. Områdene skal kunne utbygges med hytter / fritidsboliger med maksimal **BYA 155 m²**. Arealet kan bygges samlet eller fordeles på inntil 3 stk bygninger på eiendommen med hovedhytte/ fritidsbolig, uthus og anneks. Uthus og anneks skal ikke ha BRA større enn 35 m².

Bebyggt areal BYA155 m² blir samlet for hele eiendommen.

Gesimshøyde skal ikke overstige 3,4 meter, mønehøyde er maks 4,8 meter målt fra grunnmur.

Takvinkel skal maksimalt være 27 grader. Hyttenes grunnmur skal ikke være høyere enn 1 meter, og 1/3 av muren skal ikke være høyere enn 40 cm etter endelig terreng.

Grunnmuren skal utføres med naturstein evt. Annen materiale som passer i landskapet.

Hvis det benyttes pilarer må det mures mellom pilarene med naturstein evt. annet materiale som passer i landskapet.

- I byggeplanene må det klart vises inngrepssoner både for bygg, vei, parkering, stier og grøfter.
- Bygningene skal ha en langstrakt bygningskropp med møneretning i hyttas lengderetning.
- Hyttenes plassering er avmerket i terreng og skal koordinatfestes før 2 gangs behandling av reguleringsplanen. Hytten skal plasseres innefor merkepunktet. Hyttene skal ligge med møneretning langs terrengkotene hvis intet annet er vist på reguleringsplanen.

§3.5

NAUST

Naust for hytter innenfor planområdet..

- I byggeplanene må det klart vises inngrepssoner både for bygg, vei, parkering, stier og grøfter. Naust skal på område N1 til N12 være inntil 4 meter x 8 meter med maks BRA 32 m². Tillatt gesimshøyde på naustene er maks 2,5 meter. Hvert skal ha møneretning mot sjøen. Naustene kan ha takvinkel på inntil 30 grader og skal oppføres i 1 etg. Naustene tillates bygget som landbaserte med tilkomst for bil der det er mulig. Naust skal benyttes til lagring av båt og utstyr.

I naustområdene N1 til N12 kan naustene bygges sammenkjedet eller separat.

- Naustene skal ha en langstrakt bygningskropp med møneretning i lengderetning.
- Naustene skal ha stående kledning som hovedregel.
- Naustene plassering er avmerket i planene og skal koordinatfestes før 2 gangs behandling av reguleringsplanen. Naustene skal plasseres innenfor merkepunktet og ligge med møneretning på tvers av terrengkotene hvis intet annet er vist på reguleringsplan.

Antall naust på områder:

- N1 inntil	17 stk
- N2 inntil	7 stk
- N3 inntil	11 stk
- N4 inntil	10 stk
- N5 inntil	2 stk
- N6	1 stk
- N7 inntil	3 stk
- N8 inntil	3 stk
- N9	1 stk
- N10 inntil	2 stk
- N11	1 stk
- N12 inntil	6 stk

§4

SPECIALOMRÅDER

(PBL §25-første ledd – pkt. 6)

§4.1

Spesialområde – område for Camping/bobilparkering-

- Området skal tilrettelegges for campingvogner. Området skal deles inn i soner og tilplantes slik at en oppdeling av området sikres. Det skal etableres en grøntsone mot vei. Terrassen, faste installasjoner og fortelt skal ha en utforming som når campingvogn er fjernet, har et tiltalende utseende. Innganger – faste fortelt, maks 20 m², skal ha komplette vegger – yttervegger hvis de skal stå når campingvognen er fjernet. Tilrettelagte uteområder knyttet til den enkelte campingvogn skal slutte til terrenget og ikke ha murhøyde over 30 cm. Maksimal størrelse på opparbeidet uteplass knyttet til den enkelte campingvogn 30 m².
- Mellom hver enhet skal det være avstand ihht gjeldende brannforskrifter.
- Det kan anlegges et enkelt servicebygg på maks 90 m². Bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet tilpasset i stil og utforming til områdets helhetsprofil.

- Det skal benyttes bygningsmateriale som er minst mulig skadelig i fremstilling, og som kan gjenvinnes og gjenbrukes. Materialliste skal følge søknad om rammetillatelse.
- Det er ikke tillatt å bygge gjerder e.l. i tilknytning til bobiler / campingvogner.
- Totalt antall campingvogner 40 stk.
- Det skal være en fri sone på min ca. 10 meter fra vann – sjø ved maks flo.
- Caravanplassen skal ha intern beplantning som inndeler området i mindre deleområder. Langs tilkomstveier skal det være en sammenhengende trerekke.

§4.2

TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25-første ledd – pkt. 7)

§4.2.1

Trafikkområde – hovedadkomstveg H1

- Veg H1 reguleres til felles, privat avkjøring og tilkomstvei for samtlige eiendommer som blir utskilt med eget gårds og bruksnummer innen byggeområdene R, H, N og SP. Vegbredde settes til 5 m i tillegg kommer 0,5 meters vegskuldre fram til campingplassen, og 4 m resten av veien med lokale vikeplasser.
- Maks stigning 1:10.
- Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:1,5 utføres som natursteinsmurer eller armert jordfylling (geonett).
- Alle skråninger tilplantes med stedlig vegetasjon.

§4.2.2

Trafikkområde Lokale adkomstveger **V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 og V8**

- Vegene er private adkomstveger til feltene H, R
- Vegbredde settes til 3,0 meter i tillegg kommer 0,5 meter vegskulder på hver side.
- Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:1,5 utføres som natursteinsmurer eller armert jordfylling (geonett).
- Alle skråninger tilplantes med stedlig vegetasjon.

§4.3 FRILUFTSOMRÅDE

§4.3.1

Generelt for friluftsområdene

- Områdene er felles for hele området, lokalbefolkningen og dagsbesøkende.
- Tilkomstveier, stier, naust etc. kan etableres i friområdene i henhold til viste lokaliseringer i reguleringsplanen.
- Landfeste for akvakultur kan tillates i friluftsområde på land. Evt. landfeste må ikke være til hinder for ferdsel med båt langs land i friluftsoner i sjø. Fiske med stang fra land skal være tillatt.

§4.3.2

Friluftsområde FRL

- Friområdet omfatter strandsonen med unntak av rorbuområdene og naustområdene.
- Stiene kan gis en bredde på inntil 1,5 meter.
- Felling av skog skal avtales med grunneier
- Trefelling eller annen skogsdrift eller noen annen form for landbruksmessig drift er ikke tillatt.
- Friområdene skal sikre et verdifull vegetasjonsbelte og opprettholde et visuelt viktig landskaps-trekk langs utbyggingsområdene.

§4.3.3

Friluftsområde FRL, vann

- Sjøområdet skal benyttes til småbåtaktiviteter knyttet til reguleringsområdet.
- Det kan etableres flytebrygge, båtfeste etter samlet plan angitt av grunneier.
- Anlegg i sjø må byggemeldes.



TEGNFORKLARING

PBL § 12 - REGULERINGSFORMAL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)

- H - Frieidbyggefelt
- N - Rotnei
- C - Campingfelt
- Beleilte
- TR - Energielegg
- N - Husst

SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)

- PA - Kjøreegg
- GØ - Gangstierlegg
- P - Parkeringplasser

GRØNNSTRUKTUR (PBL2008 § 12-5, nr. 3)

- STI - Turveg

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL (PBL § 12-5, nr.5)

- FRL - Friidområde

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr.6)

- FRLV - Friidområde i sjø og vassdrag
- FI - Fiskegrønn

STREKSMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålingsgrense
- Reguleringsgrense
- Begrensning
- Planlagt bebyggelse
- Skogpløkke som vegrå i terren
- Reguleringslinje
- Reguleringslinje
- Reguleringslinje
- Reguleringslinje
- Reguleringslinje

BAKGRUNNSKART

- Kommunegrense
- Kommunegrense
- Kommunegrense
- Kommunegrense

Gildestad kommune

Planident: 1033-201202

Detaljregulering for Skaugvollhalvøya

Elevasjon: 1 m
 AD: Målestokk: 1:1000
 Kartprosjekt: UTM zone 33, EuroECS (EPSG:3146)

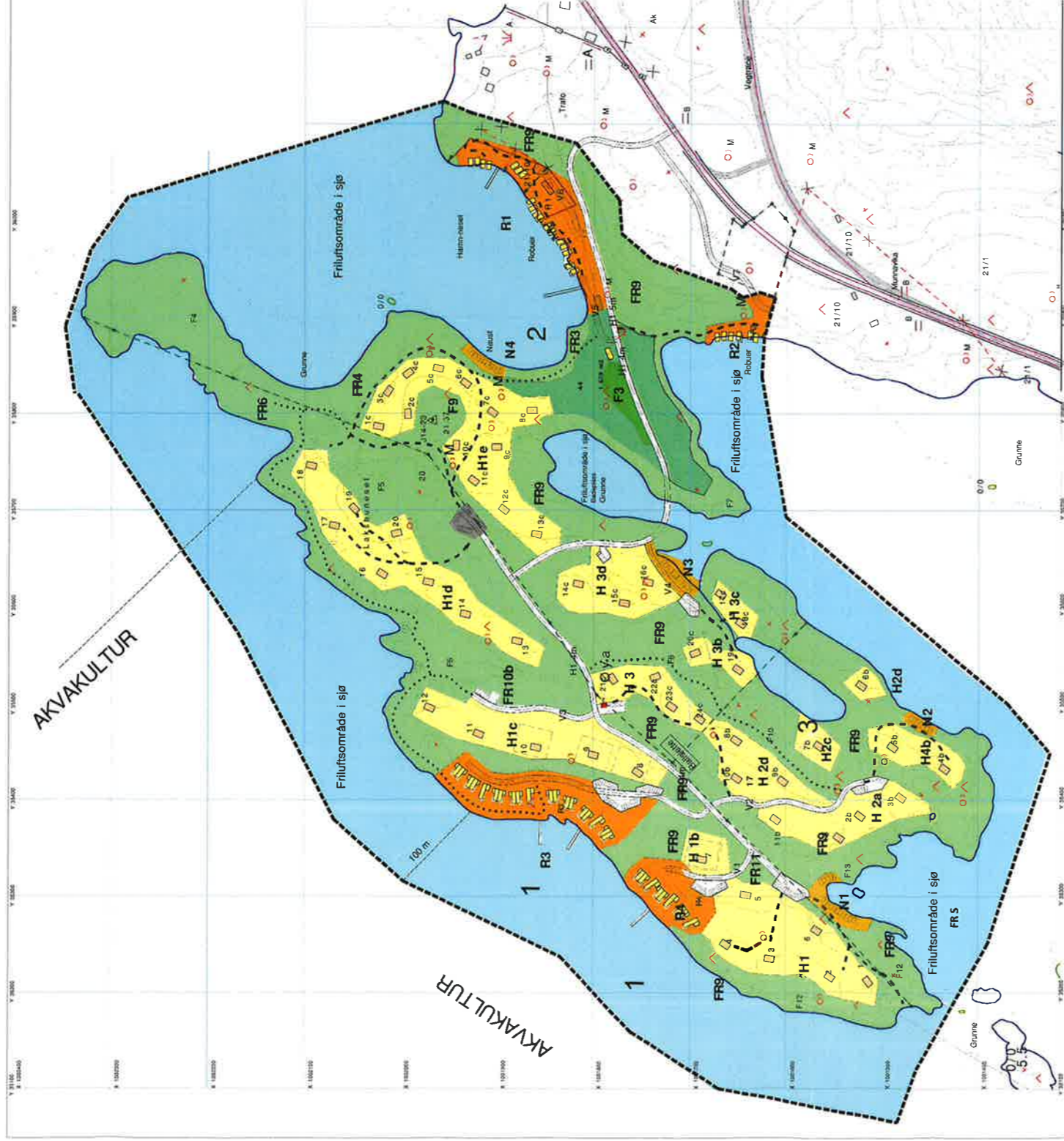
SAMBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGGEREGULERING	Dato	Sign.
Kommisjonen om detaljregulering	07.09.2015	D.M.
1. gangs behandling i planutvalget		
Offisiell offentlig høring		
2. gangs behandling i planutvalget		
Offisiell offentlig høring		
Behandling i planutvalget		
Behandling i kommunestyret		

Reguleringsplanen vil bli behandlet i kommunestyret ved et møte som er offentlig. Bestemmelser om å bli behandlet i et eget dokument.

Dato:

PLANEN UTARBEIDET DEN	Revisjon	Dato	Sign.
07.02.2014	01	07.02.2014	D.M.
14.05.2014	02	14.05.2014	D.M.
10.06.2014	03	10.06.2014	D.M.
18.01.2015	04	18.01.2015	D.M.

AVS Sæthen Kartdata for PROJEKT BAKEN OG HARRY NYRØD



**REGULERINGSPLAN FOR SKAUGVÖLLHALVØYA
FELT R1, R2, F1, F2, F3, F4, F5, K, L3, L4, M, O, P1, P2, Q, Q2, R, S og T**

GILDESKÁL KOMMUNE

PBL § 25 REGULERINGSBESTEMMELSER

BYGGNINGSOMRÅDE (PBL § 25, ledd nr.1)

Nærings- og servicebygninger, Reguler

Fritidsbebyggelse/hytter

Nautisk

FAKTORENER (PBL § 25, ledd nr. 5)

Høydeplanlagte

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr. 5)

Caravanserai

Fritidsområde

Fritidsområde i sjø - badestrek

Kjøring

Parkering

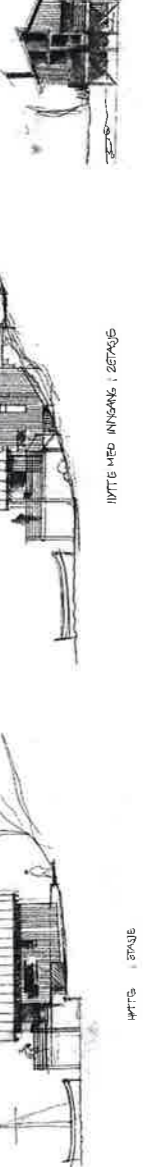
FELLESOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr.7)

Felles Parkering

Fremtids



OMRÅDE 1



OMRÅDE 2

HTT'S I STUVE

IVTIS MED ANKENS I ZEMJOS

VESTREGER

Skiløpveg, Skiløper, Ski, Skiforberedelse

Adkomstveg, Skiløper, Ski, Skiforberedelse

Ski - illemtst hytter

Ski

LINNESYMBOLO

Agrensing av platan

Regulert tomtegrense

Byggegrenser

Sattlinjer

Grenns av reviderende bygning

Bo

Evidenslans 5 m

Kartmålstock 1:2000

Kartet er digitalisert

N

SKAUGVÖLLHALVØYA	Reguleringsplan for SKAUGVÖLLHALVØYA
GILDESKÁL KOMMUNE	Fel SFPHAN.F.P.
SANSKRIVNINGSGLE PLAN OG BYGNINGSLOVEN	
KOMMUNESTYRET SITT VEDTAK:	
Planen er utarbeidet for Fjellvikveien 10 og 12 og 13 og 14 og 15 og 16 og 17 og 18 og 19 og 20 og 21 og 22 og 23 og 24 og 25 og 26 og 27 og 28 og 29 og 30 og 31 og 32 og 33 og 34 og 35 og 36 og 37 og 38 og 39 og 40 og 41 og 42 og 43 og 44 og 45 og 46 og 47 og 48 og 49 og 50 og 51 og 52 og 53 og 54 og 55 og 56 og 57 og 58 og 59 og 60 og 61 og 62 og 63 og 64 og 65 og 66 og 67 og 68 og 69 og 70 og 71 og 72 og 73 og 74 og 75 og 76 og 77 og 78 og 79 og 80 og 81 og 82 og 83 og 84 og 85 og 86 og 87 og 88 og 89 og 90 og 91 og 92 og 93 og 94 og 95 og 96 og 97 og 98 og 99 og 100	
SAKSNR.	14/2015
DATE	14.02.15
SKAUGVÖLLHALVØYA	
DATE	14.02.15
SKAUGVÖLLHALVØYA	
DATE	14.02.15
SKAUGVÖLLHALVØYA	
DATE	14.02.15

Planbestemmelser

Skauvollhalvøya

Arkivsak: 02/00479
Arkivkode: L12
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR SKAUVOLLHALVØYA

Reguleringsplan for Skaugvollhalvøyen

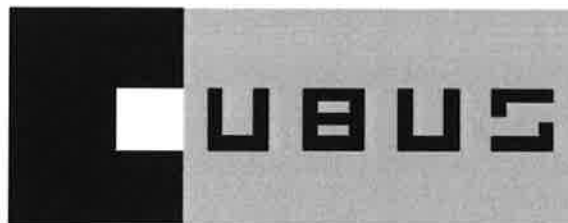
Skaugvoll, Gildeskål kommune

24.02 2002

Korr. 10.07.02 ihht. kommunestyrevedtak av 24.06.02 sak 31/02

Gildeskål kommune
Drift- og næringsetaten

Vidar K. Hansen
Planlegger



ARKITEKTGRUPPEN CUBUS AS
PB294 SENTRUM 5004 BERGEN, BUSKSAD/Ø VÅLKENDORSGET, TLF / FAX: +47 55 21 44 00 / 01
E - MAIL : office@arkitektgruppen-cubus.no . INTERNET : www.arkcubus.com

INTRODUKSJON

Skaugvollhalvøyen hytte, caravan og robuområde.

Generelt.

Skaugvoll grunneierlag tok opp spørsmålet om ny regulering av Skaugvollhalvøya i skriv av 15.01.01. Kommunen v/planutvalget behandlet reguleringsspørsmålet med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 30. Planutvalget anbefalte at reguleringsplanarbeidet ble igangsatt jfr. HDN – sak 54-01. Planarbeidet ble meldt oppstartet 14.03.2001 med høringsfrist 14.04.2001. 2. gangs behandling i HDN 31.5.02. Kommunestyre 24.06.02

Forhold til andre planer i området:

For området gjelder følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel, vedtatt 14.10.99 og kystzoneplan vedtatt 12.03.98
- Kommunedelsplan for Skaugvollkrysset, vedtatt 03.03.94
- Reguleringsplan for Skaugvoll, vedtatt 03.05.90
- Bebyggelsesplan for Skaugvollhalvøya hytteområde, vedtatt 25.02.98.

Det reguleringsutkastet som fremmes nå legger opp til ny regulering av Skaugvollhalvøya og endring i reguleringsplan for Skaugvoll.

Reguleringsutkastet er utarbeidet i henhold til de retningslinjer og målsettinger som kommunen har vedtatt i overordnede planer.

Områdeavgrensning

Områdets avgrensning er vist på kartet og dekker hele Skaugvollhalvøyen og skråningene ned mot halvøyen i ca. hele halvøyens lengde. I tillegg er en del av de tilgrensende sjøarealene med i planområdet.

Områdebeskrivelse

Området, en langstrakt halvøy, rommer et variert landskap preget av langstrakte hauger, myrer og svaberg. Halvøyen ligger nord-sør uten fjell eller øyer i nord, nord-nord-vest som stenger for midnattssol. Mot vest er det markerte svaberg, eksponert og værhardt, men samtidig spennende og storslått. På innsiden er det lunere, med beskyttede havner, men samtidig med god kontakt til landskapet rundt. Det lave terrenget gir gode sol og utsiktsforhold, men krever samtidig at vegetasjon blir godt ivaretatt for å skape avstand og hindre innsyn mellom hyttene.

Området har ikke verdi som beiteområde. Beliggenheten ved fjorden, åpen sjø mot nord, og midnattssol og omkransingen av mektige fjell, gjør området attraktivt for utvikling av et større hytteområde. Rikt fiske, lett tilgjengelige, gode og varierte turmuligheter, 5 minutters bilkjøring til Inndyr, og trafikknutepunkt på RV 17 (Kystriksveien) for bussrutene i Skaugvollkrysset, styrker områdets attraktivitet ytterligere. Riksvei 17 er en av fire riksveier i Norge som Statens veivesen har lagt spesielt til rette for turister.

Kommunen har valgt å anbefale en styrt utvikling av hyttebygging i kommunen med konsentrering/begrensning av utbyggingen til færre områder slik at større områder forblir uberørt.

Skaugvollhalvøyen vil få et blandet tilbud for ferierende med robuer (eie/leie), hytter og campingplass for caravaner.

Det har vært viktig å sikre strandsonen for felles benyttelse og skape klare brede grøntdrag gjennom området. Fellesområde for naust, badevik, "saltvannsbasseng" og stier er avsatt i planen, samt tilrettelegging for vann og avløp.

Området ligger eksponert til og det vil derfor være viktig å bevare mest mulig av vegetasjonen. Veiene er lagt i myrkantene og vil virke drenerende. Det skal ikke tas ut mer skog enn nødvendig for hytteplassering, og sti/byggeveier og ledninger skal følge samme trase.

Hyttene er lagt lavt i terrenget og rorbueene ønskes etablert med minimal sprengning.

Ferdig utbygget vil området ha 54 hytter, 52 rorbuer og 40 campingplasser.

PLANFORMÅL

Formålet med planen og dens bestemmelser er:

Planens hovedtiltak er rorbuområder, campingvognplasser, hyttegrender, naustområder og felles friområder. I tilknytning til utbyggingsområdene er det behov for ulike typer aktivitets- og serviceanlegg. Aktivitetstiltakene omfatter badeplass/poll, servicebygg og nytt stinett. Tilkomstveier til og parkering for områdene og serviceanleggene, vil være sentrale tiltak i den infrastruktur utbyggingsområdene vil kreve.

Planen legger til grunn miljøkrav for utbyggingsområdene og krav til vann og avløpssystem. Planen har nedfelt en rekke utfyllende miljøkrav i bestemmelsene.

Hovedmålet med reguleringen er å fastsette prinsipper for en gjennomtenkt utvikling som både inspirerer grunneiere og private utbyggere til satsing, og samtidig gir presise rammer for videre prosjektering slik at de ønskede miljø, bygningsmiljø, ferie og reiselivskvaliteter kan sikres både i utbygging og senere drift. Ikke minst er det av stor betydning at området opprettholdes som allment tilgjengelig friluftsliv- og aktivitetsområde samtidig som betydelige areal sikres en størst mulig grad av uberørthet.

Et særlig viktig fokus for planen er å sikre at verdifulle biotoper blir bevart og får beholde sin uberørte karakter.

BESTEMMELSER

(Plan- og bygningsloven § 26)

§ 1

GENERELLE BESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene gjelder for reguleringsplanområdet Skaugvollhalvøyen slik området er avgrenset i kart i målestokk 1:2000 datert 28.01.02.

Planområdet skal reguleres til:

- Byggeområder for blandet formål: næring/fritidsbebyggelse (rorbuer for eie/leie og serviceanlegg)
- Byggeområder for fritidsboliger.
- Byggeområde naust.
- Felles friluftsområder (stier, svaberg, skogsområder, ballplass, vann, strender, lyng og gressletter).
- Spesialområder (camping, friluftsområde land/sjø)
- Spesialområder (adkomstveg, interne veger, parkering)

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1

Krav til byggesøknader.

Sammen med søknad om byggesøknader skal kotert situasjonsplan med nytt og eksisterende terreng for hvert enkelte byggeområde eller tomt leveres forgodkjenning. Situasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:200. Planen skal vise det samlede utbyggingsmønsteret inkludert plassering av bebyggelse og anlegg, avkjøringer, veier, parkeringsplasser, stier og uteoppholdsoner. Det skal angis

tydelig hva som er inngrepsoner og hvilke soner som skal være uberørte av alle inngrep. Situasjonsplan skal vise planområdet oppdelt i utbyggingssoner.

Hver situasjonsplan skal vise:

- Planene skal stikkes ut i terreng før godkjenning.
- Hvert bygg utstukket i terreng- samt inngrepssoner i terreng og berørte soner.
- Plassering av utbyggingen herunder høydeplassering målsatt ved inngangsoner. Gamle og nye høyder.
- Snitt av bebyggelsen.
- Høyde og møneretning for alle bygninger.
- Eksisterende trær, koller o.l. natur, terreng og vegetasjonstrekk som skal bevares
- Nærfriareal og naturlige lek – og oppholdssoner.
- Nøyaktige veiføringer og plassering av alle parkeringsareal. Høyder på alle skjæringer og forstøtningsmurer skal angis. – samt inngrepssoner i terreng og berørte soner.
- Verdifull vegetasjon innenfor hver inngrepssone skal markeres i detaljplanen og plan for bevaring av vegetasjon samt reetablering av berørt terreng skal fremlegges.

§2.2

Kulturminner

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

§ 3

BYGGEOMRÅDER

(PBL §25-første ledd –pkt.1)

§3.1

Fellesbestemmelser for byggeområdene

§3.1.1

Felles plankrav

Rekkefølgekrav

- Fellesanlegg i hele planområdet som vei, vann- og avløp, stier og løyper skal bygges ut i takt med utbyggingen av enkeltområdene. Brukstillatelse for bebyggelsen i enkeltområdene skal ikke gis før tilhørende andel av fellesanlegg er opparbeidet, herunder VVA anlegg som hytten eller rorbuen det søkes om er bygget.
- I alle utbyggingsområdene kan ikke byggetillatelse gies før det foreligger godkjent plan for vanntilførsel og miljømessig forsvarlig avløps- og avfallshåndtering, energisystem, veifremføring, parkering og materialbruk inkludert valg av overflateimpregneringsmidler. Det skal óg utarbeides en drifts- og skjøtselsplan for utbyggingsområdet.
- Anleggsveier skal etableres i fremtidige veitraséer, stier eller ledningstraseer. Ferdigstillelse av vei skal følge takten i utbygging av tilknyttet hytte-bebyggelse/servicebygg/rorbuer e.l. Brukstillatelse for bebyggelse skal ikke gis før vei og øvrige trafikkareal til de enkelte feltene er ferdigstilt.
- Kanalisering av ferdsel (stier etc) i terrenget skal bygges ut parallelt med utbyggingen av de enkelte feltene innenfor reguleringsområdet

§3.1.2

Parkering

Lokale mindre parkeringsplasser skal etableres knyttet til hovedvegen og de lokale sideveiene. Plassene er fordelt over hele området og skal sikre en naturlig fordeling av parkeringen. Parkeringen skal ikke merkes den enkelte hytte, men er forbeholdt hyttene i H feltene. Rorbuområdene og campingplassen skal ha egne separate p.plasser. Det skal avsettes 1,5 p.plasser pr. boenhet, og minimum 1,2 p.plasser pr. enhet skal bygges parallelt med utbyggingen. Plassering av p. plassene er angitt på plan med unntak av campingplassen og H 1C der parkering skjer langs stikkveg i p. lommer. Parkeringen skal bygges ut parallelt med antall hytter, rorbuer.

§3.1.3

Øvrige fellesbestemmelser

- For hvert felt, skal hytter, rorbuer og campingplass og samtlige servicebygg knyttes til sitt felles vannbasert kloakking for rensing av svart og grått avløpsvann. Ledninger, el. tele, vann og avløpsrør legges prinsipielt i gangveger og vegnett. Avløpet skal renses lokalt i renseanlegg som ikke avgir skadelig utslipp til grunn eller sjø godkjendt av Gildeskål kommune. Til området skal det knyttes miljøhus for sentral avfall-resirkulering og for lokal avløpsrensing og andre tekniske funksjoner.
- Det skal avsettes sammenhengende, uberørte fellesområder/soner.
- Nytt markdekke skal tilpasses de stedege naturtyper.
- Det tillates ikke oppsetting av gjerder, parabolantenn større enn 60 cm eller flaggstenger høyere enn 5 m med unntak av i umiddelbar nærhet av servicebyggene i byggeområdet.”
- Det skal ikke være kjørevei fram til den enkelte hytte, men stier med bredde maks. 1,5 meter, anleggsveier fram til den enkelte hytte skal tilbakeføres til stier ved ferdigstillelse av hytten.
- Parkering skal skje på mindre oppstillingsplasser enten mellom kjørevei og hyttegrupper eller integrert i bebyggelsen i rorbuområdene. Parkering skal ikke virke forstyrrende eller oppleves som en ulempe for fellesområder internt i feltene eller de eksterne friluftsområdene. Det skal beregnes 1.5 parkeringsplasser pr. boenhet, totalt 219 p.plasser. P. plassene for hyttene er felles for alle hyttene i området, men det skal utbygges slik at parkeringen er jevnt fordelt i området.
- Rorbuen og campingområdet skal dekke egen parkering innen egne felt.

- Gjesteparkering til hyttene dekkes innenfor 1.5 p.plass normen.
- Dagsparkering utenom til boenhetene i feltene henvises til plasser utenfor reguleringsområdet.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag og la eksisterende stier og grøntdrag gå igjennom utbyggingssonene slik at dyreliv og turgjengere har fri passasje.
- Rorbuområdene skal ha en høy tetthet samtidig som hver hytte skal sikres gode sol- og utsiktsforhold både ute og inne samt lett tilgjengelighet til det ubebygde landskapet rundt.
- Bebyggelsens karakter, stiluttrykk og materialbruk skal utformes i samsvar med god byggeskikk. I byggeplanene skal valgt byggeskikk begrunnes.
- Bygningene skal ha en langstrakt bygningskropp med møneretning i hyttas lengderetning.
- Det skal for alle bygninger og anlegg benyttes bygningsmateriale som er minst mulig skadelig i fremstilling, og som kan gjenvinnes og gjenbrukes. Materialliste skal følge søknad om byggetillatelse.
- Hyttene skal plasseres slik at den ivaretar både hyttebrukere og passerende turgjengeres behov for en viss usjenerthet.
- Det skal som prinsipp ikke bygges nærmere enn ca 10 meter fra nye eller eksisterende, godt markerte og tradisjonelt kjente hovedstier gjennom områdene.
- Vann/avløp, elektro/tele o.l. ledningsnett legges på en slik måte at nåværende dreneringsforhold ikke blir forringet. En skal fortrinnsvis søke å legge ledningsnettet til nye eller eksisterende stitraséer eller tilkomstveier o.a. trafikkareal. Dersom ledningsnett likevel må legges i urørt terreng skal inngrepet skje slik at en får en rask gjenoppretting av naturlig terreng dvs. markdekket.
- Tilførselsledninger for elektrisk strøm og tele skal ikke fremføres i luftspenn, men i felles samordnede grøfter for hele området.
- Alle bygningsdeler skal males eller beises i dempete farger som passer til stedet. Tak skal tekkes med materialer med matt, mørk virkning.
- Det kan etableres båtfeste, flytebrygge, brygge utenfor områdene R og N samt ved avsatt naust i friluftsområde.

§3.3

BYGGEOMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL NÆRING OG FRITIDSBEBYGGELSE

§ 3.3.1.

Område for blandet formål R

- Innenfor området R1, R2, R3 og R4 skal det etableres tette rorbuområder, samt nødvendig infrastruktur. All bebyggelse skal ha god terrengtilpasning med minst mulig inngrep i landskapet.

Fellesbestemmelser for R1, R2, R3 og R4

- Byggeområdene **R1, R2, R3 og R4** skal kunne utvikles for blandet næringsvirksomhet med rorbuer for utleie enten som samlede anlegg eller som enkelthytter i privat eie. Alle rorbueene i områdene R kan tilrettelegges for utleie m.h.t. tilkomst, parkering o.l. Feltene har ulik tålegrense m.h.t. størrelse på den enkelte hytte og antall hytter i hvert delområde.

✎ Det tillates en tetthet for R: Min BYA 7% - Maks BYA 25%. (BYA= Bebygd areal i % av totalt tomteareal)

- Rorbuer skal ha en maksimalstørrelse på 80 m² BRA pr. enhet. Rorbuer for næring som bygges sammen med direkte, tette forbindelse kan samlet ha en grunnflate mer enn 80 m². Den maksimale gesimshøyden fastsettes til 2,7 m, mønehøyde 4,2 m for R4, for **R1, R2 og R3**, maksimal gesimshøyden 4,3 meter, mønehøyde 5,1m, over grunnmur/ innvendig gulv og maksimal takvinkel er 27 grader. Rorbuenes grunnmur skal ikke være høyere enn 1m, og 1/3 av muren skal ikke være høyere enn 40 cm. Grunnmuren skal utføres med naturstein. Ytre del av bygget kan stå på stolper, eller natursteinssøyler slik tradisjonen er for rorbuer. Mindre bryggeframbygg kan integreres i bebyggelsen. Se illustrasjon.
- Private rorbuer skal ikke overstige en maksimalstørrelse på 80 m² inklusive boder, uthus, anneks etc. Takvinkel skal maksimalt være 27 grader. Rorbuenes grunnmur skal ikke overstige 1 meter og 1/3 av muren skal ikke være høyere enn 40 cm i forhold til endelig terreng/flomål. Grunnmuren skal utføres med naturstein.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag og ta vare på eksisterende stier og utsiktsforhold samt sikre lett tilgjengelighet til det ubebygde landskapet rundt.
- Vanntilførsel og avløp skal planlegges som en samlet plan for de enkelte felt.
- Rorbueene skal ha stående kledning som hovedregel.
- Bygningene skal ha en langstrakt bygningskropp med møneretning i rorbuens lengderetning. Bebyggelsen skal grupperes med klare gjennomgående grøntsoner.
- Rorbueene skal ha høyverdig isolering og dokumentere et lavt beregnet energitap med referanse til relevante boligbygg bygget de siste 5 år i Norge som har gjennomført enøk-tiltak etter maksimale krav i byggeforskriftene.
- Alternativ varmekilde i tillegg til elektrisk oppvarming kan installeres i byggene f.eks. rentbrennende vedovn, pelletsovn o.l.

§3.4

BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

§ 3.4.1

Områder for fritidsbebyggelse H

- I områdene H kan det bygges hytter for selveie. Områdene skal kunne utbygges med enkle fritidshytter med maksimal **BRA 90 m²**. I tillegg kan bygges uthus, anneks på maks. 15 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 2.9 meter, mønehøyde 4,3 målt fra topp grunnmur. Takvinkel skal maksimalt være 27 grader. Hyttenes grunnmur skal ikke være høyere enn 1 meter, og 1/3 av muren skal ikke være høyere enn 40 cm etter endelig terreng. Grunnmuren skal utføres med naturstein evt. annet materiale som passer i landskapet. . Hvis det benyttes pilarer må det mures mellom pilarene med naturstein evt. annet materiale som passer i landskapet.
- I byggeplanene må det klart vises inngrepssoner både for bygg, vei, parkering, stier og grøfter. Maksimalt 50m² av området rundt hytter skal opparbeides.
- Bygningene skal ha en langstrakt bygningskropp med møneretning i hyttas lengderetning.
- Hyttenes plassering er avmerket i terreng og skal koordinatfestes før 2 gangs behandling av reguleringsplanen. Hytten skal plasseres innenfor merkepunktet. Hyttene skal ligge med møneretning langs terrengkotene hvis intet annet er vist på reguleringsplanen.

•§3.5

Naust

naust for hytter innenfor planområdet..

- I byggeplanene må det klart vises inngrepssoner både for bygg, vei, parkering, stier og grøfter. Naust skal ha maks. BRA 28 m². Størrelse 4 x 7 m. Tillatt Gesimshøyde på naustene er maks. 2.2. meter. Hvert skal ha møneretning mot sjøen. Naustene kan ha takvinkel på inntil 30 grader og skal oppføres i 1 etg. Naustene skal benyttes til lagring av båt og utstyr.

I naustområdene N1-N2 og N3 skal naustene bygges sammenkjedet.

- Naustene skal ha en langstrakt bygningskropp med møneretning i lengderetning.
- Naustene skal ha stående kledning som hovedregel.
- Naustenes plassering er avmerket i planene og skal koordinatfestes før 2 gangs behandling av reguleringsplanen. Naustene skal plasseres innenfor merkepunktet og ligge med møneretning på tvers av terrengkotene hvis intet annet er vist på reguleringsplanen.

§4

SPEIALOMRÅDER

(PBL §25-første ledd –pkt.6)

§4.1

Spesialområde - område for camping/bobilparkering – SP1

- Området skal tilrettelegges for campingvogner. Området skal deles inn i soner og tilplantes slik at en oppdeling av området sikres. Det skal etableres en grøntsone mot vei. Terrassen, faste installasjoner og fortelt skal ha en utforming som når campingvogn er fjernet, har et tiltalende utsende. Innganger - faste fortelt, maks 20 m², skal ha komplette vegger - yttervegger hvis de skal stå når campingvognen er fjernet. Tilrettelagte uteområder knyttet til den enkelte campingvogn skal slutte til terrenget og ikke ha murhøyde over 30 cm. Maksimal størrelse på opparbeidet uteplass knyttet til den enkelte campingvogn 30m².
- Mellom hver enhet skal det være en avstand på minimum 3 meter av hensyn til brann.
- Det kan anlegges et enkelt servicebygg på maks 90 m². Bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet tilpasset i stil og utforming til områdets helhetsprofil.
- Det skal benyttes bygningsmateriale som er minst mulig skadelig i fremstilling, og som kan gjenvinnes og gjenbrukes. Materialliste skal følge søknad om rammetillatelse.
- Det er ikke tillatt å bygge, gjerder e.l.l. i tilknytning til bobiler/campingvogner.
- Totalt antall campingvogner 40 stk.
- Det skal være en fri sone på min ca 10 meter fra vann – sjø ved maks. flo.
- Caravanplassen skal ha intern beplantning som inndeler området i mindre delområder. Langs tilkomstveien skal det være en sammenhengende trerekke.

§ 4.2

TRAFIKKOMRÅDER

(PBL §25-første ledd –pkt.7)

§ 4.2.1

Trafikkområde – hovedadkomstveg H1

- Veg H1 reguleres til felles, privat avkjøring og tilkomstveg for samtlige eiendommer som blir utskilt med eget gårds og bruksnummer innen byggeområdene R, H, N og SP. Vegbredde settes til 5 m i tillegg kommer 0.5 meters vegskuldre fram til campingplassen, og 4 m resten av veien med lokale vikeplasser.
- Maks stigning 1:10.
- Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:1.5 utføres som natursteinsmurer eller armert jordfylling (geonett).
- Alle skråninger tilplantes med stedlig vegetasjon.

§ 4.2.2

Trafikkområde Lokale adkomstveger

V1, V2, V3, V4, V5, V 6, V7 og V8

- Vegene er private adkomstveger til feltene H, R
- Vegbredde settes til 3.0 meter i tillegg kommer 0,5 meters vegskulder.
- Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:1.5 utføres som natursteinsmurer eller armert jordfylling (geonett).
- Alle skråninger tilplantes med stedlig vegetasjon.

§4.2.3

Felles stier

- Stiene er private adkomststier til hyttene.
- Stibredde settes til 1,5 meter i tillegg kommer 0,5 meters skuldre.
- Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:1.5 utføres som natursteinsmurer eller armert jordfylling (geonett).
- Alle skråninger tilplantes med stedlig vegetasjon.
- Kjøring med bil på stiene tillates ikke.
- Vann, avløp og kabler skal legges i stiene.

§4.3

FRILUFTSOMRÅDE

§.3.1

Generelt for friluftsområdene

- Områdene er felles for hele området, lokalbefolkningen og dagsbesøkende.
- Tilkomstveier, stier, naust etc kan etableres i friområdene i henhold til viste lokaliseringer i reguleringsplanen.
- Landfeste for akvakultur kan tillates i friluftsområde på land. Evt. landfeste må ikke være til hinder for ferdsel med båt langs land i friluftsoner i sjø. Fiske med stang fra land skal være tillatt.

§4.3.2

Friluftsområde FR

- Friområdet omfatter strandsonen med unntak av rorbuområdene og naustområdene.
- Stiene kan gis en bredde på inntil 1,5 meter.

- Stier skal opparbeides med minimal inngrepssone. Felling av skog skal avtales med grunneier og kommune.
- Trefelling eller annen skogsdrift eller noen annen form for landbruksmessig drift er ikke tillatt.
- Friområdene skal sikre et verdifull vegetasjonsbelte og opprettholde et visuelt viktig landskaps-trekk langs utbyggingsområdene

§4.3.3

Friluftsområde FR S, sjø

- Sjøområdet skal benyttes til småbåtaktiviteter knyttet til reguleringsområdet.
- Det kan etableres flytebrygge, båtfeste etter samlet plan angitt av grunneier.
- Anlegg i sjø må byggemeldes.

§4.3.4

Friluftsområde FR S, badevik

- Pollen skal benyttes til bading knyttet til reguleringsområdet.