

Detaljreguleringsplan
for
Skauvollhalvøya (PBL § 12-3)
Planid 202101
Saksnummer 2022/635

PLANBESTEMMELSER DATERT 18.01.22
Vedtatt i kommunestyret 07.10.22

Endringer i revidert plan omfatter området regulert til campingplass i plan vedtatt 10.12.2015.

Nye bestemmelser og formål er:

§3.3.2 Bestemmelser for område R5, R6 og R7 (rorbuer)

§3.4.2 Område for fritidsbebyggelse HE

§4.1 Renovasjonsområde RO

§3.1.2 Parkering (supplert)

Bestemmelsene for øvrig gjelder for revidert plan.

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 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 bygningslover § 26 Jf. § 12-7 i revidert PBL)

§1

GENERELLE BESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene gjelder for reguleringsplanområdet Skauvollhalvøya slik området er avgrenset i digitale kart datert 27.10.2015.

Planområdet er regulert til:

- Byggeområder for blandet formål: næring/fritidsbebyggelse (rorbuer for eie/leie og serviceanlegg)
- Byggeområder for fritidsboliger.
- Byggeområde naust.
- Felles friluftsområder
- 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 uteoppholdssoner. Det skal angis tydelig hva som er inngrepssoner 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 inngangssone. 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 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 under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml), § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§3

BYGGEOMRÅDER

(PBL § 25-første ledd – pkt. 1

Jf. § 12-5 nr.1 i revidert PBL)

§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
Ferdigstilling 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.

Parkering er tillatt på egen eiendom og på felles parkeringsplasser merket P1 til P10.

Parkeringsplasser P11 til P13 kan benyttes av rorbuområde R5 til R7.

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 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 rensaneanlegg 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 stedeagne 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 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 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 terrengtilpassning med minst mulig inngrep i landskapet.

Fellesbestemmelser for R1, R2, R3 og R4

- Byggeområdene **R1, R2, R3 og R4** skal kunne utvikles for bandet næringsvirksomhet med rorbuer for utleie enten som samlede anlegg eller som enkelthytter i privat eie. Alle rorbuenes 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 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, R3 og R4**, 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 maksimalstørrelse 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.
- Rorbuenes 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

§3.3.2

Bestemmelser for område R5, R6 og R7

- Rorbuer skal ha en maksimalstørrelse på 80m² BRA pr. enhet inklusive boder, uthus, anneks, etc. Maksimal gesimshøyde 4,8m, mønehøyde 6,0m, over grunnmur/innvendig gulv og takvinkel mellom 25-30 grader.
- Rorbuenes grunnmur skal ikke være høyere enn 1m, og 1/3 av muren skal ikke være høyere enn 40 cm i forhold til endelig terreng/flomål. 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.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag og ta vare på eksisterende stier og utsiktsforhold samt sikre lett tilgjengelighet til det ubebygde landskapet rundt.
- Bygningene skal ha en langstrakt bygningskropp med møneretning i rorbuenes lengderetning. Bebyggelsen skal grupperes med klare gjennomgående grøntsoner.
- Vanntilførsel og avløp skal planlegges som en samlet plan for de enkelte felt.

Antall rorbuer på felt:

R5: inntil 13 stk rorbuer/sjøhus

R6: inntil 6 stk rorbuer/sjøhus

R7: inntil 2 stk rorbuer/sjøhus

Antallet kan reduseres dersom en mer detaljert plan viser at det ikke lar seg gjøre å plassere det satte antallet på en god måte i terrenget.

§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 155 m² BYA, og øvre grense for den enkelte bygning er 120 m² (BYA).

Arealet kan bygges samlet eller fordeles på inntil 3 stk. bygninger på eiendommen med hovedhytte/ fritidsbolig, uthus eller anneks.

Uthus og anneks skal ikke ha BYA større enn 35 m². Bebyggt areal BYA 155 m² blir samlet for hele eiendommen.

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

Takvinkel for saltak skal maksimalt være 27 grader. Hyttens 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.
- Hyttens 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.

§3.4.2

Område for fritidsbebyggelse HE

- Innenfor områdene HE tillates det frittstående fritidsboliger med en maksimal utnyttelse på 120 m² BYA.
- Det kan oppføres en utvendig bod på inntil 15 m² BYA.
- Mønehøyde skal være maksimalt 6.5 meter fra opparbeidet terreng. Gesimshøyde skal være maksimalt 5.0 meter fra opparbeidet terreng.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. Det tillates alternativt pulttak på hyttene. Hyttens 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.
- 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.
- Det skal etableres private adkomstveger til fritidsboligene med tilhørende parkering på egen eiendom. Adkomstveg til hytte skal ha bredde maks. 3.0 meter + skulder på 0,5 meter på hver side.

Antall hytter på felt:

HE: inntil 4 stk hytter

§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

SPESIALOMRÅDER

(PBL §25-første ledd – pkt. 6
Jf. § 12-5 nr. 1 i revidert PBL)

§4.1

Renovasjonsområde RO

- I renovasjonsområde skal det etableres et felles søppelanlegg som har tilstrekkelig antall oppsamlingsenheter som ivaretar gjeldende kildesorteringsløsninger.
- Anlegget skal kunne benyttes av alle brukere innenfor områdene HE og R5-7.

§4.2

TRAFIKKOMRÅDER

(PBL §25-første ledd – pkt. 7
Jf. § 12-5 nr. 2 i revidert PBL)

§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

Jf. § 12-5 nr. 3 i revidert PBL)

§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 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 småbåttaktiviteter knyttet til reguleringsområdet.
- Det kan etableres flytebrygge, båtfeste etter samlet plan angitt av grunneier.
- Anlegg i sjø må byggemeldes.