

**Reguleringsplan for Stenslandsholmen.
Reguleringsbestemmelser.**

Versjon 29.05.2013.

Rødøy kommune, Teknisk etat.

**§ 1
GENERELT**

Områdets begrensning	Området omfatter del av gnr. 9 i Rødøy kommune. I tillegg omfattes del av Fv. 440 og et sjøareal utenfor eiendommene.	
Reguleringsformål	Følgende reguleringsformål inngår:	
	Boligbebyggelse, frittliggende	(SOSI Reg.form. 1111) B1
	Ny fritidsbebyggelse, frittliggende	(SOSI Reg.form. 1121) F1-F14
	Eksisterende fritidsbebyggelse, frittl.	(SOSI Reg.form. 1121) F(5 stk.)
	Utleiehytter	(SOSI Reg.form. 1171) U1-U10
	Fiskeriformål	(SOSI Reg.form. 1390) FI
	Industri- og fiskeriformål	(SOSI Reg.form. 1390) I/F1
	Beverting/konferanse/overnatting	(SOSI Reg.form. 1390) B/K/O
	Småbåtanlegg	(SOSI Reg.form. 1587) S
	Nye naust	(SOSI Reg.form. 1589) N1
	Eksisterende naust	(SOSI Reg.form. 1589) N2-N4
	Industri/Lager	(SOSI Reg.form. 1826) I/L (1-2)
	Felles kjøreveger	(SOSI Reg.form. 2011) FV1-FV2
	Annen veggrunn	(SOSI Reg.form.)AVG1-AVG2
	Parkeringsplasser	(SOSI Reg.form. 2082) P1-P3
	Friluftsområde	(SOSI Reg.form. 3040) FRI1-FRI5
	Landbruksområde	(SOSI Reg.form. 5110) L1
	Jordbruk – dyrket mark	(SOSI Reg.form. 5111) L2
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	(SOSI Reg.form. 6710) FSV

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse, frittliggende, B1

Byggehøyde	Maksimal byggehøyde(mønehøyde) skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse tillates oppført i maks 2 etasjer, enten: kjeller + 1. etasje, eller: 1. etasje + 2. etasje.
Tillatt utnyttelse	T-BRA = 350 m ²
Utforming	Det tillates ikke tilbygg/arker/takoppbygg med bredde større enn 1/3 enn husets lengde. Det tillates maksimalt en ark eller ett takoppbygg pr. langside. Arker skal avsluttes med egen gesims. Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m.
Garasjer/biloppstilling	For hver boenhet skal det være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Situasjonsplan skal vise plasseringen. Grunnflata av garasjer o.l. må ikke overstige 50 m ² . Maksimal byggehøyde for garasje skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ny fritidsbebyggelse, frittliggende, F1-F14, og eksisterende fritidsbebyggelse, frittliggende, F(5 stk.)

Tomt	Størrelse på tomt for frittliggende fritidsboliger(hytter) skal være maks 700 m ² .
Plassering av bebyggelsen	Ved bebyggelse av tomtene skal senter av sirklene på plankartet falle innenfor hyttas ringmur. Plassering og orientering av bebyggelsen er vist på plankart. Det kan gjøres mindre justeringer dersom særlige grunner foreligger og etter avtale med bygningsmyndigheten.
Utnyttingsgrad	Det tillates oppført fritidsbygninger med BRA pr tomt på inntil 85 m2. I tillegg kan det oppføres ett uthus pr tomt med BRA inntil 15 m2. Hovedhus og uthus tillates sammenbygd. I tillegg til tomtens samlede BYA for hovedbygning og uthus kan det bygges terrasse med størrelse inntil 20 m2. Fritidsbygninger skal være i 1 etasje, og evt. ha hems.
Bebyggelsesstruktur	Plassering og utforming av bebyggelsen skal best mulig underordnes naturpreget i området. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen.
Takform	Bebyggelsen skal ha saltak som hovedtakform, og takvinkel skal ligge i intervallet 15-30 grader. Møneretning skal være i byggets lengderetning.
Byggehøyde	Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m over gjennomsnittlig bearbeidet terreng. Største tillatte mønehøyde er 5,5 m over gjennomsnittlig bearbeidet terreng.
Estetikk	Materialbruk, farger og anleggsutforming skal være tilpasset landskapet, og vise respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Tak skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning. Stål og aluminium som gir, eller kan gi lysrefleksjoner blir ikke tillatt. Veggene skal kles med trepanel eller stein. Farge på hyttene skal være grå, brun eller mørk rød. Det tillates ikke

staffasjefarger eller takfarge i sterk kontrast til hovedfarge. Eventuell terrasse over terreng skal kles inn med materialer tilpasset bebyggelsen. Grunnmur eller pilarer over 0,6 m over bearbeidet terreng skal kles inn med materialer tilpasset bebyggelsen.

- Gjerde Det tillates gjerde langs eiendomsgrense dersom det er nødvendig for å hindre beitende dyr i å komme inn på eiendommene. Gjerdets materialbruk skal harmonere med bygningens materialbruk.
- Ubebyggt areal Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Innenfor hver tomt bør det kun foretas skjøtsel for å vedlikeholde vegetasjonen.
- Vann/avløp Det skal etableres felles vann- og avløpsanlegg i henhold til gjeldende krav.

Utleiehytter, U

- Plassering av bebyggelsen Innenfor området for utleiehytter kan det etableres inntil 10 stk. bygninger for utleie("rorbuer"). Bygningene skal ikke stå på en rett rekke, men kan fordeles spredt ut over området slik at de tilpasses terrengformen/kotene på best mulig måte. Ved første byggesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser samtlige bygningers planlagte plassering innenfor området.
- Universell utforming Bygningene og tilstøtende uteareal/adkomst skal gis universell utforming, slik at de kan være tilgjengelige for bevegelseshemmede.
- Takform/utnyttelsesgrad Alle bygningene skal ha saltak og skal plasseres med røstvegg mot sjøen. Bygningene kan utformes som følger:
 - 5 stk. like enkeltstående hytter på ett plan med BRA inntil 80 m².
 - 5 stk. like doble enheter, der hver boenhet med BRA inntil 50 m², dvs. inntil 100 m² BRA pr. bygning.
- Byggehøyde For alle bygningene gjelder: maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 5,5 meter, over gjennomsnittlig terrengs nivå langs bygningene.
- Estetikk Fargevalg skal være likt for alle bygningene, og skal være grå, brun eller mørk rød. Evt staffasjefarge skal være i harmoni med hovedfarge.

Fiskeriformål, FI

- Plassering av bebyggelsen Innenfor området kan det oppføres kai og brygger for fiskeriformål. Brygger kan oppføres på kai. Området deles opp i tomter med bredde ca. 15 meter(6 tomter). Kaier kan bygges med en kontinuerlig kaifront. I tillegg til kaier og brygger for fiskere kan det etableres en mottaksstasjon for fisk og skalldyr innenfor området, lengst mot øst.
- Utnyttelsesgrad På kai/tomt for fiskere kan plasseres brygger med størrelse inntil 6 x 12 meter, dvs. med grunnflate inntil 72 m². På tomt for mottaksstasjon for fisk og skalldyr kan etableres kai med lengde 20 meter og etableres bygg med størrelse inntil 6 x 17 meter, dvs. grunnflate inntil 102 m².
- Takform/byggehøyde Bryggene skal ha saltak som hovedtakform, og takvinkel mellom 20 og 35 grader. Hovedmøneretning skal være parallelt med kaifront. Bryggene kan ha gesimshøyde inntil 3,5 m over kai og mønehøyde inntil 6,0 m over kai.

Kaidekke skal ikke plasseres lavere enn kote + 2,75 NGO 1954, og gulv i brygger skal ikke plasseres lavere enn kote + 3,0 NGO 1954.

Estetikk Bryggene skal være røde, og evt. staffasjefarge skal være hvit.

Industri- og fiskeriformål, I/F1

Bebyggelse På område for industri- og fiskeriformål kan etableres bygning(er) og anlegg for sjørettet næringsvirksomhet.

Utnyttelsesgrad Det kan innenfor området oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer, og med BYA inntil 300 m².

Takform/
byggehøyde Maks gesimshøyde 5,0 m og maks mønehøyde 7,0 m.
Takvinkel skal ligge innenfor 15-30 grader.

Beverting/konferanse/overnatting, B/K/O

Plassering av bebyggelsen Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Det kan innenfor området oppføres bygning som kan benyttes primært til bevertning/konferanse og også evt. overnatting.

Utnyttelsesgrad Bebyggelsen innenfor området kan ha BYA på inntil 400 m²

Byggehøyde Maksimal byggehøyde(mønehøyde) settes til 11,0 m.

Estetikk etc. Bygning som oppføres innenfor området skal kunne ha karakter av et "signalbygg".
På fasader tillates brukt tradisjonelle materialer som tre, betong eller mur/stein.

Småbåtanlegg, S

Plassering av bebyggelsen Innenfor området tillates det etablert molo, og flytebrygger for småbåter. Før molo kan byggesøkes/bygges, skal grunnforholdene være analysert og dokumentert av firma med nødvendige kvalifikasjoner for ansvarsrett for slikt arbeide. Prosjektering av molo skal basere seg på de utførte grunnundersøkelser.
Molo kan plasseres ca. som vist på plankartet.
Det kan foretas mudring innenfor området der dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig dybde for områdets bruk som småbåthavn.

Miljø Ved bygging av molo skal det benyttes kun "rene" masser, dvs. masser uten forurensning.
Før mudring innenfor området utføres, skal det dokumenteres at massene ikke er forurenset.

Naust, N1

Plassering av Bebyggelsen Innenfor området tillates det etablert inntil 30 stk. naust for småbåter. Naust skal plasseres 2 og 2 sammen(felles vegg) i en rekke, med røstvegg mot sjøen, og med 2 meter opphold mellom "parene".

Utnyttelsesgrad Naust skal bygges med utv. bredde 4,0 meter, og kan bygges med utv.lengde *inntil* 9,0 meter. Naust skal oppføres i en etasje.

Takform/ Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Alle naust skal

byggehøyde	ha samme takvinkel og utseende, dvs. at dette må velges før første naust bygges. Maksimal gesimshøyde 2,8 m, og maksimal mønehøyde 4,5 m, over gjennomsnittlig planert terrengs nivå langs bygningen.
Bebyggelsesstruktur	Naust tillates ikke innredet til annet formål enn naustformål. Det skal være sammenheng i arkitektonisk utførelse slik at bygningsmassen danner et helhetlig uttrykk for området. Front mot sjø skal ligge på noenlunde jevn linje.
Estetikk	Naust skal kles med trepanel som skal males rødt. Evt. staffasjefarge skal være hvit. Takfarge skal ikke være i sterk kontrast til hovedfarge og skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning. Stål og aluminium som gir, eller kan gi lysrefleksjoner er ikke tillatt.

Naust, N2, N3, N4

Dette er område for eksisterende frittliggende naust.

Utnyttelsesgrad	Ved ombygging, nybygging etc. av eksisterende naust, kan BYA være maks 50 m ² . For øvrig skal gjelde de samme bestemmelser som for Naust N1, når det gjelder takform, byggehøyde, estetikk etc. etc.
-----------------	---

Industri/Lager, I/L (1-2)

I/L 1	Innenfor området avsatt til industri/lager(I/L1) kan det tillates oppført en "gårdssag". Før gårdssag etableres kan det tas ut steinmasser på området til benyttelse for etablering av molo innenfor planområdet. Området skal planeres med ferdig planum på ca. kote 30,0. Gårdssaga skal ikke brukes i perioden fra kl. 21.00 – kl. 08.00 på hverdager, og tillates heller ikke brukt i helger og på helligdager.
I/L 2	Innenfor området avsatt til industri/lager(I/L2) tillates det oppført bygninger for vinterlagring av båter, campingvogner, bobiler, etc. I forbindelse med dette tillates det også oppført verkstedbygg for vedlikehold av ovennevnte. Før bygninger etableres kan det tas ut steinmasser på området til benyttelse for etablering av molo innenfor planområdet. Området skal planeres med ferdig planum på ca. kote 30,0.
Byggehøyde	Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dette gjelder for begge områdene.
Utnyttelsesgrad	BYA skal ikke overstige 20 % av regulert areal/tomt. Dette gjelder for begge områdene.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Avkjørsel fra fylkesveg

Avkjørsler fra fylkesveg skal bygges i tråd med de anvisninger som gis av Statens vegvesen, og skal dimensjoneres minimum for semitrailer.

Sikotlinjer/Frisiktsoner

Siktkrav ved avkjørsel fra fylkesveg er 4 x 55 m. I sikttrekanten skal eventuelle sikthinder ikke være høyere enn 0,5 m over vegbanenivået, med unntak av enkeltelementer som trær, stolper og lignende, med en diameter mindre enn 0,15 m.

Felles kjøreveger, FV1-FV2

Det tillates opparbeidet adkomstveger til byggeområdene som vist på plankart. Veger skal tilpasses terrenget og ikke bygges opp med sjenerende skjæringer eller fyllinger. Vegene skal ha grus med mørk farge som toppdekke.

Nødvendige inngrep i terreng, samt fyllingsskråninger, skal jordlegges og tilsås.

Veger kan bygges med bredde inntil 4,0 meter.

FV1 Felles kjøreveg FV1 kan benyttes av de som driver virksomhet innenfor I/L1 og IL/2, samt kunder/besøkende til disse.

FV2 Felles kjøreveg FV2 kan benyttes som adkomstveg av alle som eier eiendommer innenfor planområdet, og alle som disponerer båt plass i småbåthavnen, samt besøkende til disse.

Annen veggrunn, AVG1-AVG2

Dette er areal for skjærings- og fyllingsskråninger for felles kjøreveger. Skjæringsskråninger i løsmasser, og fyllingsskråninger, skal jordlegges og tilsås.

Parkering, P1-P3

Parkering for hyttetomtene F1-F14 og for bolig B1 skal anlegges på de enkelte tomtene, og det skal opparbeides minimum 1 stk. P-plass pr. tomt.

For utleiehytter, område for fiskeriformål, samt for brukere av småbåthavn og nausttomter, skal parkering på plassene P1, P2 og P3 benyttes.

P1, P2 og P3 skal designes og dimensjoneres slik at en oppnår et tilstrekkelig antall parkeringsplasser i forhold til det som blir behovet ifm. utbygging av småbåthavnen etc.

Skjærings- og fyllingsskråninger skal dekket med jord og tilsåes.

§ 4

GRØNNSTRUKTUR

Friområder, FRI1-5

Inngrep

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, herunder veger og massetak som er til hinder for området bruk som friluftsområde.

Det tillates oppført nødvendige installasjoner for elforsyning, privat vannforsyning og avløpsanlegg.

Bebyggelse	Eksisterende uthus som er vist på plankartet tillates revet.
Vegetasjon	Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon uten grunneiers samtykke.

§ 5 LANDBRUKS- OG FRILUFTSOMRÅDER

Landbruksområder, L1-L2

L1	Området består av utmark, og kan benyttes til tradisjonell landbruksdrift, herunder beite etc.
L2	Området består av dyrket mark. Det tillates ikke inngrep og utbyggingstiltak i dette området, og området kan benyttes til tradisjonell landbruksdrift.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friområde i sjø, FSV

Inngrep	Det er ikke tillatt med utfylling eller installasjoner i disse sjøområdene. Området danner en "buffer" mot omkringliggende sjøområder.
---------	--

§ 7 FELLESBESTEMMELSER

Kulturminner	Skulle det under arbeider i marken eller i sjø 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, §8.
--------------	---

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Avkjørsel	Før det kan gis byggetillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal avkjørsel fra fylkesveg være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen.
Rekkefølge av Utbygging	Rekkefølge av utbygging skal i hovedsak være som følger: 1. Opparbeidelse av avkjørsel fra fylkesveg samt adkomstveger til utbyggingsområdene. 2. Salg av frittliggende fritidsboligtomter F1-F14 som kapital til investering i molo/småbåthavn. 3. Uttak av fjellmasser i områdene I/L 1 og 2, som skal benyttes til bygging av moloer, samt bygging av begge moloer i sin helhet. 4. Mudringsarbeider i småbåthavn og etablering av flytebrygger. 5. Byggestart for fritidsboliger F1-F14. 6. Etablering av utleiehytter og industribygg.

Rødøy kommune, Teknisk etat, den 29.05.2013

Kjetil Hansen
Teknisk sjef