



Rødøy kommune

Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Selvågen Sør

Plan datert:	07.03.16	Bestemmelser datert:	07.03.16
Sist revidert:		Sist revidert:	

§ 1 Generelt

Områdets begrensning	Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet med planidentifikasjon 03-10-11.11.		
Reguleringsformål.	Følgende reguleringsformål inngår:		
	Bebyggelse og anlegg	Fiskeri / industri	F/I1, 2, 3
		Naust	N1, 2, 3
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	V
		Annen veggrunn – teknisk anlegg	AVG
		Parkering	P
	LNF- områder	Friluftsområde	FRI
	Bruk og vern av sjø og vassdrag	Havneområde i sjø	HS

§ 2 Fellesbestemmelser

Geoteknisk vurdering Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske vurdering for de aktuelle tiltak.

Situasjonsplan Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser

- bebyggelsens plassering
- parkering, gang- og kjøremønster
- forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- areal for uteopphold/lek

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

Definisjon:	Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Møne- og gesimshøyde	Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maksimal møne og gesimshøyde oppgitt under hvert enkelt formål.
Parkering	Byggesøknad skal redegjøre for krav til parkering iht kommunale vedtekter.
Skjæringer	Kunstige opparbeidede skjæringer på over tre meter skal sikres med gjerde.
Utfylling i sjø	Ved utfylling i sjø skal tiltakshaver før utfylling starter foreta en risikovurdering for å vurdere om det er behov for å foreta en miljøanalyse av bunnsedimentene i utfyllingsområdet. Eventuell utfylling i sjø, skal kun skje med «rene» masser, dvs masser som ikke inneholder miljøgifter, tungmetaller etc.
Lov om kulturminner	Før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i strandsonen og/eller sjøbunn skal det innhentes uttalelse fra Tromsø museum. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventete steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd.
Dispensasjon	Fra disse planbestemmelsene kan kommunen, innenfor rammer av plan- og bygningsloven og vedtekter i Rødøy kommune, gi dispensasjon.

§ 3

Bebyggelse og anlegg

a. Fiskeri /Industri, F/I1, 2 og 3.

Formål	Innenfor dette området tillates brukt til fiskeri- og industriformål samt tilhørende kaier.
Byggehøyder	F/I1 og 2: Gesims/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 og 9 meter. F/I3: Gesims/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 8 og 11 meter. Definisjon gesims/mønehøyde, se fellesbestemmelser.
Tillat utnyttelse	% Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 60 % av regulert tomt.
Utforming	Bebyggelsen skal ha saltak.
Byggegrenser	F/I1 og 2: Byggegrensen er 4 meter fra senterlinje veg. F/I3: Byggegrensen er 7 meter fra senterlinje veg. For alle områdene gjelder at bygg kan føres opp utover havneområde i sjø.
Parkering	Se fellesbestemmelser.
Tomter	Området er ikke inndelt i tomteparseller. Tomteareal tildeles etter situasjonsplan for tiltak som skal godkjennes av Rødøy kommune.

b. Naust, N1, 2 og 3

Formål	N1 og N3: Det kan innenfor området føres opp naust, brygger, kaier og flytebrygger, så fremt de ikke kommer i konflikt med § 6. N2: Det kan innenfor området føres opp brygger, kaier og flytebrygger, så fremt de ikke kommer i konflikt med § 6.
Byggehøyder	N1 og N2: Gesims/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3.5 og 6 meter. N3: Gesims/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 og 5 meter. Definisjon gesims/mønehøyde, se fellesbestemmelser.

Tillat utnyttelse	N1:Tillatt bruksareal BRA skal ikke overstige 50 m ² pr tomt. N2 og N3:Tillatt bruksareal BRA skal ikke overstige 40 m ² pr tomt.
Utforming	Bebyggelsen skal ha saltak. De skal være røde med hvite stafferinger. Bygg skal oppføres med røstvegg mot sjøen.
Byggegrenser	Byggegrensen mot sjø er sammenfallende med formålsgrensen mot havneområdet i sjø, og 4 meter fra senterlinje veg.
Parkering	Se fellesbestemmelser.
Tomter	Området er ikke inndelt i tomteparseller. Tomteareal tildeles etter situasjonsplan for tiltak som skal godkjennes av Rødøy kommune.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Veg, V

Utforming	Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Vegen skal ha en veggbredde på 4 meter.
------------------	--

b. Parkering, P

Formål	Parkeringsplassen merket «P» i planen skal betjene tomter som tildeles i områdene N2 og N3. Parkeringsplassen skal holdes fri for «fast» plasserte gjenstander.
---------------	---

c. Annen veggrunn, AVG

Formål	Arealet ligger langs offentlig veg og er en del av vegformålet. Kan benyttes til fylling, skjæring, grøft mm.
---------------	---

§ 5

Friluftsmål, FRI

Formål	Området er et friluftsområde og skal forbli dette.
---------------	--

§ 6

Havneområdet i sjø, HS

Utfylling	Det kan i dette området ikke legges ut innretninger/installasjoner som kan være til hinder for båttrafikk til/fra de enkelte områdene. Det tillates utfylling i sjø utenfor områdene I/F2 og I/F3.
------------------	---