

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplanen for Nordøen hyttefelt

Plan ID: 20040003

Reguleringsbestemmelser revidert: 09.02.2022

Reguleringsbestemmelser vedtatt administrativt 09.02.2022

Plankartet vedtatt av Averøy kommunestyre 23.03.2004 i sak 016/04

1 GENERELT

1.1 Planområdets avgrensning

Det regulerte området er på plankartet vist med kraftig stiplet linje.

1.2 Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder	Hytter	H1-H14
	Naust	N1-N4
Spesialområder	Friluftsområde på land	
	Friluftsområde i sjø	
	Slamavskiller	S
	Pumpestasjon	P
Fellesområder	Felles avkjørsel	
	Felles parkeringsplass	
	Felles gangvei	
	Felles sti	

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Forhold til terreng

Ved plassering av bygg og andre tiltak skal det tas nødvendig hensyn til terrengtilpasning og omgivelser for øvrig.

Bebyggelsen skal så langt som mulig underordne seg naturpreget i området, med utforming, materialvalg og fargevirkning som harmonerer med omgivelsene.

2.2 Behandling av terreng

Terrenget skal i størst mulig utstrekning bevares i sin opprinnelige form. Planering ut over det som er absolutt nødvendig for å få bygg og andre tiltak godt plassert i terrenget må ikke forekomme.

2.3 Plassering av bygg

Hytter og naust skal plasseres lavest mulig i terrenget.

Bebyggelsens nøyaktige plassering på tomtene, horisontalt og vertikalt, skal godkjennes av kommunen.

2.4 Fargesetting av og materialbruk for hytter og naust

Fargesetting på bygg skal være dempet/mørk både på vegger, vindskier, vindusomramming, vinduslemmer m.v.

Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein eller mørk tegl, såfremt dette gir en god arkitektonisk løsning og er bygningsteknisk forsvarlig.

Taktekking utføres med torv, tre eller andre tekkingsmaterialer med mørk, matt og ikke reflekterende virkning.

2.5 Omdisponering av bygg

Omdisponering av hytte til helårsbolig er ikke tillatt. Omdisponering av naust som vil kunne innebære overnatting er ikke tillatt.

2.6 Midlertidige anleggsveier

Ved oppføring av hytter og naust, kan det tillates midlertidige anleggsveier, etter plan og tidsbegrensning godkjent av kommunen.

Ved ferdigstilling av tiltak skal midlertidige anleggsveier være tilbakeført i samsvar med plankart og bestemmelser før ferdigstillingsattest kan utstedes.

2.7 Ferdsel

Fri ferdsel langs strandlinjen skal ikke hindres.

2.8 Privatrettslige avtaler

Etter at denne reguleringsplan er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2.9 Byggegrenser

Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense. Dette gjelder også mot sjø. Bestemmelsen overstyrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense.

3 BYGGEOMRÅDER FOR HYTTET (H1-H14)**3.1 Byggeområder for hytter**

Byggeområdene H1-H14 er avsatt for hytter til fritidsbruk.

3.2 Antall bygg p.r. tomt

På hver hyttetomt skal det oppføres en hytte. Bod skal bygges i sammenheng med hytta og inngå som en del av det totale bebygde areal (BYA). Frittstående uthus tillates ikke.

3.3 Bygnings areal

Bebygd areal (BYA) på tomt skal maksimalt være 130 m².

3.4 Bygnings høyde

Maksimal mønehøyde skal være 6.0 m over gjennomsnitts planert terrengnivå rundt bygningen.

3.5 Tak utforming

Tak skal utformes som saltak med mellom 18-27 grader fall, innenfor rammene beskrevet i § 3.3 og 3.4.

3.6 Gjerde/flaggstang

Oppføring av gjerde/flaggstang er ikke tillatt.

4 BYGGEOMRÅDER FOR NAUST (N1-N4)

4.1 Byggeområder for naust

Byggeområdene N1-N4 er avsatt for naust til fritidsbruk, for lagring av båt med tilhørende redskaper. Det skal i naustområdene N1, N2, N3 og N4, være henholdsvis 9, 1, 3 og 1 nausttomter.

Før tiltak kan igangsettes innenfor de enkelte naustområdene, skal det foreligge situasjonsplan med tverrprofiler, godkjent av kommunen.

Planen skal vise plassering og terrengtilpasning av samtlige naust og stø, eventuelt løsning for felles utsetting av båt, adkomst og tilrettelegging for ferdsel langs strandlinjen.

4.2 Antall bygg p.r. tomt

På hver tomt skal det settes opp ett naust.

4.3 Naust areal

I byggeområde (N1-N4) skal maksimal bebygd areal (BYA) p.r. tomt være 35m².

4.4 Naust høyde

I byggeområde (N1-N4) skal maksimal mønehøyde være 4,25 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning.

4.5 Tak utforming

Tak skal utformes som saltak med mellom 18-27 grader fall, innenfor rammene beskrevet i § 4.3 og 4.4.

4.6 Separat/sammenbygd

Kommunen kan settes krav om at naustene i naustområdene N1 og N3 helt eller delvis skal bygges i sammenheng (kjede/rekke).

4.7 Høydeplassering og utforming av bygg og anlegg ift. stormflo

Bygg og anlegg i områder N1-N4 som plasseres under kote +2,5 m skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann- og bølgepåvirkning.

5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Friluftsområde på land

I friluftsområdet skal nåværende arealbruk opprettholdes.

Områdets karakter av utmarksområde mv. skal bevares og eksisterende vegetasjon vernes, eventuelt pleies.

5.2 Friluftsområde i sjø

I friluftsområde i sjø skal den nåværende arealbruk opprettholdes.

5.3 Spesialområde for slamavskiller og pumpestasjon (S/P)

Spesialområde viser avsatt plass for lokalisering av slamavskiller for utslipp av avløpsvann fra området samt for pumpestasjon for avløpsvann internt i området.

Slamavskillere og pumpestasjoner skal plasseres i terrenget og vegetasjon gjenlegges slik at disse gir minst mulig sjenanse for synsinntrykk fra omkringliggende miljø.

6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles trafikkareal

Felles trafikkareal omfatter område ved avkjørsel fra fylkesveg, adkomstveg og parkeringsplass, gangvei og sti.

6.2 Felles avkjørsel/vei

For avkjørselen fra fylkesveg gjelder følgende krav:

På de første 2 meter fra kant av fylkesveg skal avkjørselen ha et jevnt fall på 5 cm og på de følgende 50 meter maksimum stigning (fall) 1:8.

Fra et punkt 1,2 meter over avkjørselen 5 meter fra kant av fylkesveg skal en kunne se til et 1,4 meter høyt kjøretøy i en avstand av minst 40 meter mot vest og 60 meter mot øst.

Det må ryddes og holdes ryddig slik at de nødvendige krav til sikt til enhver tid er oppfylt.

Avkjørselen må være opparbeidet forskriftsmessig før hyttebygging igangsettes.

6.3 Felles parkeringsplass

Parkeringsplass for hyttene i planområdet inklusiv gjesteparkering.

6.4 Felles gangvei

Gangvei forutsettes stengt for kjøring utover nødvendig transport av varer og utstyr. Gangveien skal være dimensjonert og tilrettelagt for tilkomst med slambil og brannbil.

6.5 Felles sti

Sti i friluftsområdet skal ha en maksimal bredde på 1 meter.