

# Reguleringsbestemmelser

## Reguleringsplan for Hasseløya hytteområde

Plan ID: 20050003

Plankartet (revidert 03.02.2005) vedtatt av Averøy kommunestyre 15.03.2005 i sak 11/2005.

Planbestemmelsene (revidert) 19.11.2021

Planbestemmelsene vedtatt administrativt, 19.11.2021, arkivsaksnr.: PLAN-21/00372

----- # -----

### 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-H22 Naust
Friområde	Utsiktspunkt
Spesialområder	Friluftsområde på land Friluftsområde i sjø Fiskehjeller Slamavskillere, S1-S3
Fellesområder	Privat veg/interne veier, V1-V3 Parkeringsplasser, P1-P3 Avkjørsler til tomter

### 2 FELLES BESTEMMELSER

#### 2.1 Forhold til terreng

Terrenget i planområdet skal i størst mulig utstrekning bevares i sin opprinnelige form. Ved planlegging og utføring av tiltak skal tiltaket i størst mulig grad tilpasses terrenget. Dvs. at det ved planlegging og utføring av tiltak skal søkes den løsning som medfører minst mulig terrenginngrep.

#### 2.2 Forhold til kulturminner

Kulturminner i området som steingarder, tufter og drag skal bevares.

#### 2.3 Plassering av bygg, naust vei og andre tiltak

Tomt, hytter, naust, interne veier, avkjørsler og andre tiltak skal plasseres lavest mulig i terrenget. Plassering horisontalt og vertikalt skal godkjennes av kommunen.

#### 2.4 Sanitæranlegg

Vann og sanitæranlegg kan tillates innlagt i hyttene etter godkjenning av kommunen.

#### 2.5 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 skal utføres med torv, tre eller andre tekkingsmaterialer med mørk, matt og ikke reflekterende virkning.

## **2.6 Omdisponering av bygg**

Omdisponering av fritidsbolig til bolig tillates ikke. Omdisponering av naust til bruk som vil kunne innebære overnatting er ikke tillatt.

## **2.7 Ferdsel**

Fri ferdsel langs strandlinjen skal ikke hindres. I områder hvor planen tillater tiltak langs strandlinjen skal det ved planlegging og gjennomføring tilrettelegges for fri ferdsel.

## **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 HYTTER (H1-H22)**

## **3.1 Byggeområder for hytter**

Byggeområdene H1-H22 er avsatt for hytter til fritidsbruk. Hvert byggeområde er koordinatfestet i områdets midtpunkt. Ved plassering av bygg skal det koordinatfestede punktet ligge innenfor byggets yttervegger.

For hvert byggeområde kan det fradeles en tomt på inntil 1000 m<sup>2</sup>.

## **3.2 Antall bygg p.r. tomt**

På hver hyttetomt skal det oppføres et bygg. 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 140 m<sup>2</sup>.

## **3.4 Grunnmur høyde**

Maksimal høyde på grunnmur skal maksimalt være 1.2 meter over terreng.

## **3.5 Bygnings høyde**

Maksimal gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3.0 m og 5.0 m målt fra topp grunnmur/topp drager over pilarer.

## **3.6 Tak utforming**

Tak skal utformes med fall mellom 18-37 grader, innenfor rammene beskrevet i § 3.3 og 3.5.

## **3.7 Gjerde/flaggstang**

Oppføring av gjerde/flaggstang er ikke tillatt.

## 4 BYGGEOMRÅDE FOR NAUST

### 4.1 Byggeområde for naust

Byggeområdet er avsatt for 22 naust til fritidsbruk, for lagring av båt og tilhørende redskaper.

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

Før en utbygging av området kan igangsettes skal en samlet situasjonsplan godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise adkomst, tilrettelegging for ferdsel langs strandlinjen, plassering av samtlige naust og fellesareal som viser stø for hvert enkelt naust eventuelt felles løsning for utsetting av båt.

### 4.2 Bebygd areal

I byggeområdet skal bebygd areal (BYA) p.r. tomt være maksimalt 32 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Antall bygg p.r. tomt

På hver tomt skal det settes opp ett naust.

### 4.4 Naust høyde, lengde og bredde

I byggeområdet skal maksimal mønehøyde være 3,5 m målt fra overkant gulv. Maksimal lengde skal være 8 m og maksimal bredde skal være 4 m.

### 4.5 Tak utforming

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

### 4.6 Separat/sammenbygd

Kommunen kan sette krav til at naustene helt eller delvis skal bygges i sammenheng.

## 5 FRIOMRÅDE

### 5.1 Friområde

I friområdet kan det tillates oppført tiltak av mindre varig karakter. Det skal ved opparbeidelse av benker og lignende tas særskilt hensyn til eksisterende terreng og tiltak tilpasses terrengets topografi.

## 6 SPESIALOMRÅDER

### 6.1 Friluftsområde på land

I friluftsområdet skal nåværende arealbruk opprettholdes. Områdets karakter av utmarksområde mv. skal bevares og eksisterende vegetasjon vernes.

### 6.2 Friluftsområde i sjø

I friluftsområde i sjø skal nåværende arealbruk opprettholdes. Før evt. tiltak i sjø settes i verk, kreves det tillatelse etter "Lov om havner og farvann". Dette gjelder også for tiltak i hht. §4.1 i disse bestemmelser (vedr. bygging av naust).

### 6.3 Spesialområde for slamavskillere S1- S3

Spesialområde viser avsatt plass for lokalisering av slamavskillere for utslipp av avløpsvann fra området.

Slamavskillere 1-3 skal plasseres og tilpasses terrenget på en slik måte at de blir til minst mulig sjenanse for synsinntrykk fra omkringliggende miljø. Den naturlige vegetasjonen rundt skal i størst mulig grad tilbakeføres.

#### **6.4 Fiskehjeller**

I området for fiskehjeller skal arealbruk opprettholdes.

### **7 FELLESOMRÅDER**

#### **7.1 Felles trafikkareal**

Felles trafikkareal omfatter områdene for private vegger, parkeringsplasser.

#### **7.2 Privat veg/interne vegger V1- V3**

Interne vegger V1 – V3 skal være åpen for trafikk til og fra hyttene, naustene, fiskehjellene og for besøkende i området. Bom eller andre tiltak som kan hindre ferdsel på de interne vegene tillates ikke.

Interne vegger skal ha en maksimal bredde på 4,0 meter inklusiv skulder og være tilrettelagt for tilkomst med slambil og brannbil. Vegene skal utformes og legges i terrenget på en slik måte at annet trafikk areal som grøfter og skjæringer gir minst mulige terrenginngrep.

#### **7.3 Felles parkeringsplasser P1-P3**

Områdene P1- P3 er avsatt til felles parkeringsplass for området.

#### **7.4 Avkjørsler**

Avkjørsler til tomtene er markert med skråskravur på plankart og skal tilpasses terrenget i hvert enkelt tilfelle

----- # -----