

Forslag til:

REGULERINGSBESTEMMELSER

Lysøya opplevelse

Gnr. 71, bnr. 6 og Gnr 71, bnr. 9

Bjugn kommune

Bestemmelsene er knyttet til reguleringsplankart datert 21.11.2007, tegning 03, med kommunalt plannr.: XXXXXX

§1 FORMÅL OG AVGRENSING

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av reiselivsbedrift på Lysøya, herunder hotell, tilknyttet fritidsbebyggelse, marina og tiltak i fri- og friluftsområder rettet mot allmennheten.

Planområdets avgrensing er markert med en ytre stiplet linje på plankartet.

Reguleringsplanen har følgende reguleringsformål:

- Bygeområder:
 - Hotell m/tilhørende anlegg
 - Industri/lager
 - Fritidsbebyggelse
- Landbruk
- Offentlig veg
- Offentlige friområder
 - Friområde
 - Friområde i sjø
- Fareområde – høyspentanlegg
- Spesialområder
 - Privat parkering
 - Privat småbåthavn (land)
 - Privat småbåthavn (sjø)
 - Friluftsområde
 - Friluftsområde i sjø
 - Frisiktsone i vegkryss
- Fellesområder
 - Felles avkjørsel
 - Felles parkering
 - Felles gangveg

§2 BYGGEOMRÅDER

Generelt

All ny bebyggelse skal plasseres i terrenget på en måte som tar vare på landskapets kvaliteter. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal legges vekt på god estetisk byggeskikk.

§2.1 Hotell m/tilhørende anlegg

§2.1.1 Hotelltomta kan ha en utnyttelsesgrad på maksimal %-BYA=52.

§2.1.2 Hotellbebyggelsen – byggetrinn 1.

Hotellbygget kan bygges i totalt fire etasjer. Bygningene skal i hovedsak trappes og følge terrengformasjonen fra sjøen og bakover.

Bebyggelsen skal ikke bryte høydekote 14,5 på byggets fremre del (del A på plankartet) og høydekote 22,0 på bakre (del B på plankartet) Mindre takoppbygg for heisrom/ventilasjon kan tillates.

Hotellbebyggelsen bygges med flatt tak. Alternativt kan pulttak tillates. I så fall skal møneretning være mot sjøen.

Vegger kles med stående treverk, ubehandlet eller beiset i gråtoner og i pusset mur/betong i gråtoner. Takflate dekkes med singel, elvegrus, sedum-mose eller tilsvarende.

Som del av hotellanlegget tillates bygd nødvendige adkomstveger, parkeringsplasser, kaianlegg og besøksfasiliteter, som for eksempel basseng.

§2.1.3 Apartementsbygg

Innenfor planformålet tillates det oppført frittstående apartementsbygg. Byggene skal ha en maksimal gesimshøyde på 4.5 meter fra terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Byggene gis samme utforming og skal bygge på samme grunnprinsipp som for hotellbebyggelsen når det gjelder materialvalg og fargesetting. Det kan tillates flatt tak, eller pult-tak, dersom det er mer hensiktsmessig. Takvinkel skal være mellom 0 og 5 grader

Vegger kles med stående treverk, ubehandlet eller beiset i gråtoner og i pusset mur / betong i gråtoner. Takflate dekkes med singel, elvegrus, sedum-mose eller tilsvarende.

§2.2 Industri/lager

Innenfor angitt område tillates det oppført ett lager-/verkstedbygg. Bygget skal ha en maksimal gesimshøyde på 6,0 meter og ha saltak. Maksimal mønehøyde er 11 meter.

Det skal velges ikkereflekterende materiale i alle fasader. Det tillates verksteddrift i deler av bygget.

§2.3 Fritidsbebyggelse

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BRA=120 kvadratmeter for hver tomt.

Fritidsbebyggelsen skal med unntak av tomt 14 bebygges i en etasje.

Gesimshøyden skal være maksimalt 4.0 meter fra terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mønehøyden skal være maksimal 5.5 meter fra terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Tomt 13 tillates bebygd i to etasjer med gesimshøyde på 7.0m og mønehøyde på 8.5 m

Det tillates saltak med takvinkel 15 – 22 grader, alternativt pult-tak med takvinkel 5 – 7 grader.

Vegger kles med stående treverk, ubehandlet eller beiset i gråtoner. Takflate kles med treverk, sibirsk lerk eller tilsvarende.

Mindre frittliggende boder / uthus på maks 5 m² på hver tomt. Boden/uthuset skal bygges i samme stil og materiale som hovedbygget.

§3 LANDBRUKSOMRÅDE

Områdene skal brukes til tradisjonelt landbruksformål. I disse områdene gjelder fortsatt jordloven.

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Området er avsatt til offentlig veg og annet vegareal.

§5 FAREOMRÅDER

Fareområdet er avgrenset til 7 meter til hver side fra senterlinjen i høyspenttraseen. Det tillates ikke byggetiltak innenfor området.

§6 SPESIALOMRÅDER

§6.1 Privat parkering

Området skal legges til rette for og brukes av tilreisende brukere av hotell, fritidsbebyggelse, småbåthavn eller friluftsområder. Området tillates ikke brukt i sammenheng med industri-/lagervirksomheten.

§6.2 Privat havneanlegg på land

I området tillates tiltak som er nødvendig for gående å ta seg ut i småbåthavna/flytebrygga.

Det tillates oppført totalt 2 naust innenfor området. Naustene skal være i en etasje, ha tradisjonelle proposjoner og ha en maksimal BRA= 100 kvm. hver.

Naustene tillates innredet med lagringsboder el. for utleie. Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 34 grader. Vegger skal kles med tre. Tak og vegger skal gis en ikkereflekerende overflatebehandling.

§6.3 Privat småbåtanlegg i sjø

Innenfor området tillates det anlagt faste eller flytende brygger for småbåter med tilhørende festeanordninger og forankringer.

§6.4 Friluftsområde

Innenfor friluftsområdene er det tillatt med enkel tilrettelegging for å bedre friluftsfærdsel og opplevelse. Det tillates tyngre tiltak, så som fiskebrygge, stier, benker, grillplasser, dusjanlegg med mer, når disse gis en universell utforming og er rettet mot funksjonshemmede.

Enkle stier tillates etablert i friluftsområdene selv om disse ikke kan benyttes av funksjonshemmede. Utførelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.

§6.5 Friluftsområde i sjø

I friluftsområdene i sjø tillates det ikke noen form inngrep, dersom slike ikke er direkte rettet mot allmennhetens bruk av området.

§6.6 Frisiktsone ved vegkryss

Det er avsatt frisiktsone i vegkryss hvor det ikke tillates anlegg eller tiltak som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs planum.

§7 FELLESOMRÅDER

§7.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel FA er felles for gnr. 7, bnr. 9, hotellet og tomtene 1-21. Adkomstvegene skal ha toppdekke i grus med stedlige farger, alternativt asfalteres.

§7.2 Felles parkering

I områder for fellesparkering tillates nødvendig massbehandling for å gjøre parkeringsplassene funksjonelle. Som toppdekke skal brukes det samme som for adkomstvegene.

Felles parkering FP 1 er felles for hotellet og fritidsbebyggelsen, tomtene 1-21

Felles parkering FP 2 er felles for fritidstomtene 9, 10, 11, 12, 19, 20 og 21

Felles parkering FP 3 er felles for fritidstomtene 13, 14, 15, 16, 17 og 18
Felles parkering FP 4 er felles for fritidstomtene 3, 4, 5, og 6

§7.3 Felles gangveg
Felles gangveger er gangadkomster til tomtene og skal overflatebehandles med grus i stedlige farger.

Felles gangveg FG1 reguleres i en bredde på 3.0 meter og er felles for tomtene 9, 10, 11, 19, 20 og 21

Felles gangveg FG2 reguleres i en bredde på 3.0 meter og er felles for tomtene 14, 15, 16 og 17

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Hotell/aktivitetssenter skal være omsøkt, godkjent og fysisk påstartet før det tillates igangsatt fysiske byggetiltak for bygninger, infrastruktur eller andre anlegg knyttet til fritidsbebyggelsen på høyden nordøst i planområdet.