

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR LYSØBAKK
Del av Lysøya gnr 71 bnr 8 m.fl.
Planid: 5057 16270108

Vedtatt Bjugn kommunestyre sak 06/18 den 26.06.2006

Revidert dato: xx.xx.2021, sak xx/xxxx

Reguleringsplankart er datert
Reguleringsbestemmelser er datert

14.01.2021
14.01.2021

GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for det område som på planen er avsatt med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:4000.

Planområdet omfatter formålene:

- Pbl § 12-5 pkt 1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Pbl § 12-5 pkt 2 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Pbl § 12-5 pkt 3 **GRØNNSTRUKTUR**
- Pbl § 12-5 pkt 5 **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**
- Pbl § 12-5 pkt 6 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**
- Pbl § 12-6 **HENSYNSONER**

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Område for fritidsbebyggelse

- a) Området skal benyttes til fritidsbebyggelse i form av hytter, naust og rorbuer. Bygninger skal oppføres med saltak/pulttak med møneretning i husets lengderetning, takvinkel 30-37 grader. Bygninger på tomtene BFR B, C og D samt BFR 1 og 2 kan ha flatt tak, saltak eller pulttak. Naust tillates oppført med flatt tak når dette utnyttes som terrasse for tiliggende rorbu.
- b) Innenfor planområdet bør bygningene i størst mulig grad planlegges og utformes i en arkitektonisk god og harmonisk sammenheng.
- c) Det kan oppføres garasje/uthus i tilknytning til fritidsbolig.
- d) Hyttene kan generelt oppføres med gesimshøyde maksimalt 3,7 m, og mønehøyde maks. 6,2 m over gjennomsnittlig planert terreng. For hytte nr 15,16 og 17 gjelder strengere begrensninger; respektive maks 2,6 m gesimshøyde og maks 4,2 m mønehøyde. Garasje og uthus skal oppføres i samme stil som hovedbygget. Slike bygninger skal ha lavere mønehøyde enn hovedbygget.
- e) Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 20 % inkludert garasje/uthus. Garasje/uthus kan maksimalt ha areal tilsv. 50 % av hovedbygning.
- f) Hytte og garasje/uthus skal gis lik taktekking. Det skal benyttes ikke-skinne materialer. Fargebruk skal være dempet, fortrinnsvis mørke jordfarger. Kontrasterende farger på vindskier/omramninger etc. tillates ikke.

- g) Pga beitende husdyr tillates oppsatt gjerder, med maks høyde 1m. Farge - og materialbruk skal være tilsvarende hytter/uthus. Kryperom under hytter og hulrom under terrasser skal kles igjen slik at dyr ikke kan komme inn.
- h) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i soner mellom bebyggelse og mot friluftsmål.

Område for naust/rorbu

- a) Område avsatt for naust/rorbu skal ha grad av utnytting som ikke overstiger % BYA= 40%. Her gis mulighet for å kombinere naustformål og rorbu innenfor samme bygningsmasse. Naust skal legges fremst mot sjøen/nederst, og kan utformes slik at taket danner terrasse/oppholdsplass for brukere av rorbuer. Bygninger kan terrasseres etter terrenget, med gesimshøyde før terrassering maksimalt 6,5m. Mønehøyde før terrassering maksimalt 8,7m.
- b) Naust/rorbuer skal gis lik takteking. Det skal benyttes ikke-skinne materialer. Fargebruk skal være dempet, forankret i lokale tradisjoner. Tradisjonell markering av vindskier/omramninger etc tillates på disse byggene

Område for industri

- a) Område skal brukes til vinterlagring av båter og tilhørende utstyr. Bygninger knyttet til denne virksomheten kan oppføres innenfor området, med samme krav til takvinkel og materialbruk som for øvrig bebyggelse. Det skal benyttes ikke-skinne materialer. Fargebruk skal være dempet, forankret i lokale tradisjoner. Maksimalt tillatt gesimshøyde 4,5m. Maksimalt tillatt mønehøyde 9,0m.
- b) I området er det tillatt med uttak av stein og fjell for utfylling av havneområde/småbåthavn.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

Området svarer til eksist. fylkesveg og tilhørende veggrunn. Fra vegen kan opparbeides avkjørsel til hytteområdene iflg planen. Langs offentlig veg gjelder en byggegrense på 15 meter fra midten av veien.

Veg 1

Veg 1 er felles for eksisterende og fremtidige hytter og gbnr 71/21 Haugen og etableres i henhold til planen. Regulert bredde inkl. skulder avsettes til 4,0m.

Veg 2

Veg 2 er felles for brukere av småbåthavn, naust, rorbuer og raste-/utsiktsplass samt fritidseiendommer på sørsiden av Eidsbukta og er etablert i henhold til planen. Regulert bredde inkl. skulder avsettes til 5,0m.

Parkering

SPA 2, 4 og 5 er felles for eiendommene BFR 1-20 og etableres i henhold til planen.

SPA 1 er felles for eiendommene BFR A-E og kan benyttes av allmennheten.

SPA 3 er felles for brukere av småbåthavn, naust, rorbuer og raste-/utsiktsplass. Hytterenovasjon etableres i dette området.

3. GRØNNSTRUKTUR

Frrområde

GF_LEK er felles leke- og oppholdsareal for eiendommene innenfor planområdet. Det kan opparbeides og tilrettelægges med balløkke, lekutstyr, benker og bord.

GF_U er felles for alle eiendommene innenfor planområdet og brukere av småbåthavna. Området kan opparbeides med grillplass og sittegrupper.

Området skal ikke bebygges. Området tillates bearbeidet og beplantet med stedegen vegetasjon.

4. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL MED REINDRIFT

Landbruk

Området skal reserveres virksomhet knyttet til ordinær landbruksdrift. I disse områdene gjelder fortsatt jordloven.

Friluftsmål

- a) Områdene skal brukes av allmennheten til friluftsliv og sikre tilgang til sjønære områder for sjørettet aktivitet.
- b) Det tillates etablert gangstier i området for å sikre og ivareta fremkommeligheten. Tiltak som hindrer eller forringer områdets anvendelse er ikke tillatt.
- c) Vegetasjon i friluftsområdet skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Hvis ledninger for teknisk anlegg må legges gjennom friluftsområdet, må berørt terreng pusses til og revegeteres.
- d) Steingjerder som er avmerket på planen skal bevares i sin helhet. Kun begrenset åpning for fremføring av veg er tillatt.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Småbåthavn land

Småbåtanlegg på land skal anvendes til båtopplag og vedlikehold av båt/utstyr. Det kan etableres kaianlegg/molo etc og slipp/båtopptrekk. Området kan fylles opp og planeres for parkering og virksomhet knyttet naturlig til småbåthava. Eksisterende molo inngår i havna. Utforming som vist i planen er ikke juridisk bindende. Annen avgrensning mellom land- og sjøarealer kan bli aktuell.

Småbåthavn sjø

Småbåtanlegg i sjø skal anvendes til flytebryggeanlegg, fortøyningsanlegg og båttopptrekk.

Badeområde

Området skal brukes av allmennheten til bading etc. Det tillates ikke bruk av motoriserte båter og vannski innenfor området.

VS_1 (småbåthavn)

Dette området er knyttet mot næringsarealet på land og er ikke et fellestiltak.
Det tillates flytebrygger med tilhørende landgang

VS_2 (småbåthavn)

Dette er felles småbåthavn der det tillates felles flytebrygger

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innenfor dette område tillates ikke tiltak i sjø.

5 HENSYNSSONER

Frisikt

Innenfor angitte frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt til en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegplan.

Kulturminne

Kulturminnet innenfor hensynssonen er av en slik alder at det er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets synlige ytterkant. Innen hensynssonen må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

7 FELLESBESTEMMELSER

Før det kan settes i verk tiltak i sjø (fylling, legging av ledninger/rør, utlegging av flytebrygger etc) kreves det tillatelse etter Havne - og farvannsloven.

Etter ikrafttreden av disse bestemmelser, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot overstående bestemmelser.