

05/00111- 45

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
Vallersund fritidsområde
Eiendom 85/03
Grunneier Holger Stjern

Utarbeidet 2005
Godkjent Bjugn Kommunestyre den 15.11.2005

1. Innledende bestemmelser

1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrenser. Arealet avgrenses i nord og øst av privat og offentlig vei. I sør og vest avgrenses området av sjøen.

De forskjellige reguleringsformålene er vist med formålsgrenser.

Området er inndelt i følgende reguleringsformål:

1. Bygeområder
 - Areal for boligbebyggelse – fast og fritid
 - Areal for fritidsbebyggelse
 - Areal for næring/brygge
 - Areal for naust
2. Landbruksområder
 - Areal for jordbruk/skogbruk
3. Offentlige trafikkområder
 - Areal for offentlige veier og trafikkområder
6. Spesialområder
 - Arealer for marina på land
 - Arealer for marina i sjøen
 - Areal for friluftsområder i sjø
 - Areal for friluftsområde
7. Fellesområder:
 - Arealer for felles adkomst til ulike arealer
 - Areal for felles parkering
 - Arealer for naust/båtopplag

2. Felles bestemmelser

2.1 Eksisterende bebyggelse beholder sin nåværende funksjon, og kan videreutvikles innenfor gjeldende formål og tomtegrenser. Dersom eksisterende bebyggelse ønskes omdisponert for nye formål, skal fritidsanvendelse gies prioritet.

2.2 For ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse fastsettes plassering, høyder, etasjetall, takform- og takvinkel, utnyttelsesgrad, materialvalg og liknende tekniske forhold, av kommunen dersom dette ikke er gitt i reguleringsbestemmelsene for øvrig.

Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større, og som skal vise følgende:

- Plassering av bebyggelse, også uthus og lignende, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrig bebyggelsen.
- I nødvendig utstrekning planering av tomten, adkomst til tomten, eventuelle biloppstillingsplasser, skråninger, forstøtningsmurer, etc.

- 2.3 Kommunen skal godkjenne husenes farge og skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og materialvalg/behandling som harmonerer med omkringliggende bebyggelse og terreng.
- Det skal ikke tillates inngjerding av nye fritidseiendommer. Eventuell oppsetting av nye flaggstenger skal være godkjent av kommunen.
- Parabolantennar og andre massive konstruksjoner skal ikke monteres høyere enn at alle deler kommer under hovedbyggets mønehøyde. Slike anlegg bør tilpasses byggenes farge. Ubebygde deler av tomter og friområder skal gies en tiltalende utforming. Vegetasjon skal i minst mulig grad fjernes eller skades med mindre vegetasjonen er til sjenanse og hindrer utsikten.

3. Boligbebyggelse

- 3.1 Eksisterende boligbebyggelse skal kunne videreutvikles innenfor denne reguleringsplanen og gjeldende tomter. Dersom eksisterende boligbebyggelse omdisponeres til fritidsformål, må videreutvikling foretas i henhold til denne reguleringsplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse.
- 3.2 Ny boligbebyggelse skal bestå av frittstående bygninger med tilhørende bygninger som uthus og garasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan kommunen tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggforskriftene.
- 3.3 Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m. Gesimshøyden beregnes i henhold til byggforskriftenes kap 23.
- 3.4 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 38 grader
- 3.5 Garasjer og uthus/boder tillates oppført som frittliggende bygg. Slike bygg kan oppføres i en etasje og med grunnflate inntil 50m². Byggene skal gies en utforming, materialvalg og farge som er i samsvar med hovedbygget. De skal ikke ha større grunnflate enn 50% av hovedbygget, og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedbygget. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggforskriftene oppføres i nabogrense. Det skal være avsatt oppstillingsplass til 1 bil pr. boenhet utenom garasjeplass.

4. Fritidsbebyggelse

- 4.1 Tomtefeltene D, E og F skal bestå av frittliggende hytter/fritidsbebyggelse. Tomtestørrelsene i området er inntil 1 dekar:
- 4.2 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 38 grader
- 4.3 Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,3 tillatt bruksareal (T-BRA) jfr. definisjon i byggforskriftene. I område E må gesimshøyden ikke overstige 3,5 meter og mønehøyden ikke overstige 5,5 meter og for områdene D og F skal tilsvarende høyder ikke overstige henholdsvis 3,0 meter og 5,0 meter. Gesimshøyde og mønehøyde beregnes i henhold til kapittel 4 i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

På alle tomter som har veiadkomst skal det avsettes oppstillingsplass for minimum 2 biler. Opparbeidede arealer for aktiviteter på tomtene skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for andre og stedbunden virksomhet.

Garasjer og uthus/boder/anneks skal oppføres som frittliggende bygg i en etasje og med maksimum grunnflate på 50 % av hovedbyggets grunnflate begrenset oppad til 50 m².

Byggene skal gies en utforming, materialvalg og farge som er i samsvar med hovedbygget, og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedbygget.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggforskriftene oppføres i nabogrense

4.4 Tomtefeltene B og C skal bebygges etter tradisjonell stil.:

- Bygningskropp: Oppføres i 1 ½ etasje. Det tillates innredet kjeller der terreng og avløp gjør dette mulig. Byggene skal bestå av ett skip (ikke vinkelbygg). Forhold mellom lengde/bredde skal være minst 1,7 med stående kledning og med lys, fortrinnsvis hvit, farge. Det tillates påbygd inngangsparti (bislag) i en etasje på en av byggets langsider. Slikt inngangsparti skal maksimalt være 3m bredt og 2m langt og ha takvinkel lik hovedskipet.
- Garasjer og uthus/boder/anneks skal oppføres som frittliggende bygg i en etasje og med maksimum grunnflate på 50 % av hovedbyggets grunnflate begrenset oppad til 50 m². Byggene skal gies en utforming, materialvalg og farge som er i samsvar med hovedbygget, og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedbygget. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggforskriftene oppføres i nabogrense, og de skal fortrinnsvis ha lengderetning 90 grader på hovedbygget
- Grunnmur/yttervegg: Skal utføres i betong, pusset leca eller natursten. Grunnmurens høyde må ikke overstige 0.8 m. Det tillates vindu i grunnmur med max høyde på 0,4 m i samme stil som hovedetasjen hvis bygningen har kjeller. Maksimal gesimshøyde skal være 4,5 m og maksimal mønehøyde skal være 6,8 m. Eventuell utvendig kjellerinngang skal overbygges med skråttliggende kjellerlem som ikke skal være høyere enn 1,0 m over tilstøtende terreng. Yttervegg skal ha stående kledning.
- Tak skal være av type Saltak med takvinkel mellom 27 og 35 gr. Takutstikk langs raft skal ikke overstige 0,4 m og langs gavl skal utstikk være mindre enn 0,2 m
- Vindu og ytterdører: Vinduer skal være 2 fags vinduer. Ved inngangsdør tillates 1-fags vindu. Maksimal glassruter er 0,4x0,4 m. Maksimal vindushøyde i 1. et. er 1,5 m, i raftvegg i 2. et 1,0 m, og i gavlvegg i 2. et. maks 1,2 m. Ytterdør kan være enfløyet med maks bredde 0,9 m . Bredere inngangsdører skal være 2-fløyet. Det tillates glassfelt i inngangsdør.

5. Næringsområde.

- 5.1 Eksisterende næringsarealer kan videreutvikles innenfor arealer som planen disponerer for dette formål.
- 5.2 Maksimal gesimshøyde settes til 4.5 meter og maksimal mønehøyde til 6,0 meter. Unntatt er evt. tilbygg på krabbefabrikken som kan ha en gesimshøyde og mønehøyde som eksisterende bygning. Gesimshøyde og mønehøyde beregnes i henhold til kapittel 4 i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven
- 5.3 Innenfor dette arealer skal kommunen ha rett til snuplass for trafikk på kommuneveien fram til området. Slik snuplass må holdes fri for parkering og andre hindre.

6. Areal for naust

- 6.1 Bebyggelsen skal bestå av bygninger for naust i 1-etasje. Byggene skal stå med gavlvegg mot sjøen og yttervegger skal ha stående kledning.
- 6.2 Naust kan gjerne bygges som naustrekke. Nye naust skal ikke være større enn 5,0 m bredde og 7,0 m lengde og bygges med tradisjonell utforming og fargevalg. For hver bebygde 200 m² skal det være en avstand på minimum 4 meter til neste bygg for adkomst og brannsikring

6.3 Det gies tilkomstrett til alle naust over friluftsområder i sjø.

7. Jord- og skogbruks areal

7.1 I områder innenfor reguleringsplanen som er disponert for jord- og skogbruk gjelder jordloven

8. Areal for offentlige veier og trafikkområder

8.1 Offentlig veg kan bygges med inntil 5 meters kjørebanebredde. Langs offentlig veg er det en byggegrense på 6 meter fra vegmidte.

9. Arealer for marina på land

9.1 Arealer på land for felles marina inkluderer fjøreareal inklusive molo. Dette areal kan benyttes for båtoppstilling og/eller aktivitet knyttet til marinaen. Tilkomst ved felles avkjørsel fra offentlig vei til marina og næringsareal.

For område avsatt til molo kan det oppfylles til ca. kote 2,5 NGO som rausfylling og/eller opplødd steinfylling på den ene eller begge sider. Molo kan benyttes som landfeste for flytebrygger. Moloen kan oppføres med lys, betongdekke, brystvern og lignende.

10. Arealer for marina i sjøen

10.1 Arealer for marina i sjøen dekker sjøområde innenfor molo. Disse arealer kan benyttes for flytebrygger og båtopptrekk.

11. Arealer for friluftsområde i sjø

11.1 I disse arealer er det åpent for fri ferdsel, fiske og friluftsliv og det kan tillates utlagt vann- og avløpsledninger på bunnen.

12. Arealer for friluftsområder

12.1 Alle arealer i reguleringsområdet som ikke er disponert for spesifikke formål skal betraktes som friluftsområder. Det er ikke tillatt å ta seg tilrette på permanent basis på friluftsområder, men tomteeierne og andre kan i fellesskap anlegge forsamlingsplasser(bord/stoler/bålplasser/etc) for fri avbenyttelse.

12.2 På friluftsområdet kan det anlegges felles gangstier mellom tomtefeltene, og fra parkeringsplasser til båtplasser og til badeplass. Det gies rett til gangvei over friluftsområdet for adkomst til naust.

12.3 Alle områder i fjæra som ikke er disponert for spesifikke formål betraktes som friluftsområder. Noen arealer i fjæra er spesielt godt egnet for badeplass uten at reguleringsplanen vil øremerke slik anvendelse.

12.4 Friluftsområdet er fritt tilgjengelig for alle interesserte.

13. Arealer for felles kloakk og avløp

13.1 Felles arealer og anlegg for kloakk og avløp gjelder for alle eiendommer innenfor planområdet. Den konkrete tilknytningen og anvendelsen bestemmes av kommunen i tilknytning til utslippstillatelsen for området.

14. Arealer for felles adkomst til ulike arealer

14.1 I området har alle eiendommer og eksisterende bebyggelse samt hovedbruket og andre eiendommer med adkomstrettigheter i området, adkomstveier fra offentlig vei.

- 14.2 For ny fritidsbebyggelse anlegges det felles adkomstveier. Slike veier skal være felles for hovedbruket og alle eiendommer innenfor planområdet som har behov for slik vei for adkomst til sin eiendom eller til felles parkeringsplass tilknyttet eiendommene. Veibredden skal være 3 m
- 14.3 Den enkelte tomteeier med felles vei til egen tomtegrense kan anlegge stikkveier inn til egen tomt. På alle tomter som har slik veiadkomst skal det avsettes oppstillingsplass for minimum 2 biler på egen tomt.
- 14.4 Alle tomter med veiadkomst til tomtegrensen eller tomter med rett til parkering på felles parkeringsplass er pliktig til å ta del i vedlikehold av den felles adkomstveien til angjeldende felt fra offentlig vei.
- 15. Arealer for felles parkering**
- 15.1 Arealer for felles parkering på alle områder unntatt parkeringen ved Nordneset/Kortneset, er felles for alle eiendommer innen planområdet samt hovedbruket. Parkeringen ved Nordneset/Kortneset er felles for Nordnesbrygga (krabbefabrikken), hovedbruket og evt. andre eiendommer som har slike rettigheter her fra tidligere. Det anlegges en felles parkeringsplass for fritidsbebyggelsen i F-feltet sammen med eksisterende bebyggelse. Denne parkeringsplassen skal ha kapasitet for minimum 2 biler.
- 16. Arealer for felles naust/båtopplag**
- 16.1 Felles naust/båtopplag gjelder for eiendommer innefor planområdet, hovedbruket og andre eiendommer med slike rettigheter i området fra tidligere.
- 17. Avsluttende bestemmelser**
- 17.1 Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
- 17.2 Etter ikrafttredden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot disse bestemmelsene.
- 17.3 Før tiltak i sjø kan settes i verk (herunder fylling, legging av ledninger/rør og utlegging av flytebrygger) kreves det tillatelse etter Havne- og farvannsloven.

Vallersund 20. juni 2005
Bjugn 07. desember 2005