

Planbestemmelser

Arkivsak: 06/3069-10
Arkivkode: L12
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR SKUTSTØEN HYTTEOMRÅDE,
TORGET (DEL AV GNR 90, BNR 3.)
Planid.: 2007001
Vedtaksdato: 12.06.2007.
Endring: Mindre endring vedtatt av planutvalget 14.02.2012 – endret
utnyttelsesgrad

1. PLANAVGRENSNING / FORMÅL.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart. Innenfor planområdet tillates oppført 22 nye hytter/fritidshus og inntil 12 sjøhusseksjoner i rekke.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- Byggeområder
- Spesialområder
- Fellesområder

2. BYGGEOMRÅDER (pbl §25 nr. 1).

2.1 Hytter/fritidshus (H).

- a) Bebyggelse på feltene H1 til H8 skal ha en enkel og tradisjonell arkitektur, og med fargebruk fra middels til mørke jordfarger.
 1. For tomtene nr. 1 - 6 (H1-H3) kan oppføres bebyggelse med maks. *bebygd areal* lik 80 m², *BYA=80 m²* inkl. uthus/anneks og maksimal gesimshøyde på 3,7 m. **I tillegg kan det tillates et overbygget areal slik at det totale areal blir BYA=120 m².** Møneretning skal være som vist i planen. Hytte kan oppføres med grunnflate maks. 65 m², mens separat uthus kan oppføres med grunnflate maks. 25 m² og maks. 6 m fra hytte.
 2. For de øvrige tomtene nr. 7 - 22 (H4-H8) kan oppføres bebyggelse med maks. *bebygd areal* lik 120 m², *BYA=120 m²*, inkl. uthus/anneks og maksimal gesimshøyde på 3,7 m. **I tillegg kan det tillates et overbygget areal slik at det totale areal blir BYA=160 m².** Møneretning vist i planen er veiledende. Hytte kan oppføres med grunnflate maks. 80 m², mens separat uthus, og evt. anneks, hver kan oppføres med grunnflate maks. 25 m² og maks. 6 m fra hverandre. Totalt bebygd areal skal ikke overstige 120 m²
 3. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel, takpanner, e.l.). Yttervegger skal ha kledning i tre. Vinduer med ruteflate over 0,5 m² skal ha post- og/eller sprossedeling.
- b) Uthus og/eller anneks skal tilpasses hytta med hensyn til form, materialvalg og farge, og bør fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta.

3. SPESIALOMRÅDE, (pbl 25 nr. 6).

3.1 Avkjørsel, privat veg og privat parkering (PP).

- a) Avkjørsel utformes for kjøretøytype LL etter vegnormal 017. Frisiktkravet i avkjørselen er 4 m x 120 m, og frisiktlinjene framgår av plankartet. Innenfor frisiktssonen skal det ikke være vegetasjon eller annen innretning høyere enn 0,5 m. Avkjørselen skal godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse gis.
- b) "Veg 1" er regulert til privat veg. Vegen kan opparbeides med inntil 4,5 m vegbredde og med evt. møteplasser, grøfter og skråningsutslag innenfor regulert vegareal. *Regulert senterlinje for vegen forbi Lille Torgvatnet, skal ligge 1,5 m bortenfor midtlinjen i reguleringsformålet, med størst avstand til vatnet. Det tillates ikke at møteplasser opparbeides på den siden av vegen som ligger nærmest vatnet.*
- c) Parkering er normalt ikke tillatt langs vegen, og parkering, inkl. gjesteparkering, kan skje på regulert parkeringsplass (PP). For hele feltet sett under ett skal det opparbeides min. 1,5 parkeringsplass pr. oppført hytte.

3.2 Friluftsområde på land (FL).

I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller området bruk som friluftsområde. I friluftsområdene skal vegetasjonen søkes bevart. Det kan anlegges stier som adkomst. Grunneier kan drive plukkhogst for skogpleie.

3.3 Friluftsområde i sjø (FLS).

Friluftsområde i sjøen forutsettes benyttet som bade- og rekreasjonsområde. Det kan ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller området bruk som friluftsområde.

3.4 Privat småbåtanlegg på land (PBÅTL).

- a) I området kan oppføres inntil 12 seksjoner naust/sjøhus i rekke. 6 - 12 seksjoner kan oppføres med 4,8 m bredde, 7,4 m lengde og maks 2,6 m gesimshøyde, mens inntil 6 seksjoner kan oppføres med 5,4 m bredde, 9,2 m lengde og maks 3,0 m gesimshøyde. Plasseringen tilpasses på stedet.
- b) Yttervegger skal ha stående kledning. Gavlveggene skal vende mot sjøen. Seksjonene skal ha samme utforming og farge. De skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate.

3.5 Privat småbåtanlegg i sjø (PBÅTS).

- a) I området kan det etableres flytebrygge/marina.
- b) Flytebrygge skal ha rammeverk i tre og flyteelementer av bestandig materiale og uten sterke farger. Oljefat tillates ikke brukt som flyteelement.

4. FELLESOMRÅDER (pbl § 25 nr. 7).

4.1 Felles avkjørsel (FA) og felles parkering (FP).

- a) Felles avkjørsel 1 (FA1) – inkl. felles parkering (FP1), eies av tomtene nr. 8 – 15 med en ideell part hver. Felles avkjørsel 2 (FA2) – inkl. felles parkering (FP2), eies av tomtene nr. 16 – 21 med en ideell part hver.
- b) Avkjørslene kan opparbeides med inntil 4 m vegbredde. Som felles parkering (FP) skal det opparbeides min. 1,25 bilplass pr. oppført hytte. Garasje tillates ikke oppført.

5. FELLESBESTEMMELSER.

5.1 Byggesøknad – dokumentasjon.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Denne skal vise plassering av bygning(er), og grunnmurs- eller pilarhøyde over terreng, *samt hvordan den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal framgå av terrengprofil/snitt. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder samt terrengbearbeidelse med høydeangivelse. Bebyggelse skal plasseres på en måte som best mulig tilpasser seg naturlig terreng.*

Kommunen kan kreve at det framlegges terrengsnitt som viser bebyggelsens plassering i terrenget.

5.2 Bebyggelse.

Bygges det to eller tre bygninger på tomten, skal disse fortrinnsvis plasseres i tunform og i avstand fra hverandre som nevnt i pkt. 2.1 ovenfor. *Bebyggelsen skal fortrinnsvis tilpasses terrenget, slik at terrengbearbeidelse i størst mulig grad unngås.*

5.3 Vegetasjon og terreng.

På ubebygde areal skal minst mulig vegetasjon fjernes eller endres og terrengformene skal beholdes mest mulig inntakt. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp.

5.4 Gjerder.

Inngjerding av fritidseiendom bør begrenses. Det tillates oppsatt gjerde omkring et areal på maks. 100 m². Gjerde skal utformes på en diskret måte i tilknytning til bygning(er), utformes med transparente materialer/nøytrale farge, og fortrinnsvis i rektangulært forløp.

5.5 Fellesområder.

Ved opparbeidelse av fellesområder legges vekt på at slike områder skal fungere for alle grupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Prinsippene om universell utforming legges til grunn.

5.6 Avløpsvann.

Behandling av avløpsvann skal tilfredsstillende kravene i "Hovedplan for avløp" for Brønnøy kommune. Bygninger/anlegg med avløp kan ikke tas i bruk før avløpsløsningen er i samsvar med Hovedplanen (pbl § 26). Midlertidige løsninger kan i særlige tilfeller vurderes.

Brønnøysund, den 22. mai 2007

Kjell Harald Trælnes

Ordfører

Lill-Anita Horn

Saksbehandler