



PlanID : 1620200306

Arkivsak : 22/1836

Reguleringsplan for DRAGSNES ØST

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 06/12/2022

Dato for godkjenning i kommunestyret : 19/08/2004

§ 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrenser på plankart med plan-ID 1620200306, datert 22/11/2013.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Bolig/forretning
- Forretning
- Felles leke- og oppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Offentlig veg
- Privat veg
- Felles parkeringsplass

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friluftsområder på land

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- Landbruksområde for beite for husdyr

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-6 nr.5)

- Privat småbåthavn
- Friluftsområder i sjø og vassdrag/badeområde
- Havn og trafikkområde

Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Fareområde – høyspentledning

§ 3 FELLESBESTEMMELSER:

§ 3.1 Plankrav

Planområdene skal bebygges og opparbeides i henhold til detaljanvisningene i planen. Detaljanvisninger er utført som bebyggelsesplan og planen tilfredsstiller derved krav i plan- og bygningenslovens §28-2.

§ 3.1.1 Bebyggelsesplanen

Planen viser:

- Bebyggelsens plassering innenfor planområdene og på de enkelte tomtene
- Bebyggelsens hovedretninger for møne
- Avgrensning av tomter og fellesarealer
- Mulig parkeringsløsning og kjøreatkomst til private arealer
- Eksisterende vegetasjon og rydningsrøyser som skal bevares
- Områder der det forutsettes ny vegetasjon og oppsetting av gjerde

§ 3.1.2 Byggesøknad

Sammen med byggesøknader skal det foreligge plan for ubebygget del av tomteareal (utomhusplan) i målestokk 1:500.

§ 3.2 Retningslinjer for utforming av fysisk miljø

- a) Store og dominerende bygningsvolum skal unngås.
- b) Det bør innenfor alle utbyggingsområdene etterstribes et miljøbevisst og moderne arkitektonisk preg i tillegg til materialbruk med klare forankringer til landskap og stedlig bygningsstruktur.
- c) Metallplater tillates ikke som fasademateriale.
- d) Forstøtninger og grunnmurer med synlige betongoverflater med gjennomsnittlig høyde over 40cm tillates ikke. Murer og forstøtningsmurer skal bygges av eller tildekkes med naturstein.
- e) Veier og tekniske anlegg skal følge naturlige profiler i terrenget slik at skjæringer og oppfylling unngås.
- f) Utnyttelsesgrad angis under bestemmelsene for de enkelte felt.

§ 3.2.1 Bebyggelse i forretningsområde A-B

- a) Bebyggelsen skal tilpasses den øvrige bebyggelsen innen hvert område med hensyn til takform, materialbruk og farge. Det skal benyttes et arkitektonisk formspråk som tar opp linjene i landskap og terrengformasjoner.
- b) Utvendige farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.
- c) Ny bebyggelse skal underbygge karakteren av et kystsenter; med omsluttende og skjermende bygningsvolum.
- d) Som hovedregel skal bygningene ha saltak med vinkel mellom 15 og 35 grader. Valmtak skal ikke brukes som hovedform. Bebyggelse med flate tak skal ikke tillates.
- e) Store og dominerende terrasser skal ikke tillates. Retningsgivende maksimal størrelse for terrasser er 15m².
- f) For å unngå tydelige horisontendringer i landskapet skal møne i ny bebyggelse ikke overstige 15 meters-koten.

- g) Bygninger som følger terrengformasjon i flere plan kan oppføres med inntil to og en halv etasje regnet fra nederste til øverste plan i bruksenhet.
- h) Frittstående bygninger som ikke følger terrengformasjon kan bygges i en og en halv etasje.

§ 3.2.2 Bebyggelse i forretningsområde C-F

- a) Ny bebyggelse skal underbygge karakteren av et tradisjonelt kystsenter, med små hus og skjermede uterom. Regulære og plan-symmetriske bygningsvolum skal unngås. Det skal legges vekt på at hver utleieenhet får individuelle særpreg.
- b) Bygninger kan oppføres med en og en halv etasje.
- c) Utvendige farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- d) Rorbuer, brygger og naust i felt E skal fundamenteres til grunn på peler av tre. Støpt forstøtning som allikevel er nødvendige av statiske hensyn skal forankres til grunnfjellet og dekkes fullstendig av naturstein.
- e) Sprengningsarbeider i grunnfjellet i dette området tillates ikke. Unntatt fra dette er sprengningsarbeider under en tredjedels høyvannsstand som er nødvendige for å sikre sjøveis atkomst for båter til småbåthavn S2.
- f) Parkering skal foregå på regulert felles parkeringsplass eller ved hver bruksenhet.

§ 3.3 Landskap og vegetasjon

- a) Fremmede arter kan fjernes i samråd med kommunen.
- b) Drenering av torv/grasmyr skal innenfor byggegrensene bare forekomme der det er nødvendig for bebyggelsen eller parkering og veganlegg.
- c) Drenering må i tilfelle gjøres på en måte slik at utenforliggende områder ikke påvirkes. Det stilles store krav til opparbeiding av terrenget på byggeområdene.

§ 3.4 Tekniske anlegg

Alle selvstendige bruksenheter innenfor planområdet skal knyttes til felles vann- og avløpsanlegg. Felles ledningsnett skal legges til veitrasé for privat veg.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1.1 Tillatt grad for utnytting innen byggeområdene

- a) Områdene kan bebygges i henhold til de prosentandeler for bebygd areal (BYA) av netto tomt som er angitt for det enkelte område. Netto tomt regnes her som oppmålt tomt med unntak av areal som inngår i:
 - Regulert eller opparbeidet veg
 - Regulert eller opparbeidet felles avkjørsel
 - Regulert friområde park eller turveg
- b) I område E, F, G og H regnes netto tomt som lik arealet for det enkelte regulerte område.
- c) Bebygd areal (BYA) for bebyggelsen beregnes etter NS 3940.

§ 4.1.2 Byggeområder for forretning A-B

- a) Bygningene skal benyttes til utleie for ferie og fritidsformål, overnatting, kurs og konferanse. Minst fire utleieenheter skal tilrettelegges for rullestolbrukere.

- b) Bebyggelsen legges til tun eller kjedebyggelse bestående med 3-5 utleiehytter. Det skal være mulig å kjøre fram til hver hytte for av- og pålessing.
- c) Det skal opparbeides min. 1,5 parkeringsplasser pr. bruksenhet innenfor områdene.
- d) Innenfor feltene tillates bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,5m og mønehøyde 6,0m.
- e) Det tillates oppført inntil 5 utleieenheter innenfor hver felt.
- f) Bebygd areal (BYA) på felt A: 15% av netto tomt.
Bebygd areal (BYA) på felt B: 20% av netto tomt.

§ 4.1.3 Byggeområder for forretning C-F

- a) Det kan etableres næringsvirksomhet innen områdene som etter kommunens vurdering er tjenlig for stedet.
- b) I det fysiske miljøet skal det spesielt legges til rette for fisketurisme.
- c) Det skal være mulig å kjøre fram til hver enhet eller gruppe av enheter for av- og pålessing.
- d) Innenfor feltene C-E tillates bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,5m og mønehøyde 7,0m. På felt F, tillates bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0m og mønehøyde 6,0m.
- e) Innenfor feltene C og D tillates bebyggelse for utleie til ferie og fritidsformål, overnatting, kurs, og konferanse.

Innenfor felt E (bryggeskjæret) kan det bygges 12 rorbuer beregnet for utleie, servicebygninger som kan inneholde butikk og serveringslokaler, brygger og naust.

Kaiområde, ramper og trapper skal bygges av treverk.

Innenfor felt F kan det oppføres felles anlegg for avløpsrensing og utslipp, opparbeides plass for slipp (sjøsetting av båter) og lagring av båter og båtutstyr. Det kan også oppføres naust og bygning for båtservice.

- f) Bebygd areal (BYA) på felt C: 20% av netto tomt.
Bebygd areal (BYA) på felt D: 22% av netto tomt.
Bebygd areal (BYA) på felt E: 55% av netto tomt (netto tomt ved gj.sn. høyvann og med fradrag for regulert badeplass regnes for område H til 2.700m²).
Bebygd areal (BYA) på felt F: 20% av netto tomt.

§ 4.1.4 Byggeområder med blandet formål for forretning, bolig og gårdsdrift G-H

- a) I område G og H kan bygninger nyttes som helårsbolig, utleiebolig, driftsbygninger for landbruk, håndverksbedrifter, utleieleiligheter og servicevirksomhet knyttet til turisme.
- b) Det tillates bebyggelse med gesimshøyde inntil 7m og mønehøyde 9,5m med et bebygd areal (BYA) på 20% av netto tomt.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

§ 4.2.1 Offentlig trafikkområder

Det kan gjennomføres fartsdempende tiltak, som fartsdumper og skilting nær ny bebyggelse.

§ 4.2.2 Privat veg

- a) Det skal opparbeides privat veg med maksimal bredde 3m for atkomst til bruksenheter i alle reguleringsområder unntatt felt D og G som har atkomst fra eksisterende felles atkomstveg.
- b) Hver bruksenhet eller gruppe av bruksenheter skal innenfor hvert reguleringsområde ha plass for den midlertidige parkering for av- pålessing som er nødvendig.
- c) Det skal opparbeides minimum 1,5 parkeringsplasser for hver bruksenhet.
- d) Fra område F skal det være avkjørsel til eksisterende privat driftsveg i strandsonen.

§ 4.2.3 Felles avkjørsel og parkering

- a) Fra offentlig veg skal det opparbeides felles atkomstveger til aller utbyggingsområder.
- b) Parkeringsplasser skal ikke etableres langs felles atkomstveger. Unntatt fra denne bestemmelsen er regulert parkeringsområde ved felt G.
- c) For atkomst til friluftsområde 3 skal tillates fri ferdsel langs felles atkomstveg.

§ 4.3 Grønnstruktur (PBL § 12- 5 nr. 3)

Friluftsområder på land

- a) Friluftsområde 1 og 2 er felles for alle eiere, utleiere og leietagere innenfor området som omfattes av reguleringsplanen og kan opparbeides til lek og rekreasjon.
- b) Friluftsområde 1 kan nyttes til friområde først etter at område A, B og E er utbygd med det antall bruksenheter som er forutsatt i planen.

§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12- 5 nr. 5)

Området kan benyttes til landbruk og beiteland for husdyr.

§ 4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-6 nr.5)

§ 4.5.1 Småbåtanlegg

- a) Det opprettes et privat småbåtanlegg S2 ved bryggeskjæret.
- b) Det skal opparbeides plass for sjøsetting av småbåter og anlegges flytebrygge med plass for inntil 20 småbåter innen området.

§ 4.5.2 Friluftsområder i sjø og vassdrag

- a) Område for badeplass S3 på «bryggeskjæret» er felles for alle eiere, utleiere og leietagere innenfor områdene som omfattes av reguleringsplanen.
- b) Badeplassen kan opparbeides som et naturanlegg med regulering av vannstand og regulert utskiftning av sjøvann.

§ 4.5.3 Havn og trafikkområde i sjø

- a) Område for havn, trafikkområde i sjø S1 utenfor «bryggeskjæret» skal sikre tilgjengelighet for yrkesfiskere og eiere, utleiere, leietagere samt gjestetrafikk til områdene som omfattes av reguleringsplanen.
- b) Området kan opparbeides med dybdeforhold tilpasset småbåter og mindre fiskebåter.
- c) Innenfor område S1 kan det i tillegg til eksisterende flytebrygger anlegges flytemolo av betong med flytebrygger med plass for inntil 14 båter inkludert gjesteplasser.