

Dyrøy kommune

Vedtatt dato: ...

Dato: 22.03.2023

Revidert: 22.02.2024

PLANBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Mikkeltstad

PlanID 2021001

I

I medhold av plan- og bygningslovens §12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 er det regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg:

- Fritidsbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Utleiehytter
- Uthus/naust/badephus
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering
- Molo

Landbruks-, natur- og friluftformål:

- LNFR
- Landbruksformål

Grønnstruktur:

- Vegetasjonsskjerm

I medhold av plan- og bygningsloven §12-6 jf §11-8 tredje ledd er det fastsatt følgende hensynssoner:

Hensynssoner:

- Frisiktsone
- Område for grunnvannsforsyning

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å videreføre og videreutvikle dagens turistresort ved å legge til rette for turistnæring ved nye utleiehytter og rekreasjon, samt legge til rette for et nytt hyttefelt på Hushågen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom det i løpet av arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes umiddelbart. Både tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar for at dette pålegget blir fulgt opp jamfør kulturminneloven § 8, andre ledd.

2.2 Miljø

Støy i bygge- og anleggsperioden skal være i tråd med veileder T-1442/2016. Gjeldende grenseverdier for innendørs støy skal overholdes jfr. T-1442.

- a) Dersom det legges opp til vedlikehold og/eller spyling av båt må det gjøres spesifikke tiltak for å hindre forurensning jfr. Forurensningsloven. For eksempel kan det etableres fast dekke og oppsamlings kum der det planlegges spyling eller vedlikehold med pussing/skraping av båt.
- b) Fulldyrka jord/dyrkbar jord som grenser til planområdet kan ikke benyttes til midlertidig lagring etc. under anleggsperiode. Dette for å ikke forringe kvaliteten på tilgrensende landbruksareal.

2.3 Estetikk

- a) Nye bygg skal tilpasses og plasseres i terreng slik at det tar hensyn til landskap og fjernvirkning.
- b) Arkitektur og materialbruk samt fargebruk skal være stedstilpasset og harmonisere med omgivelser og øvrig bebyggelse. Som konstruktivt og værbeskyttende materiale skal det benyttes naturmaterialer (som tre og stein) på bygg. Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger hentet fra omgivelsene. Som jordfarge regnes også treverk som er naturlig patinert/grånet. Gårdsbruket med fjøs samt naustrekke i fjæra kan følge tradisjonell fargebruk som hvit eller sterke kulørte fargetoner (rød, gul, blå).
- c) Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget.

2.4 Tekniske installasjoner

- a) Det er tillatt å etablere nødvendig, tekniske installasjoner, (anlegg for vannforsyning, spillvann, elforsyning etc.) i hele planområdet, også utenfor byggegrenser.
- b) Håndtering av overvann skal løses lokalt innenfor planområdet.
- c) Transformatorstasjon kan etableres i området, med minimum avstand til bebyggelse på 5 meter.

2.5 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor de byggegrenser som er regulert på plankartet. For de byggeområder der byggegrense ikke entydig fremgår, sammenfaller byggegrense med formålsgrenser.

2.6 Utnyttelsesgrad

- a) Utnyttelsesgrad er gitt i BYA (bebyggd areal) og skal beregnes etter TEK17/veileder.
- b) I BYA telles en parkeringsplass med 12,5 m². HC-parkering skal telles med 22,5 m².

2.7 Høyder

- a) Alle bygg skal måles fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå. Målereregler iht. TEK17/veileder.
- b) Minste gulvnivå for all ny bebyggelse er 3,4 m. over NN2000. Bygg kan likevel etableres lavere dersom bygg har en funksjon som krever lav/nær beliggenhet til sjø (som naust, badehus eller tilsvarende).

2.8 Tiltak i/nært sjø

- a) alle tiltak/bygg/etableringer i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannslovens bestemmelser i tillegg til tillatelser etter plan- og bygningsloven. Planområdet i sjø er i sin helhet kommunalt sjøområde, der kommunen er rette forvaltningsmyndighet etter begge lovverk.
- b) Dersom tiltak berører sjøbunn må det gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse som avkrefter faren for forurensning, eventuelt med avbøtende tiltak.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFR 1 – 5 og BKB 1 – 5)

- a) Plassering av tomtene er fastsatt i plankartet. Hver tomt skal opparbeides som naturtomt. Det er ikke tillat å etablere plen eller opparbeide hage rundt byggene. Kun stedege arter tillates.
- b) Det tillates ikke inngjerding av hyttetomtene eller etablering av flaggstang eller andre store antenner/installasjoner.
- c) Grad av utnytting skal ikke overstige BYA 145 m² pr tomt, med unntak av BKB 5 hvor det tillates BYA 190 m². På hver tomt tillates maksimalt 3 bygg; en hoved hytte og inntil 2 uthus/anneks der det ene annekset/uthuset kan benyttes til beboelse (eksempel på inndeling: hytte, anneks og uthus), med unntak av BKB 5 hvor det tillates ytterligere et bygg/konstruksjon slik som iglo, gapahuk, lavvo og lignende.
- d) Eventuelle uthus/anneks bygges i maks 1 etasje, hvor hver enhet ikke skal overstige 30 m² BRA. Maks gesimshøyde målt fra ferdig gulv 2,5 meter og maks mønehøyde 4,0 meter.
- e) Fritidsbolig kan bygges med maks 1 etasje + loftsetasje/hems. Hver hytte skal ikke være større enn 145 m² BYA.
- f) Maks gesimshøyde målt fra ferdig gulv er 3,0 meter og maks mønehøyde 5,5 meter for saltak.
- g) Maks høyeste gesimshøyde målt fra ferdig gulv er 4,0 meter for pulttak.
- h) Bygg skal fundamenteres på pilarer for å ivareta opprinnelig terreng. Høyden på pilar skal ikke overstige 90 cm over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå. Dersom hytte vil ligge

inntil skrånede terreng og at det med hensyn til fjernvirkning/ tilpasning i terreng i vesentlig grad passer bedre å fjerne masser i deler av tomta, kan det tillates etter godkjenning fra kommunen som planmyndighet. Største terrengendring skal være innafor – 1,5 meter.

- i) Alle typer skråtak tillates. Som taktekkingsmaterial kan det benyttes shingel, torv, tre eller skifer.
 - a. For saltak skal vinkel være mellom 15 – 35 grader.
 - b. For pulttak skal vinkel være mellom 10 – 25 grader.
- j) Hver tomt skal sikres med 2 parkeringsplasser. Disse sikres på felles parkeringsplass (SPP2).
- k) Eventuell platting skal tilpasses bygningens størrelse, følge eksisterende terreng og skal ikke ha rekkverk.
- l) Avfall skal bringes til felles container/opsamlingssted for fritidsbebyggelse som tilhører renovasjonsselskapet.

BKB 1 – 5 (kombinert næring og fritidsbebyggelse)

- a) Hyttetomtene kan knyttes til næringsmessig utleie, men det er ikke et krav.

BKB 6 (kombinert næring og fritidsbebyggelse)

- a) BYA skal ikke overstige 200 m².
- b) I området er det tillat med totalt 3 bygg. Eksempel på fordeling (hoved hytte, uthus og garasje)
- c) Tak skal være saltak. Møneretning tilpasses terrenget og skal være mellom 15 – 35 grader. Som taktekkings-materiale skal det nyttes torv. Mindre tak over inngangsparti o.l kan ha annen takvinkel.
- d) Maks gesimshøyde målt fra ferdig gulv 3,5 meter og maks mønehøyde 5,5 meter
- e) Parkering løses på egen tomt og skal sikres med 2 parkeringsplasser.
- f) Hytta kan knyttes til næringsmessig utleie, men det er ikke et krav.

BKB 8 (kombinert næring og bolig)

- a) I BKB 8 er det tillat med næringsmessig bebyggelse som utleiebolig, cafe og forsamlingsrom samt boligbebyggelse. Maks utnyttelsesgrad er % BYA 40.
- b) Tak skal være saltak. Møneretning tilpasses terrenget og skal tilpasses gårdsbebyggelsen med mulighet for ulike takvinkler mellom 15 – 40 grader. Som taktekkingsmaterialet kan det benyttes shingel, torv, tre eller skifer.
- c) Takopplett som ligger innenfor hovedtakets gesims, skal ikke medtas ved beregning av regulert gesimshøyde.
- d) Maks gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 meter, og ikke mer enn 10 meter møne.
- e) Eksisterende fjøs og våningshus (fasade og bygningsdetaljer) skal så langt det er mulig bevares for å videreføre gårdspreget i form av bygningsdetaljer og farge- og materialvalg.
- f) Parkering for hver bo- og utleieenhet skal løses i området (minimum 2 per enhet). Det skal sikres minst en HC- parkering i området.

BKB 7 (kombinert næring og bolig)

- a) I BKB 7 er det tillat med bebyggelse som mindre lager/garasje knyttet til næringsvirksomheten i planområdet. Det er også tillat å etablere privat garasje knyttet til boligformål i BKB8. Maks gesimshøyde for garasje/lagerbygg er 2,5 og maks mønehøyde 4.0.

- b) Det tillates ett bygg til lagring av brøyteutstyr/større kjøretøy. Største tillatte gesimshøyde er 4 meter, mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter.
- c) I området er det tillat å etablere renovasjonsløsning (som nedgravd løsning eller container). Område kan benyttes til intern parkering knyttet til næringsvirksomheten.
- d) Bebyggelse skal ikke overstige utnyttelsesgrad %BYA 25.
- e) Tak skal være saltak eller pulttak. Møneretning tilpasses terrenget og skal være mellom 15 – 35 grader for saltak og mellom 10 – 25 grader for pulttak. Mindre tak over inngangsparti o.l kan ha annen takvinkel. Som taktekkingsmaterial kan det benyttes shingel, torv, tre eller skifer.

BUN 1 (naust, uthus og badehus)

- a) Innafor området tillates etablering av naust.
- b) BYA skal ikke overstige 40 m² pr naust. Hele området skal ikke overstige 240 m² BYA.
- c) Byggenes mønehøyde skal ikke måle mer enn 4 m. over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesims skal ikke overstige 2,5 m.
- d) Tak skal bygges som saltak. Møneretning skal samsvare med eksisterende naustrekke og skal være mellom 15 – 35 grader. Som taktekkingsmaterial kan det benyttes shingel, torv, tre eller skifer.
- e) Arealet mellom naust og sjø skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- f) Det tillates tiltak for å sikre bebyggelse mot havnivåstigning, stormflo og bølger.
- g) Byggene skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold.

BUN 2 (naust, uthus og badehus)

- c) Innafor området tillates etablering av naust/uthus knyttet til sjørettet turistnæring.
- d) Bygget skal være i maks 1 etasje og skal ikke overstige BYA 30%.
- e) Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter og mønehøyde skal ikke måle mer enn 5,5 meter.
- f) Tak skal være saltak. Møneretning tilpasses terrenget og skal være mellom 15 – 35 grader. Som taktekkingsmaterial kan det benyttes shingel, torv, tre eller skifer.
- g) Bygg skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold.

BFT (fritids- og turistformål)

- a) I området kan det etableres inntil 4 faste eller midlertidige konstruksjoner som glassiglo, gapahuk eller tilsvarende bebyggelse. I tillegg til dette tillattes et bygg for rentbrennende toalett, platting og bål plass. Tillatt platting og klipping. Bebyggelse skal knyttes til rekreasjon og næringsvirksomhet i planområdet.
- b) Utnyttelsesgrad skal ikke overstige BYA 250 m². Hvilket som helst platting/opparbeidet fast dekke, klipping og lignende vil inngå i BYA.
- c) Maks gesims skal ikke overstige 2,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 4 meter, hvor hvert bygg ikke skal overstige 35 m².
- d) Tak kan utformes som saltak, pulttak, flatt tak og kan utformes med rund/spiss form dersom det er viktig for bygningstypologien (for eksempel glassiglo med kuppel-tak). Som taktekkingsmaterial kan det benyttes shingel, torv, tre, skifer, glass eller en kombinasjon av dette.
- e) Området skal framtre som et naturområde, med minst mulig terrengbearbeiding. Naturlig vegetasjon skal så langt det er mulig bevares og tilbakeføres etter bygg-og anleggsfasen.

BUH 1

- a) Området er avsatt til utleiehytter.
- b) Innenfor BUH 1 tillates det 4 hytteenheter for næringsmessig utleie. Hyttene skal material- og fargemessig harmonisere med eksisterende i bebyggelse innenfor BUH 1.
- c) Bygg skal være frittliggende eller koblet sammen parvis. Tillatt 1 + ½ etasje (hems).
- d) Det skal minimum avsettes 1 parkeringsplass per utleieenhet.

BKB 9 (småbåtanlegg/fritids- og turistformål)

- a) Området er avsatt til kombinert bebyggelse herav småbåtanlegg/fritids- og turistformål.
- b) Det er tillat å etablere naust/badehus eller annen konstruksjon som samsvarer med formålet.
- c) Det er ikke tillat med varig opphold.
- d) Det kan etableres båttopplag, flytebrygge/brygge mellom BKB 9 og BBS.
- e) Maks BYA skal ikke overstige 22%.
- f) Byggenes mønehøyde skal ikke måle mer enn 4 m. over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Gesims skal ikke overstige 2,5 m.
- g) Adkomst til molo (SMO) må sikres og holdes tilgjengelig.

BBS (Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)

- a) Det tillates inntil 6 båtplasser innenfor småbåtanlegget.
- h) Det tillates anleggelse av badstueanlegg og andre flyteanlegg i tilknytting til BKB9.

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

f_SKV 1 (kjøreveg)

- a) Kjøreveg er avsatt til privat, felles samferdselsareal og er adkomst for all bebyggelse i planområde (unntatt Hushågen) samt eksisterende to fritidsboliger øst for plangrensa.
- b) Endelig plassering av adkomst fra SKV1 til BUH1 og BKB7 kan justeres i byggesak.
- c) Vedlikehold og opprustning av eksisterende vei tillates.

o_SKV 2 (kjøreveg)

- a) Kjøreveg er avsatt til offentlig samferdselsareal.
- b) Utforming, vedlikehold, utførelse og ethvert tiltak på vegen, eller som berører vegen skal godkjennes av vegmyndigheten.

SVG 1 - 10 (annen veggrunn)

- a) Områder skal benyttes til annen veggrunn og grøntareal.
- b) o_SVG 1- 4 er offentlig, SVG 5 - 10 er privat.
- c) Feltene omfatter grøfter, skjæringer og fyllinger langs veganlegg.

f_SGT (Gatetun)

- a) Gaten er adkomstveg til BFT. Gatens utforming skal tilpasses landskapet og terreng.
- b) Gaten fungerer som beredskapsvei og anleggsvei, og skal ellers kun benyttes av fotgjengere/syklister.

SPP 1 (parkering)

- a) Området skal benyttes til gjesteparkering knyttet til næringsvirksomheten i planområdet.
- b) Det skal sikres minimum 1 parkeringsplass til hver utleiehytte i BUH3.
- c) Det skal sikres minimum 1 HC parkering.
- d) Det er tillatt å benytte deler av arealet til renovasjon/kildesortering.

SPP 2 (parkering)

- a) Det skal sikres 2 parkeringsplasser pr fritidsbolig (BKB 1 – 5 og BFR 1 – 5) ihht. Uteromsplan datert. 31.01.2023 (eller siste revidert versjon).

SMO (Molo)

- a) Området er avsatt til molo.
- b) Det er tillatt å gjøre vedlikehold/forbedringer av eksisterende molo.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

GV (Vegetasjonsskjerm)

- a) Området skal fungere som en grønn buffer mellom næringsmessig parkering og boligformål ved BKB8.
- b) Området kan beplantes og det kan etableres gjerde som forsterker områdets funksjon.

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

LNFR (L 1 – 3)

- a) Områdene vil fungere som friområde, landbruksareal og som grønn buffer blant bebyggelsen for øvrig.
- b) I område L2 er det tillatt å etablere felles gangsti fra SPP2 til hyttetomtene på Hushågen (BKB 1-5 og BFR 1-5). Gangsti skal ikke ha bredde over 1,5 m og skal legges på nordvest-siden av tomtene.
- c) Det er tillatt å legge nødvendige tekniske føringer/infrastruktur i bakken.

Landbruk (LL 4 – 5)

- a) Områdene er fulldyrka landbruksareal.
- b) Det er ikke tillatt å legge nødvendige tekniske føringer i bakken som kan være til skade eller ulempe for landbruksdrifta.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Frisiktsone ved vei (H140 1-2)

- a) I frisiktsoner (H140) tillates det ikke vegetasjon, bygg, anlegg eller installasjoner som er høyere enn 0,5 m.

Område for grunnvannsforsyning (H120 1-3)

- a) Forurensende aktivitet ikke tillatt.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved terrengsnitt og situasjonsplan i 1:200. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst-situasjoner, uteoppholdsarealer, parkering, terrengbehandling med nødvendige skjæringer og utfyllinger.
- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige estetiske hensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Utslippstillatelse for avløpsanlegg må være gitt før igangsetting av ny bebyggelse.
- b) Før igangsetting av nye tiltak i bebyggelsesområder tillates, skal tilhørende infrastruktur være etablert og ha tilstrekkelig brukbarhet og sikkerhet for bruk. Det skal foreligge godkjente tekniske detaljplaner for vann, avløp og overvann. Tekniske detaljplaner skal være basert på VAO rammeplan datert 05.07.2022.
- c) Tiltakshaver skal ta kontakt med kraftselskap for avklaring om behov og utforming før igangsetting av tiltak.
- d) Hyttetomtene skal være oppmålt og matrikulert før byggearbeider på tomtene kan igangsettes.
- e) Dersom tiltak berører sjø, skal det være avklart med rette myndighet. Sjøbunn må blant annet være undersøkt i forhold til forurensning før igangsettingstillatelse kan gis.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Adkomstveg, parkeringsareal og nødvendig infrastruktur (vann, avløp og strømforsyning) skal være etablert frem til den enkelte eiendom før det gis brukstillatelse.
- b) Før brukstillatelse kan gis, må renovasjonsordning være ferdig etablert.