



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Planident : 5014202001

Arkivsak : 20/324

Reguleringsplan for Indre Purkskaget

Reguleringsbestemmelser

Sign:

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 14.04.2021

Dato for godkjenning i kommunestyret : 27.05.2021

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014202001, datert 17.02.20

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, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Fritidsbebyggelse (BFR)
- Sjøhus, Naust (BUN)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12- 5 nr 6)

- Småbåthavn (VS)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

§ 3.1.1 Før utbygging av planens byggeområde kan bygningsmyndighetene kreve tomteplan for gjeldende reguleringsområde med ny bebyggelse vist i sammenheng med eksisterende bebyggelse.

§ 3.1.2 Sammen med byggemeldingen kan det kreves fasadeoppriss i målestokk 1:200 der ny planlagt bebyggelse blir vist i sammenheng med eksisterende bebyggelse.

- § 3.1.3 Ubebygde arealer av tomtene skal en tiltalende utforming. Område skal holdes ryddig. Frilandslagring skal kun benyttes når det er nødvendig for den daglige driften av bygg og anlegg.
- § 3.1.4 Kai foran felt BUN og BFR skal være åpen for allmenn ferdsel. Levegger og andre installasjoner som hindrer ferdsel tillates ikke.
- § 3.1.5 Berg- og løsmasser som mudres ut tillates brukt som fyllmasse innenfor planområdet.
- § 3.1.6 Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding Fylkeskommunen og Sametinget omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§ 3.2 Samfunnssikkerhet

- § 3.2.1 Det stilles krav om geoteknisk vurdering før tiltaket igangsettes.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet. For planen gjelder følgende:

- § 4.1.2 Byggegrense mot fylkesvei skal være 10 meter fra senterlinje vei.
- § 4.1.3 Byggegrense mot kommunal vei skal være 7 meter fra senterlinje vei.
- § 4.1.4 Byggegrense sammenfaller med formålsgrense mot sjø.
- § 4.1.5 Kai på påler tillates bygd inntil 3 meter ut i areal avsatt til småbåthavn i sjø.

§ 4.2 Grad av utnytting

- § 4.2.1 Område avsatt til sjøhus og naust (BUN) kan bebygges med inntil 50% BYA.
- § 4.2.2 Områder avsatt til fritidshus (BFR) kan bebygges med inntil 50% BYA.
- § 4.2.3 Parkeringsareal, terrasse på bakkeplan og kaiareal skal ikke medregnes i utnyttelsesgrad.

§ 4.3 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 4.3.1 Parkering og sykkelparkering

- § 4.3.2 Det skal avsettes minimum 0,75 parkeringsplass per rorbu, og minimum 0,5 parkeringsplass per sjøhus/naust.
- § 4.3.3 Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser per rorbu, og minimum 1 sykkelparkeringsplass per sjøhus/naust.

§ 4.4 Renovasjon

- § 4.4.1 Innenfor hvert felt tillates det oppført et skur på inntil 5m² for avfallshåndtering.

§ 4.5 Arealformål

- § 4.5.1 Fritidsbebyggelse (BFR)
 - § 4.5.1.1 Innenfor felt BFR tillates det oppført inntil 4 stk. frittstående rorbuer.

§ 4.5.2 Sjøhus, Naust (BUN)

§ 4.5.2.1 Innenfor felt BUN tillates det oppført bygninger med behov for tilknytning til sjøen som sjøhus, naust, sjå, sjøboder og lignende. Bygg innenfor område skal benyttes til oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter. Bygninger kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst. Sjøhus/naust tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

§ 4.5.2.2 Innenfor felt BUN tillates det oppført et servicebygg med tilgang til toalett, vask, dusj og kjøkken. Det tillates ikke rom for varig opphold i servicebygget. Bygget skal plasseres bak sjøhus/naustrekke. Servicebygget skal ha en arkitektonisk utforming og materialbruk som harmonerer med feltet for øvrig.

§ 4.6 Plassering

§ 4.6.1 Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

§ 4.7 Byggehøyder

§ 4.7.1 I planens område for fritidsbebyggelse (BFR) er det tillatt med oppføring av bygning i inntil halvannen etasje. Maksimal mønehøyde settes til kote + 9,5. Ferdig gulv plan 1 skal ligge på kote +3,0 eller høyere.

§ 4.7.2 Største tillatte gesimshøyde i område for sjøhus/naust (BUN) er 2,9 meter regnet fra underkant bunnsvill i sjøhus/sjå/sjøbod eller gjennomsnittlig golvnivå i naust med skrått golv. Ferdig gulv skal ligge på kote +2,5 eller høyere.

§ 4.8 Takform

§ 4.8.1 Bebyggelse innenfor felt BFR skal ha saltak med takvinkel 32-45 grader.

§ 4.8.2 Bebyggelse innenfor felt BUN skal ha saltak med takvinkel 32-37 grader.

§ 4.9 Materialbruk

§ 4.9.1 Bebyggelse innenfor felt BFR og BUN skal bygges med en tradisjonell form med stående trekledning og saltak, men tillates utført med moderne detaljering, vindusutforming og materialbruk.

Fargebruk skal være i henhold til kommuneplanens arealdel sine bestemmelser. I tillegg tillates det brukt ubehandlet trekledning og tjærefarget kledning. Fargebruk skal redegjøres for i søknad om byggetillatelse.

Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader og synlige materialbruk harmonerer med stedlig byggeskikk og omkringliggende bebyggelse.

§ 4.10 Adkomst

§ 4.10.1 Det tillates 2 avkjørsler til planområdet. Avkjørslene skal plasseres som anvist med pil på plankart.

§ 4.11 Tilgjengelighet

§ 4.11.1 Kai foran sjøhus og rorbuer/fritidsbebyggelse skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede.

§ 4.11.2 Inngangsparti til rorbuer/fritidsboliger skal være trinnfritt.

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 5.1 Småbåthavn (VS)

§ 5.1.1 I område avsatt til småbåthavn tillates det flytebrygge for båter på inntil 25 fot.

§ 5.1.2 Det skal avsetter minst 1 gjesteplass pr. 10 båtplasser for allmenn benyttelse.

§ 5.1.3 Flytebrygge skal utrustes med minimum 1 fastmontert badestige.

§ 5.1.4 Kai på påler kan tillates etablert i arealet avsatt til småbåthavn i sjø etter tillatelse gitt i Havne- og farvannsloven.

§ 5.1.5 Etablering av småbåthavn kan ikke gjennomføres før det foreligger nødvendig tillatelse etter Havne- og farvannsloven.