

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT I LEIROSEN NORD - ROLLNES – IBESTAD KOMMUNE

Dato	27.02.2009
Dato for siste revisjon av plankartet:	08.03.2011
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	08.03.2011
Kommunestyrets vedtak / egengodkjenning	31.08.2011

I - FORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

- 1 BYGGEOMRÅDER
- 2 LANDBRUKSOMRÅDER
- 6 SPESIALOMRÅDER.
- 7 FELLESOMRÅDER

II – PLANENS MÅLSETTING

Planens målsetting er å utvikle "Leirosen" til en hyttelandsby i strandsonen der nærheten til havet står sentralt gjennom oppdemming av "Leirosen" for etablering av et permanent vannspeil samt tilrettelegging for bruk av land og sjøområder til rekreasjon og friluftsliv.

III – FELLESBESTEMMELSER

I medhold av plan og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet

Bebyggelsesplan:

Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i henhold til Pbl § 28-2. Bebyggelsesplanen framstilles på kart i målestokk 1:1000 og skal inneholde:

- Atkomstveg og interne kjøre- og gangveggers utforming, kurvatur og stigningsforhold.
- Bebyggelsens karakter, plassering, etasjetall, høyder takform og møneretning.
- Avgrensning av parseller/felt utbyggingsrekkefølge og utnyttelsesgrad.
- Bygningers tilpasning til terreng m/terrengprofiler og høydeangivelse.
- Avgrensning av tomter, fellesarealer med mer.
- Garasjeanlegg og områder for parkering.
- Felles private arealer for lek og opphold for barn og voksne.
- Felles private arealer for søppelstativ, postkasser mm
- Terrengforming, eventuelt vern av eksisterende vegetasjon og nyplanting.

Bebyggelsesplanen skal utarbeides med grunnlag i de gjeldende statlige og/eller kommunale krav til universell utforming.

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan og bestemmelser kan tillates innefor reglene i plan- og bygningsloven når særlige grunner taler for det.

Rekkefølgekrav

1. Før byggetillatelse gis skal avkjørsel til planområdet være godkjent av Statens vegvesen.
2. Klargjøring av steinbrudd og uttak av steinmasser til byggearbeider i Leirosen.
3. Bygging av avkjørsel og veg langs vestsiden av Leirosen.
4. Bygging av terskel for regulering av vannstanden inne i osen.
5. Etablering av pumpeanlegg for tømning og fylling av Leirosen.
6. Mudring i henhold til godkjent plan og dybder.
7. Vann og avløpsanlegg
8. Plastring og stabilisering av strandsonen rundt Leirosen med en forstøtning av stein.
9. Parkeringsplasser/parkeringshus 1. byggetrinn
10. Lekeplasser og aktivitetsområde
11. Hyttefelt Leirosen 1. byggetrinn
12. Bygging av veg langs vestsiden av Leirosen.
13. Hyttefelt Leirosen 2. byggetrinn
14. Parkeringsplasser/parkeringshus 2. byggetrinn
15. Småbåtanlegg, molo og mudring 1. byggetrinn
16. Utvikling av område for bevertning
17. Hyttefelt Leirosen 3. byggetrinn (ferdig)
18. Parkeringsplasser/parkeringshus 3. byggetrinn (ferdig)
19. Småbåtanlegg, molo og mudring 2. byggetrinn (ferdig)

Miljøforhold

Vann og avløp fra hyttefelt og anlegg for bevertning skal renses iht forurensningsloven med forskrifter og føres til sjøutslipp.

Kommunen kan etter avtale med tiltakshaver knytte eksisterende bebyggelse til planlagt utslippsanlegg.

Automatisk freda kulturminner

Dersom det under bygge- eller anleggsarbeidene skulle komme fram gjenstander, levninger eller andre spor fra eldre tid skal arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturmyndighetene, jfr. Lov om kulturminner av 1978, § 8.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan

IV - REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Område for eksisterende boliger

- a Gjelder eksisterende boliger med fradelte tomter slik det framgår av plankartet.
- b Eksisterende boliger med tilhørende bygningsmessige anlegg kan bygges om eller utvides etter byggesøknad og godkjenning av kommunale myndigheter.

1.2 Område for eksisterende fritidsbebyggelse - naust

- a Gjelder tomter med eksisterende naustbygg slik det framgår av plankartet.
- b Eksisterende naustbebyggelse kan restaureres eventuelt bygges om etter byggesøknad og godkjenning av kommunale myndigheter.

1.3 Område for eksisterende fritidsbebyggelse – hytte

- a Gjelder tomter med eksisterende hyttebygg slik det framgår av plankartet.
- b Eksisterende hyttebebyggelse kan restaureres eventuelt bygges om etter byggesøknad og godkjenning av kommunale myndigheter.

1.4 Område for ny fritidsbebyggelse

- a Leirosen er avsatt som byggeområde for fritidsboliger.
- b Bebyggelsen kan plasseres langs strandarealene rundt Leirosen og ute i Leirosen slik plankartet angir.
- c Bebyggelsen skal gis en enhetlig utforming, materialbruk og fargesetting.
- d Bebyggelsen kan bygges med saltak pyramide eller kjegleformet takkonstruksjon.
- e Mønehøyde skal ikke overstige 10,0 meter, og gesimshøyde inntil 9,0 meter.
- f % BYA (bebygd areal) = 35 %
- g Området skal ha nødvendig vannforsyning og godkjent utslippstillatelse.
- h Ved utløpet av Leirosen skal det bygges en terskel angitt med punktene A1 og A2. Terskelen har som formål å etablere et vannspeil tilsvarende det som oppstår ved flo sjø. Terskelen bygges med en toppbredde på 4 meter, og en dimensjonerende NGO-høyde på inntil + 3,10.
- i Hensynet til sjøbunnens stabilitet og faren for utglidning krever at det må foreligge en geoteknisk undersøkelse av grunnen før byggearbeider settes i gang. Det gjelder ny bebyggelse samt molo og terskelanlegg.
Plasseringen av molo og terskel som vist på plankartet er derfor ikke bindende for opparbeidelsen.
- j Sjøbunnen i Leirosen kan senkes til NGO-kote -1.
- k Strandlinja rundt Leirosen skal der forholdene krever det stabiliseres med en forstøtning av stein som legges ut slik at det dannes en jevn og skrånende overflate.

1.5 Område for bevertning

- a Område for "Beverting" framgår av plankartet.
- b På området kan det bygges overnattingssted, serveringssted og bar/pub.
- c Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming, materialbruk og fargesetting som passer overens med den byggestilen som er valgt for bebyggelsen i Leirosen.
- d Bebyggelsen kan utformes med saltak eller andre takformer som pyramide eller kjegleformet konstruksjon eller en kombinasjon av disse..
- e. Gesimshøyde kan maks være på 6,6 m og mønehøyde på maks kote +10,0 m.
- f % BYA (bebygd areal) = 30 %
- g Det kan opparbeides parkeringsplass for inntil 20 biler på tomt for beverting.

3 LANDBRUKSOMRÅDER

Jordbruk/Skogbruk

- a Eksisterende jord- og skogbruksbruksarealer innenfor planområdet skal beholdes i et omfang som framgår av plankartet.
- b På områdene regulert til jord- og skogbruk skal tradisjonell jordbruksdrift opprettholdes.

6 SPESIALOMRÅDE.

6.1 Fellesbestemmelser spesialområde

- a På deler av eiendommene 99/22 og 99/61,65,97 tillates det etablert et midlertidig massetak for uttak av steinmasser slik det framgår av reguleringskartet med signatur. Steinmassene skal disponeres i forbindelse med byggingen av småbåthavn, terskel, stabilisering/plastring av strandlinjen rundt Leirosen og i forbindelse med bygging av veger.
- b Arealene som berøres av midlertidig massetak er i planforslaget avsatt til formålet "Beverting".
- c Massetakets ytre avgrensning er vist på plankartet med egen signatur. Planlagt masseuttak utgjør totalt ca 19.000 m³ og vil dekke det samla behovet for steinmasser innenfor planområdet.
- d Uttak av steinmasser skal til enhver tid være tilpasset behovet for steinmasser innenfor planområdet. Redusert massebehov skal medføre tilsvarende reduksjon av massetakets omfang.
- e Ved oppstart av massetaket skal trær og busker fjernes og alle løsmasser skaves av og legges i depot på egnet sted. Når uttak av masser opphører skal området istandsettes ved:
 - Legging av terrengskråninger med fall varierende fra 1:3 til 1:5.
 - Planering av traubunn med ca 1,5% fall mot strandarealene for naturlig avrenning.
 - Tilbakeføring av jordmasser i massetak som skal planeres, kalkes, gjødsles og tilsåes slik at området opprinnelig bruk til jordbruksformål kan skje.

6.2 Privat veg

- a Privat kjøreveg skal opparbeides som vist på plankartet.
- b Privat kjøreveg skal ha en bredde på 6.0 meter inklusiv kjørebane, vegskulder og veggroft. Kjørebane opparbeides med en bredde på inntil 4 meter.
- c Avkjørsel til/fra privat veg og fylkesveg er angitt med dobbel pil.
- c Eiendommen 99/9 får adkomst til Fv. 131 via privat veg slik det framgår av reguleringsplan. Eksisterende avkjørsler fra fylkesvegen til eiendommen stenges.
- d Eiendommen 99/100 beholder avkjørsel til fylkesvegen, mens eksisterende avkjørsel for adkomst til strandsonen stenges.
- d Følgende eiendommer har rett til adkomst etter privat veg:
99/51, 99/3, 99/61 65 97, 99/9
- e Følgende landbrukseiendommer har rett til adkomst etter privat veg:
99/16, 99/22, 99/28, 99/65, 99/66, 99/74

6.3 Friluftsområde – land

- a Friluftsområde skal bevares som naturområde, men kunne utnyttes gjennom tilrettelegging til rekreasjon og ulike typer fritidsaktiviteter for barn og voksne.
- b Det tillates oppført midlertidige bygninger/anlegg som har tilknytning til bruken av område som friluftsområde.

6.4 Friluftsområde - sjø

- a Området skal være åpent for alminnelig sjøveis ferdsel og sjørettet virksomhet.
- b Området tillates ikke disponert til oppankring av båter eller fising med faststående bruk.

6.5 Privat småbåtanlegg - land

- a Område for privat småbåtanlegg land skal avgrenses som vist på plankartet.
- b Det skal utarbeides detaljplan for havneområdets landdel. Planen skal vise arealbruken i forbindelse med kjøreadkomst, snuplass, midlertidig parkering, lasting / lossing av båter og drivstogganlegg.
- c Moloen bygges med en toppbredde på 4 meter, og en dimensjonerende NGO-høyde på inntil +4,0.
- d Hensynet til sjøbunnens stabilitet og faren for utglidning ved bygging av molo gjør at det må foretas geotekniske undersøkelser av området før byggearbeidene starter. Plasseringen av moloen som vist på plankartet er av den grunn ikke bindende for opparbeidelsen.

6.6 Privat småbåtanlegg - sjø

- a Område for privat småbåtanlegg sjø skal avgrenses som vist på plankartet.
- b Det skal utarbeides detaljplan for havneområdets sjødel. Planen skal vise arealbruken i forbindelse med kaianlegg, piler og liggeplasser for båter. Ut over det skal plan vise andre nødvendige anlegg for drift av havneanlegget.

6.7 Naturvernområde i sjø og vassdrag

- a Foreslått verneområde omfatter utløpet av Rollneselva fra eksisterende bru med strand- og sjøområder slik det framgår av plankartet.
- b Det tillates ingen fysiske inngrep i foreslått verneområde.

6.8 Område for kommunalteknisk virksomhet

- a Område for kommunalteknisk virksomhet avgrenses som vist på plankartet.
- b Innenfor området tillates det ført opp bygninger / anlegg som skal ha til formål å rense kloakk og avløpsvann samt skifte ut sjøvannet i lagunen.

6.9 Frisiktsone veg

- a Områder som ligger innenfor frisiktsonen skal være fri for vegetasjon og andre sikthindrende gjenstander i en høyde på 0,5 meter over planet mellom avkjørsel og fylkesvegen.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles garasjeanlegg/parkering

- a Felles parkeringsanlegg skal anlegges innenfor området angitt på plankartet.
- b Parkeringsanlegget skal ha 1,0 parkeringsplass pr fritidsbolig og inntil 0,3 p-plasser pr fritidsbolig for besøkende.
- c Anlegget skal gis en plassering og formmessig utførelse som er tilpasset terreng og landskapsform i området.
- d Anlegget kan bygges som et parkeringshus i en etasje, eller som en utendørs parkeringsplass.
- e Som parkeringshus kan bygget være frittliggende eller plassert inn i terrenget med massetildekning.