

# Kommunedelplan for fritidsbebyggelse

**Høringsutkast til bestemmelser**



Sak 010/22, Utvalg for samfunnsutvikling 24.02.2022

## Bestemmelser og retningslinjer

(Bestemmelsene til kommuneplanen videreføres som i gjeldende kommuneplan for de som ikke omfattes av denne revideringen og endelige bestemmelser vil bli innarbeidet i kommuneplanbestemmelsene.)

### § 7.13 Fellesbestemmelse for fritidsboligbebyggelse, jf. pbl. § 11-7 nr. 1

Der ikke annet fremgår av eksisterende reguleringsplan med bestemmelser, tillates kun én boenhet pr. tomt.

**Virkeområde for bestemmelsene** - Bestemmelser i denne planen gjelder også for tidligere planer som er godkjent før 2010 og ikke ferdig utbygget eller påbegynt. Fritidsboliger som allerede er bygget og ferdigstilt kommer ikke inn under denne bestemmelsen. Dette gjelder for områdene H og HF.

**Fortetting av eksisterende byggeområder** - I regulerte områder for hytter og fritidsboliger som har felles VA nett kan det fortettes med inntil en stk. ekstra hytte dersom regulert tomt avsatt til byggeområde i reguleringsplanen er over 1200m<sup>2</sup> og det kun er en fritidsbolig fra før etablert på tomten.

- Dette skal skje gjennom reguleringsendring.
- Det må ikke komme i konflikt med estetikk, landskapstilpassning, størrelse og utforming av ny bebyggelse.
- Størrelsen på fritidsboliger fastsettes i tråd med benevnelse i kommuneplankartet og etter en vurdering av landskapstilpassning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Boder inngår i dette arealet.

**Påbygg for bad eksisterende bygninger** – der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates tilbygg på inntil 10 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsboliger/hytter i felt med benevnelse H og HF (ikke naust) dersom følgende blir oppfylt:

- Dersom en sikrer kloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann og avløpsanlegg.
- Tilbygget må plasseres til hoved bruksenheten.

**Bod og anneks** - på alle H og HF områder kan det bygges en frittstående bod på inntil 10 m<sup>2</sup>. Denne skal plasseres direkte på terreng, og ikke være tilknyttet hoveddelen på eiendommen. I H og HF områder tillates flere bygg (anneks) innenfor samlet BYA.

**Krav til reguleringsplan** - Det skal ved regulering tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse.

- Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og det skal tas hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpassning og skal ikke ha fremtredende plassering i landskapet m.m
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer.
- Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.
- Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være dempet i landskapet.
- Lengderetningen på bygg og takmønnet, der det er aktuelt, skal plasseres parallelt med kotelinjene, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.
- Eksisterende terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevares. Dette betyr at terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpassning til eksisterende terreng, høydedrag og vegetasjon.
- Terrengbearbeiding på tomten utenfor selve byggegropen og under terrasser tillates ikke. Dette innebærer at de ikke tillates sprenging, planering, nye skråninger, mur, platting, eller lignende tiltak andre steder på tomten. Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.
- Sti for offentlig ferdsel skal merkes i kart og terreng i planområdet.
- I tiltak ved sjø og vassdrag skal det i reguleringsområdet avsettes areal til offentlig formål som eksempelvis bading, brygge og gjesteparkering for båt.
- Det er ikke tillatt med skilting i 100m sonen som avgrenser offentlig ferdsel.
- Om veg reguleres med bom skal det legges til rette for fri ferdsel.
- I områdene H og HF tillates solcelleanlegg og solfangere på tak.
- I nye planer avsettes område til nedgravd avfallsanlegg.

Der skal i alle planer avsettes minimum 1 biloppstillingsplass med 18m<sup>2</sup> pr plass, eller dokumenteres sikret rett til P-plass i fellesanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke overbyggd.

Generell høydeangivelse for tak på fritidsboliger når ikke annet fremkommer i feltbestemmelsene. Høyde måles fra ferdig planert terreng (Høyde begrensingen gjelder for H – HF og BF områdene):

- Saltak: Maksimal mønehøyde ~~5,5 meter~~ 6 meter og maksimal gesimshøyde ~~4,0 meter~~ 4,5 meter.
- Pulttak: Gesimshøyde maksimalt ~~4,8 meter~~ 5 meter, og gesimshøyde maksimalt ~~3,8 meter~~ 4 meter.
- Flatt tak: Gesimshøyde maksimalt ~~3,5 meter~~ 3,8 meter

Fritidsboliger skal ikke plasseres på høydedrag eller i silhuett. I 100 meter sonen skal ny bebyggelse plasseres så langt fra sjøen som mulig og ikke mellom eksisterende fritidsbolig og sjøen.

#### § 7.13.1 Fritidsboligbebyggelse H, jf. pbl. § 11-7 nr. 1

Innforbi områder vist som H skal størrelsen på fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse der øvre grense for BYA ikke skal overstige 130 m<sup>2</sup>. Boder inngår i dette arealet. Maksimal mønehøyde settes til ~~5,5 meter~~ 6 meter fra ferdig planert terreng. ~~Det er ikke tillatt med flere bygninger på den enkelte tomt.~~ Samlet areal på terrasse etablert over terreng/platting uten takoverbygg skal ikke overstige ~~30 m<sup>2</sup>~~ 40 m<sup>2</sup>. Nærmere bestemmelser skal settes i reguleringsplan.

#### § 7.13.2 Fritidsboligbebyggelse HF, jf. pbl. § 11-7 nr. 1

Innforbi områder vist som HF skal størrelsen på fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse der øvre grense for BYA ikke skal overstige 100 m<sup>2</sup>. Boder inngår i dette arealet. Maksimal mønehøyde settes til 5,0 meter fra ferdig planert terreng. Det er ikke tillatt med flere bygninger på den enkelte tomt. Samlet areal på terrasse etablert over terreng / platting uten takoverbygg skal ikke overstige ~~20 m<sup>2</sup>~~ 30 m<sup>2</sup>.

#### § 7.13.3 Fritidsboligbebyggelse BF, jf. pbl. § 11-7 nr. 1

I byggeområdene merket BF som omfatter områder som i hovedsak ligger langs Nordra sundet jfr. tidligere kommunedelplan for fritidsbebyggelse og ligger i 100-m beltet, skal bebyggelsen ha fasadekledning av tre og saltak mellom 36-38 grader som tekkes med teglstein.

- Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelling. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og – utforming, fargebruk m.v. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk.
- Bygningenes BYA skal ikke overstige ~~60 m<sup>2</sup>~~ 70 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde settes til ~~5,0 meter~~ 5,5 meter fra ferdig planert terreng.
- ~~Terrasser og boder er ikke tillatt.~~ Terrasser over terreng er ikke tillat.
- Det skal fastsettes sikker byggehøyde for det enkelte byggeområde basert på fagkyndig vurdering av vannstand og bølgeoppkyll.
- Nærmere bestemmelser skal settes i reguleringsplan..

I byggeområdene BF 5 – BF 14 og BF 16 – BF 19 samt BF26, kan det oppføres eller foretas hovedombygging av båthus. I byggeområde BF 15 kan det oppføres ett båthus. Parkering for byggeområdene BF 7, BF 8 og BF 9 skal etablertes utenfor byggeområdet, i nær tilknytning til fylkesvegvei. Det er ikke tillatt å oppføre flere bygninger i eksisterende byggeområde for fritidsboliger en det som fremkommer i vedtatt detaljreguleringsplan.

#### § 7.13.4 Fritids- og turistformål som inkluderer reiseliv m.m. HR, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie.

Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt i områdene HR2-5 og jordloven §12 gjelder for disse og kan ikke deles opp eller seksjoneres. Dette må sikres planmessig som vilkår i reguleringsplan samt tinglyses.

	NR	Lokalisering	Gnr/ Bnr	Jord-lov §12	Nye	100- beltet	Reg.pl
1.	BF 1	Løvågen/ Nautasundet	3/14	Ja		J	J

2.	BF	2	Seglemsvågen	3/13 mfl.	Ja		J	J
3.	BF	13. 1	Leidland	7/678 mfl	Ja		J	J
4.	BF	27	Løvågen/ Nautasundet	3/14	Ja	Ny	J	
5.	BF	39	Løvågen/ Nautasundet	3/14	Ja	Ny	J	
6.	HR	2	Dyrnes	18/6	Ja	Ny	N	
7.	HR	3	Dyrnes	18/19	Ja	Ny	N	
8.	HR	4	Stapnes/Kraksvika	22/7	Ja	Ny	N	
9.	HR	5	Tengs	49/3	Ja		N	J

Følgende skal legges til grunn ved regulering av følgende områder:

- I område HR2 Dyrnes kan det etableres inntil 3 utleiehytter.
- I område HR2.1 Dyrnes kan det etableres inntil 1 fellesbygg/servicebygg.
- I område HR3 Dyrnes kan det etableres inntil 3 utleiehytter
- I område HR4 Stapnes kan det etableres kan det etableres inntil 6 utleiehytter

Område FR1 skal utvikles som et samlet anlegg med leiligheter og «resort suiter» for utleie med tilhørende konferansefasiliteter og aktivitetssenter. Videre tillates det ordinære frittliggende fritidsboliger i tråd med § 7.13.2 Fritidsboligbebyggelse HF og disse skal trekkes vekk ifra sjøen. Anlegget skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og det skal legges vekt på god landskapstilpasning samt at det skal benyttes materialer og farger som er tilpasset landskapet.

		Hvor	Gnr./bnr.	Jordlov §12	100-m
FR	1	Auglend	11/1,4,5	Nei	J

#### § 7.13.4 NH – Omgjøring av naust/båthus til fritidsbebyggelse jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

I de to områdene merket som NH der det allerede er fritidsbebyggelse tillates omdisponering av eksisterende naust til fritidsbolig.

- Naustene skal fortsatt ha funksjon som båt plass og redskapsrom i første etasje, og all omdisponering skal kun ta utgangspunkt i de eksisterende bygninger som har andre etasje.
- Det tillates ikke senking av tak i første etasje eller heving av eksisterende bygning.
- Naustene skal etter omdisponering videreføre den historiske kystkulturen i områdene når det gjelder form, volum og utforming, og skal fremstå som originalt med mulighet for overnatting kun i andre etasje.
- Hensyn til nærliggende boliger og næring skal spesielt hensyntas ved vurdering av mulighet for omdisponering.
- Det kreves felles reguleringsplan for det enkelte områdene.
- Reguleringsplanen skal spesielt ivareta offentlighetens interesser i 100m sonen:
  - Det skal vises sti for offentligheten gjennom området i plankart og bestemmelser.
  - Det skal ivaretas offentlig tilgjengelig areal til sjø i området (eks. brygge, badeplass, opphold)
  - Det tillates ikke skilting og gjerder som privatiserer området
- Bestemmelsene for BF områdene innarbeides.

Naust tilknyttet gardsbruk etter jordloven skal også etter eventuell omdisponering være en del av gardsbruket.