

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
REGULERINGSPLAN RØRØY
I VEGA KOMMUNE**

Overhalla den 19.06.06

Revidert 10.04.07-7.06.07 av teknisk avdeling, Vega kommune i henhold til offentlig ettersyn, merknader og uttalelser. Rev. 19.09.07 av teknisk avdeling.

Melding om igangsettelse av planarbeid mai/juni 2005.

Det faste utvalget for plansaker, sak 132/06.

Offentlig ettersyn januar/februar 2007, frist 26.02.07

Det faste utvalget for plansaker sak 072/07, 11.06.07

Offentlig ettersyn 14.06.07 - 16.07.07, frist 16.07.07

Det faste utvalget for plansaker sak 140/07, 22.11.07

Reguleringsvedtak i kommunestyret: sak 049/07, 29.11.07.

§ 1 Generelt.

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet i planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområde

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende fritidsbebyggelse
- Område naust

Offentlig trafikkområde,

- Kjøreveg

Spesialområde

- Privat småbåtanlegg
- Naturvernområde på land
- Naturvernområde på sjø og vassdrag

Fellesområde

- Felles avkjørsel/Parkering

Kombinert formål

- Boliger/forretning/lager/naust og brygger.

§ 2 Felles bestemmelser.

- 2.1 I forbindelse med byggemelding/søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som foruten plassering av all planlagt bebyggelse viser eventuelle støttemurer, parkering, plassering av flaggstang mv. Vedlagt byggemelding/søknad skal det også følge med snitt/profil som viser byggets plassering i terrenget.
- 2.2 Bebyggelsen skal ha en enhetlig og harmonisk utforming. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.
- 2.3 Det skal brukes farger og taktekking som gir matt og mørk virkning. Farger og taktekking skal forelegges det faste planutvalget for godkjenning. Det tillates ikke satt opp gjerder.
- 2.4 Nye bygninger innenfor området skal tilpasses lokal og områdets stedlige byggeskikk, i form, farge og byggehøyde. Før tiltaket på dette grunnlag kan gis tillatelse til tiltak og tiltaket igangsettes skal det faste utvalg for plansaker ha godkjent utførelsen.

- 2.5 Nye bygninger skal underordnes landskapet og skal ikke være dominerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Innenfor hvert område skal bygningene ha en sammenfallende utforming i forhold til seg selv, dvs. tomtene 4-7, og i området for kombinerte formål. Tomter for fritidsbolig 1, 2, 3, 9, og 10 skal ha enhetlig utseende med saltak og stående panel. i samsvar med stedlig byggeskikk. Det samme gjelder utforming av naust/brygger. Vindu dører og porter skal også ha en utforming som er i henhold til stedlig byggeskikk. Vindu skal være oppdelt med krysspost, 2 fag og/eller 6 ruter.
- 2.6 Grad av utnytting er definert i plan og bygningsloven § 3 jfr. Miljøverndepartementets veileder av 1.07.97.
- 2.7 Det tillates ikke planering og uttak av vegetasjon i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bolig/hytta og eventuelt uthus.
- 2.8 Kommunens faste utvalg for plansaker kan tillate mindre avvik i forhold til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser hvis særlige grunner tilsier det. Særlige grunner kan være lokale terrengforhold, hensyn til lokal vegetasjon og lignende. Godkjenning av avvik skal begrunnes i vedtaket.
- 2.9 Eksisterende bygninger skal bevares og endringer av bygningskroppen utvendig skal unngås. Eksisterende grunnmurer kan bebygges med bygning tilsvarende tidligere bygningskropp. Endringer skal dokumenteres i forhold til stedlig byggeskikk og skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker før tiltak igangsettes.
- 2.10 Innenfor de enkelte arealformål for oppføring av nye bygg kan grunneier selge tomter i samsvar med bestemmelsene i plan og bygningslovens § 63 og delingsloven.
- §3 Område for naust**
- 3.0 Prosent bebygd areal for dette området er %BYA=70%. Mellom hver bygning skal det være en passasje på minimum 2 m. For utforming av bygningene gjelder fellesbestemmelsene.
- 3.1 Området skal benyttes til naust som skal dekke behovet for tomtene 1- 7.
- 3.2 Naustene tillates ikke bygd eller innredet som oppholdsrom.
- 3.3 Før byggetillatelse gis, skal det være utarbeidet situasjonsplan og tegninger som viser hvordan byggingen er tenkt utført.
- 3.3 Maksimumhøyde over terreng til mønekam skal ikke overstige 4 m.
- §4 Frittstående småhusbebyggelse**
- 4.1 Prosent bebygd areal for dette området er %BYA=25%. (bolig, garasje og uthus) Området skal nyttes til boliger. For god utforming av bygningene gjelder fellesbestemmelsene.
- 4.2 Boligen plassering er vist med møneretning på kart og nummerert stikke i marka. Stikken skal ligge innenfor boligens yttervegg.
- 4.3 Boligen skal ligge lavest mulig i terrenget. Maksimum høyde over terreng er 5,5 meter målt fra høyeste terreng til mønekam.
- 4.4 Uthus og garasje kan ha maksimum høyde over terreng 4 meter målt fra høyeste terreng til mønekam.
- §5 Fritidsbebyggelse**
- 5.1 Prosent bebygd areal for dette området er %BYA=12%. (fritidsbolig og uthus) Området skal nyttes til fritidsboliger. For utforming av bygningene gjelder

- fellesbestemmelsene.
- 5.2 Fritidsboligen plassering er vist med nummerert stikke i marka. Stikken skal ligge innenfor boligens yttervegg.
- 5.3 Fritidsboligen skal ligge lavest mulig i terrenget.
Maksimum høyde over terreng er 5,5 meter målt fra høyeste terreng til mønekam.
- 5.4 Til hver fritidsbolig kan det settes opp uthus.
Uthus skal ha en maksimum høyde over terreng er 4 meter målt fra høyeste terreng ved uthus til mønekam.
- 5.5 Det er på plankartet vist stier fram til hver hytte. Disse tilpasses terrenget og kan gruses opp i inntil 1m bredde. I byggeperioden tillates materialer framkjørt med egnet kjøretøy etter traceene for stiene, men disse anleggsvegene skal pusses opp og innsnevres til maks 1m bred sti etter at hytten er ferdigstilt.
- §6 Offentlig trafikkområde**
- 6.1 Området skal benytte til kjøreveg.
- §7 Spesialområde**
- 7.1 Privat småbåtanlegg.
Området utenfor areal regulert til kombinert formål skal brukes til kaier for småbåter for adkomst til dette området. Det tillates ikke fortøyninger som kan være til hinder for ferdselen i området.
Område utenfor areal regulert til privat eiendom og naustområde kan benyttes til kaier/flytekaier for eiendommen.
- 7.2 Naturvernområde på land
Motivet for reguleringsformålet er å sikre det rike fuglelivet i området mot inngrep eller aktiviteter som kan føre til at fuglene trekker bort fra området. Det tillates ikke tilrettelegging for økt ferdsel i området eller etablering av ny virksomhet, bebyggelse eller anlegg i området ut over det som framgår av reguleringsplan. Evt. Kabel - og ledningsgrøfter , stier og veier skal lages slik at sprengning så langt mulig unngås.
- 7.3 Naturvernområde i sjø og vassdrag
Her gjelder samme hensyn som under pkt 7.2.
- §8 Felles område**
- 8.1 Felles avkjørsel
Området skal benyttes som felles avkjørsel til bebyggelsen som sogner til avkjørslene.
- 8.2 Felles parkering
Området skal benyttes til parkeringsplasser
P1 skal benyttes som gjesteparkering, og parkering for tomt 9 og 10.
P2 skal benyttes av tomt 1, 2 og 3, og naustområde.
P3 skal benyttes av tomt 8.
- §9 Kombinert formål.**
- 9.1 Prosent bebygd areal for dette området er %BYA = 50%. Boliger /forretning/lager. Bygningene kan i samsvar med områdets eksisterende byggeskikk oppføres helt i sjøkanten. Bygningene skal ha møneretning 90 grader på strandlinjen som eksisterende bygninger (gavlvegg mot sjøen). Bygninger/kaier skal ikke plasseres lavere i forhold til sjø (stormflo) enn eksisterende bygninger i området.
Området skal benyttes til næringsvirksomhet og boliger, og brygger, sjøhus og naust for næringsdrivende i området. Næringsvirksomhet som anses aktuell er

- utleie av rorbuer, serviceanlegg for småbåter, kafe/restaurant og annen virksomhet i tilknytning til reiseliv. Minste avstand mellom nye bygninger skal være minimum 4 m. Fellesbestemmelsene gjelder også her.
- 9.2 Før byggetillatelse gis, skal det være utarbeidet situasjonsplan og tegninger som viser hvordan byggingene er tenkt utført. Fellesbestemmelsene gjelder også med hensyn til utforming av bygninger.
- 9.3 Bebyggelsen skal gis en arkitektonisk utforming som gir et enhetlig preg over området. Maksimum høyde over terreng er 8 meter målt fra høyeste terreng til mønekam.

Vega kommune, Teknisk avdeling rev .7.06.07 / 15.06.07. / 2A1107.
Teknisk sjef