

## **FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER «DETALJ REGULERING FOR OFFERSØY CAMPING»**

Nasjonal planid: 1820.20090013

Dato for kommunestyrets egengodkjenning:

sign.

Revisjon: 1) Rev. ihht. planutvalgets vedtak i sak 12/14

JMA

2) 21.11.14

### **§ 1 Planens begrensning**

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrensen på plankart med id. 20090013. Reguleringsplanen omfatter g.nr. 85, b.nr. 125, b.nr. 107, samt del av b.nr. 3, b.nr 12 og b.nr. 40 i Alstahaug kommune.

### **§ 2 Reguleringsformål**

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, ledd nr. 1):

Fritidsbebyggelse, campingplass, naust

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, ledd nr. 2):

Kjøreveg, parkeringsplasser, annen veggrunn

Grønnstruktur (PBL § 12-5, ledd nr. 3):

Grønnstruktur, turveg

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 12 – 5 nr. 6):

Småbåthavn, friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner

Faresone, frisiktsone

### **§ 3 Felles for flere områder**

Dersom det under opparbeidelse av området påtreffes gjenstander eller spor som kan tyde på tidligere virksomhet som kan ha historisk eller arkeologisk interesse, skal arbeidet stanses og vedkommende myndighet varsles.

### **§ 4 Parkering**

Parkering for fritidsbebyggelse skal skje på egen grunn hvor det skal avsettes areal for 2,0 plasser på den enkelte tomt.

- Parkeringsplass **P1** skal være parkeringsplass for besøkende.

- Parkeringsplass **P2** kan benyttes til midlertidig hensetting av båthengere.

- Plasser på stikkveiene merket **S** er først og fremst snuplasser, men kan ved behov benyttes for kortere perioder av de hyttebrukerne som sogner til veien.

## **§ 5 Rekkefølgebestemmelse**

Før det tillates utfylling i område BB og SMBL skal det framlegges en geoteknisk vurdering som dokumenterer sikre grunnforhold. Kravet gjelder også ved utbygging av andre områder hvor det er marint avsatte løsmasser og fundamentering ikke skjer på fast fjell.

## **§ 6 Bebyggelse og anlegg**

### **6.1 Fritidsbebyggelse, F 1**

Hytte oppføres i en etasje med saltak, takvinkel 27-33°. Maks. mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig terreng høyde. Utnyttelsesgrad BYA = 35 %.

### **6.2 Fritidsbebyggelse, F2, F3, F4, F5, F6, F7 og F8**

På disse områdene skal det oppføres selveide hytter.

- Utnyttelsesgrad innenfor tomtegrensen, BYA = 35 %. Boder/lagerrom bygges sammen med hytta.
- Hyttene oppføres i en etasje, men kan ha hems, takvinkel 27 - 33°. Maks. mønehøyde 6 meter over gjennomsnittlig terreng høyde. Møneretning tilpasses terrenget.
- Det kan ikke settes opp gjerder i tomtegrensene.
- Tur-/trimsti kan gå over fellesarealet utenfor tomtegrensene.

### **6.3 Naust, N1**

Naust kan oppføres som enkeltstående bygg, eller sammenbygges.

- Gavlvegg mot sjøen. Saltak.
- Gesimshøyde ikke over 2,2 meter.
- Utnyttelsesgrad BYA = 60 %.

### **6.4 Campingplass, C1 og C2**

Her skal det oppføres hytter for utleie, totalt 14 stk.

- Hyttene kan ha en grunnflate på opptil 60 m<sup>2</sup>.
- Maks. mønehøyde 6 meter over gjennomsnittlig terreng høyde.
- Resepsjons- og servicebygg skal ha maks mønehøyde 6 meter over gjennomsnittlig terreng høyde.
- Utnyttelsesgrad område C1 er BYA = 30 %.
- Utnyttelsesgrad område C2 er BYA = 40 %.
- På område C1 ned mot stranden vil det bli et fellesområde der det skal settes opp grillhytte 40 m<sup>2</sup>, bod 15 m<sup>2</sup>, utekjøkken etc. for å betjene ulike arrangement.

### **6.5 Campingplass C3, C4, C5 og C6**

Områdene skal brukes til teltplasser og plasser for campingvogner. Lekeapparater.

## **§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

### **7.1 Småbåthavn landområde, SMBL**

Serviceområde for småbåthavna.

- Vann (sommervann) og strøm føres fram til området.
- Det kan settes opp sløyebu/tørkerom/bod. 3 stk. à 15 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde 2 m.

### **7.2 Småbåthavn havområde, SMBH**

- Det skal legges ut flytebrygger for utleiebåter og andre private båter.
- Sjøbunnen sprenges/mudres ned til kote -0,8.
- Før det kan gis tillatelse til mudring innenfor område SMBH skal det foreligge en miljøanalyse.

### **7.3 Friområde i sjø, FIS**

Område for sjøsport og lek. Kano og kajakk.

- Rampe for ut- og oppsetting av båter kan etableres.

## **§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

### **8.1 felles veg 1**

- Hovedvei til resepsjon og småbåthavn. Vegbredde 3,5 meter, veiskulder 0,25 m på hver side.
- Felles veg for alle eiendommer innenfor planområdet unntatt F1 og N1.
- Det vil ikke være tillatt å parkere på veien.

### **8.2 felles veg 2-5**

- Veier til hytter og serviceveier. Vegbredde 2,5 meter. Felles for tilstøtende fritidsbebyggelse og campingplass.
- Det vil ikke være tillatt å parkere på veiene.

### **8.3 Frisiktzone, avkjøring til Fv. 17**

- Avkjøring utformes i hht. Statens vegvesens håndbok 017, veg- og gateutforming og hb 263, geometrisk utforming av veg- og gatekryss.
- Det skal være fri sikt 70 meter i begge retninger, målt fra et punkt 0,5 meter over avkjørselen og 4 meter fra vegkanten. Arealene i frisiktsonene må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

### **8.4 Bobilparkering, BB**

Parkeringsplass for bobiler og båtbrukere. Strømuttak skal monteres.

### **8.5 Hensynssone H390**

Eventuelt forurensede muddermasser fra småbåthavn SMBH kan deponeres innenfor kjernen av området når disse er sikret mot avrenning.

## **§ 9 GRØNNSTRUKTUR**

### **9.1 Grøntområde G1**

Område for ballsport. Ballbane anlegges.

### 9.2 Grøntområde G2 og G3

Område for udefinerte fritidsaktiviteter. Vedlikeholdes som plen.

### 9.3 Grøntområde G4.

Område for stille rekreasjon og naturlyder. Kan benyttes av alle som besøker campingplassen. Sitteplasser kan etableres.

### 9.4 Øvrig grønnstruktur

Øvrig grønnstruktur vil fungere som buffer mellom de forskjellige områdene, og bevares mest mulig uberørt.

Sandnessjøen desember 2013

Odd B. Olsen