

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan: Lilleheilsodden – gnr. 13, bnr. 2 m.fl.

Nasjonal planID: 201803

Planforslagets dato: 03.06.2019

Utarbeidet av: Bindal kommune

### § 1 Generelt

Hensikten med planen er å legge til rette for fritid og turisme, utleiehytter og småbåthavn.

#### §1.1 Planens avgrensning og bestemmelsenes virkeområde

Det regulerte området er vist på plankartet i M = 1:1000. Totalt er planområdet ca. 52 daa.

#### § 1.2 Planformål

Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

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

- Fritids- og turistformål (F/T)
- Utleiehytter (U)
- Småbåtanlegg (SBA)

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2):*

- Veg (V)
- Gang- og sykkelveg (G/S)
- Annen veggrunn
- Parkering (P1 og P2)

*Landbruk-, natur-, og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5):*

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)
- Friluftformål (FRL)

*Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6):*

- Småbåthavn

*Hensynssoner (PBL § 12-6)*

- RpSikringssone; frisikt (H140\_1 og H140\_2)
- RpBåndleggingssone; Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1)

### § 2 Fellesbestemmelser

#### §2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk for bygninger og anlegg som ønskes etablert. Kommunen kan kreve tilleggsdokumentasjon i form av utomhusplan, terrengsnitt, oppriss, perspektivtegninger o.l.

Det skal utarbeides en plan for over traseer og løsninger for ny teknisk infrastruktur før det gis tillatelse til ny bebyggelse.

### § 2.2 Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje på Fv. 17 er satt til 30 meter. Byggegrensen er angitt på plankartet.

### § 2.3 Kulturvern

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 sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående, jfr. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### § 2.4 Forurensing

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredsstille krav i gjeldende Plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstille forureningsforskriften.

### § 2.5 Radon

Nye bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak. Alternativt skal det dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille krav til radonkonsentrasjon. Det vises til byggeteknisk forskrift § 13-5.

### § 2.6 Estetikk

Kommunen skal påse at bebyggelsens form, format, fasader, dør- og vindusutforming, takform- og vinkel, synlige materialer, farger og fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering, og materialbruk. Nye bygninger skal tilpasses i landskapet slik at de glir naturlig inn i det og den nye bebyggelsen skal ta hensyn til helhetlige landskapsrom og landskapselementer I utomhusanlegg skal det legges vekt på god kvalitet i materialbruk, utforming og detaljering.

### § 2.7 Universell utforming

Det stilles krav om universell utforming for følgende områder:

- Fritids- og turistformål, F/T
- Utleiehytter, U1-U6
- Parkering, P1 og P2

### § 2.8 Klima og energi

Ved oppføring av nye bygninger bør det tilstrebes å redusere energibehov og utslipp av klimagasser og alternative energikilder bør alltid vurderes.

## § 3 Bebyggelse og anlegg

### § 3.1 Fritids- og turistformål (F/T)

#### § 3.1.1 Formål

Innenfor formålet fritids- og turistformål tillates bygninger i tilknytning til fritid og turisme.

#### § 3.1.2 Utnyttingsgrad

Tillatt bebygd areal (BYA) er 50% av arealet innen dette formålet.

#### § 3.1.3 Fasade/estetikk

- Bygninger skal ha saltak med en takvinkel mellom 15-35°
- Bebyggelse skal males med naturfarger

- Møneretning skal være nordvest eller sørøst
- Bygninger plasseres med hensyn til tilpasning til terrenget, for å minimere sprenging og utfylling.

### § 3.1.4 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer eller 9 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng.

### § 3.1.5 Eierform

Arealet er privat.

## § 3.2 Utleiehytter (U1-U6)

### § 3.2.1 Formål

Innenfor formålet utleiehytter tillates bygninger i tilknytning til utleie og overnatting.

### § 3.2.2 Utnytingsgrad

Tillatt bebygd areal (BYA) er 30% av arealet innen dette formålet.

### § 3.2.3 Fasade/estetikk

- Utleiehyttene skal ha saltak med en takvinkel mellom 15-35°
- Bebyggelse skal males med naturfarger
- Møneretning skal være nordvest eller sørøst
- Hyttene skal ikke gjerdes inn
- Bygninger plasseres med hensyn til tilpasning til terrenget, for å minimere sprenging og utfylling.

### § 3.1.4 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Minimum høyde for 1.etasje gulv er kote +3,5 ( N N200 0). Det tillates ikke kjeller i bebyggelsen.

### § 3.2.5 Eierform

Arealet er privat.

## § 3.3 Småbåtanlegg

### § 3.3.1 Formål

Innenfor formålet småbåtanlegg tillates bygninger i tilknytning til småbåthavna som naust og uthus.

### § 3.2.2 Utnytingsgrad

Tillatt bebygd areal (BYA) er 10% av arealet innen dette formålet.

### § 3.2.3 Fasade/estetikk

- Bygninger skal ha saltak med en takvinkel mellom 15-35°
- Bygninger plasseres med hensyn til tilpasning til terrenget, for å minimere sprenging og utfylling.

### § 3.1.4 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Minimum høyde for 1.etasje gulv er kote +3,5 ( N N200 0). Det tillates ikke kjeller i bebyggelsen.

Kaier, naust/sjøhus og andre tiltak mv. med konstruksjon og bruk som tåler sporadisk saltvannspåkjenning, kan plasseres med høyde fra kote +2.6 meter over havet og oppover. Det må da dokumenteres at det er dimensjonert og konstruert for dette.

### § 3.2.5 Eierform

Arealet er privat.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 4.1 Veg (V)

V er privat veg åpen for allmenn ferdsel og adkomstveg til utleiehytter, servicebygg og småbåthavn.

### § 4.2 Parkering (P1 og P2)

Innenfor parkering P1 kan alle besøkende til turistbygget benytte. På parkering P2, kan bare busser stå parkert.

Området er privat.

## § 5 Landbruk-, natur-, og friluftsområder samt reindrift

### § 5.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Innenfor dette formålet tillates kun tiltak knyttet til stedbunden næring, samt tilrettelegging for friluftsmål.

### § 5.2 Friluftsområde (FRL)

Innenfor dette formålet dette formålet tillattes kun tilrettelegging for friluftsmål. Her kan settes opp mindre bygninger under 15 m<sup>2</sup>, som skal benyttes i tilknytning til friluftsliv. Bygningene skal være åpne for allmenheten og ikke benyttes til overnatting eller varig opphold.

Det skal opparbeides en lekeplass som kan benyttes av besøkende i utleiehyttene U1-U6 innenfor dette formålet.

## § 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

### § 6.1 Småbåthavn

Plassering av kai, brygger og utleggere skal skje innen dette området.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 RpSikringszone; frisikt (H140\_1 og H140\_2)

Det er regulert frisiktsoner H140\_1 og H140\_2 med utstrekning 6 x 120 meter. Innenfor disse områdene skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over Fv. 17 sitt nivå.

§ 7.2 RpBåndleggingssone; Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1)

Forbud mot inngrep i automatisk freda kulturminne, jfr. Kulturminneloven § 3.