



Detaljregulering for Skipåsen hyttefelt

Høringsforslag

Plan ID	2022001
Saksnummer	2022/142
Forslagsstiller:	ETS Eiendom AS
Utarbeidet av:	Norconsult Norge AS
Plankartets dato:	7.5.2024 (1:2500 A2)

Saksbehandling:

1.gangs behandling:

Offentlig ettersyn i perioden:

2.gangs behandling:

Kommunestyret, vedtak:

Revisjoner:

Høringsversjon

Oppdatert iht. vedtak

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for videreutvikling og oppgradering av Skipåsen hyttefelt, med flere fritidseiendommer, infrastruktur, revidert parkeringssituasjon og ny atkomst. Planen regulerer og etablerte tiltak som småbåthavn, båtutsett og molo.

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

Arealformål	Benevnelse	Areal (m2)
BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)		Total 61,6 daa
Fritidsbebyggelse frittliggende	BFF (1121)	56,7 daa
Fritids- og turistformål	BFT (1170)	0,3 daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BBS (1588)	0,2 daa
Uthus/naust/badehus	BUN (1589)	4,2 daa
SAMFERDELSANL. OG TEKN. INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)		Total 9,9 daa
Veg	SV (2010)	5,6 daa
Parkering	SPA (2080)	2 daa
Annen veggrunn - tekniske anlegg	SVT (2018)	1,5 daa
Molo	SMO (2044)	0,5 daa
GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)		Total 1,2 daa

Turveg	GT (3031)	1,2 daa
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT		Total 77,4 daa
(§ 12-5, 1.ledd nr. 5)		
Friluftformål	LF (5130)	77,6 daa
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 12-5, 1.ledd nr. 6)		Total 31,7 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag	V (6001)	20,8 daa
Småbåthavn (inkl. båtutsett på land)	VS (6230)	10,9 daa
HENSYNSSONER (§ 12-6)		
Faresone flom/stormflo	(H320)	
Fareområde høyspenningsanlegg	(H370)	
Bevaring kulturmiljø	(H570)	
Bevaring naturmiljø (myr)	(H560)	

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Ved utbygging av nye fritidsboliger, veger, stier og lignende innenfor planområdet skal illustrasjonsplanen datert 24.1.2024 legges til grunn for plassering og orientering.

Før byggearbeider kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan i målestokk 1:100 som viser følgende:

- Ønsket tomteinndeling i felt der dette ikke er vist i plankartet
- Atkomst med ev. avkjørsel og ev. parkering
- Plassering av ev. infrastruktur
- Profiler og snitt som viser tiltakene i forhold til eksisterende og planlagt terreng
- Bearbeiding av terreng med høydeangivelse
- Hvordan den ubebygde delen av tomten ev. skal utnyttes
- Overvannshåndtering

BFF 16 - det skal utarbeides detaljert situasjonsplan for hele BFF 16 som viser alle søknadspliktige tiltak innenfor området før byggetillatelse kan gis.

BFF 8 og 9: Før første fritidsbolig kan gis byggetillatelse skal situasjonsplan som viser veg og plassering av fritidsbolig utarbeides. Vegene og parkering skal være felles for alle enhetene innenfor aktuelle felt.

2.2 Plassering, terrengtilpasning og vegetasjon

- Naturlig terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad ved utbygging. Terrenget omkring hyttene skal fremstå som naturtomter og bebyggelse og anlegg skal underordne seg stedlig terreng.
- Det tillates ikke etablert større plener eller plantearter som ikke er stedlige. Tynning og skjøtsel er tillatt. Inngjerding av tomter tillates ikke.

- c) Utbygging skal skje så skånsomt som mulig, med fokus på minst mulig skjæringer og fyllinger. Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn nødvendig for oppsetting av hyttene. Ved fjerning av toppmasser skal disse lagres og tilbakeføres i sår i terrenget.
- d) Synlig høyde på fundament skal ikke overstige 1 meter for mur og 0,5 meter for pilarer. For å minimalisere terrenginngrep på tomter med skrått og/eller kupert terreng kan kravet fravikes, dette avklares i byggesøknad.
- e) Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene angitt på plankartet.

2.3 Utforming og estetikk

- a) Bygninger skal ha en bevisst arkitektonisk utforming. Bebyggelsens form og uttrykk, detaljering og fargevalg skal harmonere med omgivelsene. Det skal redegjøres for fargevalg i byggesøknaden.
- b) Fasader skal utføres i tre.
- c) Uthus skal tilpasses hovedbygning med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d) Tak skal ha ikke-reflekterende materialer. Solcellepaneler på tak tillates.
- e) Levegger tillates i inntil 1,8 meters høyde og 4 meters lengde, disse skal ikke være til hinder for ferdsel i området.
- f) Utebelysning skal begrenses. Alle utendørs lyskilder skal skjermes slik at lyset rettes mot bakken.

2.4 Blå/grønne strukturer og overvann

Naturlige bekker, myrdrag og vann innenfor planområdet skal ikke nedbygges. Overvann skal føres til vegetasjonssoner og åpne vannveier. Terreng- og overflateutforming, grøntareal, vegggrøfter og håndtering av overvann skal samordnes.

Det tillates ikke utslipp av gråvann innenfor etablert molo

2.5 Avfallshåndtering

Avfallsløsning skal være i henhold til gjeldende rammer for hytterenasjon i Dønna kommune

2.6 Parkering

Hver hytte skal ha tilgang på 1,2 parkeringsplass i feltet samt sykkelparkering. Gjesteparkering for enhetene BFF1 – 7 samt BFF16 skal skje på SPA1.

2.8 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.9 Tiltak i sjøområder

Tiltak i sjø tillates ikke. Utlegging av flytebrygger tillat gjennom plan må omsøkes etter Havne- og farvannsloven

3. Eieforhold

Kjøreveg *f_SV1* er felles privat for BFF3, 4 og 13 samt BUN1

Kjøreveg *f_SV2* er felles privat for BFT, BUN1, BFF1-7, samt BFF13 og 16

Kjøreveg *o_SV3* er offentlig veg

Kjøreveg *f_SV4* er felles privat for BUN3

Kjøreveg *f_SV5* er felles privat for gnr. 11/114
Kjøreveg *f_SV6* er felles privat for BFF1, 2, 5-7 og BFF16
Kjøreveg *f_SV7* er felles privat for BFF7

Parkering *f_SPA1* – er felles privat for BFF1-16
Parkering *f_SPA2* – er felles privat for BFF1 og BFF2
Parkering *f_SPA3* – er felles privat for BFT
Parkering *f_SPA4* er felles privat for BFF4
Parkering *f_SPA5* er felles privat for BFF3
Parkering *f_SPA6* er felles privat for BFF7
Parkering *f_SPA7* er felles privat for BFF13-15
Parkering *f_SPA8* er felles privat for BFF5-6
Molo *f_SMO* er felles privat for BFT og BUN1
Småbåthavn *f_VS* er felles privat for BFT

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Generelt

Før byggetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan for den enkelte eiendom skal vise plassering av bygg, atkomst og ev. parkering på tomte i målestokk 1:100.
- Fasadetegning og snitt i 1:100 skal redegjøre for tiltakets tilpasning til eksisterende terreng og nabohytter
- Det skal redegjøres for fargebruk og arkitektonisk utforming

4.2 Vann, avløp

Avløpsløsning i tråd med avløpsplan godkjent av Dønna kommune, skal være etablert før det kan gis byggetillatelse på nye hytter i planområdet.

Vann- og avløp for de enkelte fritidseiendommene skal tilknyttes fellesanlegg i henhold til en helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for et større område, basert på forutsetningene i området. For de områdene hvor det på bakgrunn av en slik helhetlig vurdering planlegges fellesanlegg for vann og avløp, tillates ikke enkeltløsninger for ny eller eksisterende fritidsbebyggelse, som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensningsloven. I områder med fellesløsninger for vann og avløp gis det ikke brukstillatelse før godkjent vann- og avløpsplan foreligger og anlegget er etablert.

4.3 Atkomst og parkering

Før det kan gis byggetillatelse på fritidsboliger innenfor BFF 1, 2 og 16 må kjøreveg *f_SV6* med tilhørende felles P-plasser (*SPA2* og *SPA8*) og snuareal for tømmebil i enden av vegen være etablert.

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1.1 Teknisk installasjoner

Slamavskillere og annen teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor områder regulert til *bebyggelse og anlegg og/eller samferdselsanlegg*. Slamavskillere skal graves ned og arealene istandsettes.

5.1.2 Formål – Fritidsbebyggelse (BFF 1 – 16)

Innenfor områdene BFF1-16 kan det oppføres fritidsbebyggelse med tilhørende uthus/anneks. Illustrasjonsplanen, datert 24.01.24 skal legges til grunn for plassering og møneretning på nye bygninger.

a) Utnyttelsesgrad

Innenfor hvert delfelt tillates det oppført følgende antall enheter - totalt 43 enheter i planområdet:

- **BFF1:** maks. 6 enheter
- **BFF2:** maks 3 enheter
- **BFF3:** maks. 1 enhet
- **BFF4:** maks. 1 enhet
- **BFF5:** maks. 5 enhet
- **BFF6:** maks. 3 enheter
- **BFF7:** Maks. 1 enhet
- **BFF8:** Maks 3 enheter
- **BFF9:** maks 6 enhet
- **BFF10:** maks 1 enhet
- **BFF11:** maks. 1 enheter
- **BFF12:** maks 4 enheter
- **BFF13:** maks 1 enhet
- **BFF14:** maks 1 enheter
- **BFF15:** maks 1 enheter
- **BFF16:** maks 5 enheter

Tomtestørrelsen kan være maksimalt 600 m².

Maks BYA pr. tomt er 140 m² inkl. uthus/anneks og platting/terrasse høyere enn 0,5 meter over terreng.

b) Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er inntegnet er formålsgrensen å anse som byggegrense.

c) Utforming og byggehøyde

Hyttene skal ha saltak eller pulttak. Pulttak skal ha minimum takvinkel på 6 grader, saltak skal ha minimum takvinkel på 20 grader.

Maks byggehøyde for saltak (mønehøyde) er 6,5 meter fra gjennomsnittlig terreng.

Maks byggehøyde for pulttak (gesimshøyde) er 4 meter fra gjennomsnittlig terreng.

Plassering og utforming må skje slik at det unngås skyggekast på nabohytter eller innsyn for nabohytter.

d) Parkering

I feltene BFF 8-12 tillates det etablert parkeringsplasser med avkjørsler som vist i plankartet. Avkjørselspil i plankartet er veiledende.

Parkering for øvrige hytter skal skje på regulerte parkeringsområder. Hver tomteenhet skal ha tilgang på en parkeringsplass. Gjesteparkering skal skje i området f_SPA1 (0,2 plass pr. hytte i feltet).

5.1.3 Formål – Fritids- og turistformål

- a) Innenfor området tillates oppført servicebygg i tilknytning til småbåthavna.

- b) Maks gesims: 8 meter. Maks mønehøyde: 9 meter
- c) Utnyttingsgrad: 75 % BYA

5.1.4 Formål – Uthus/naust/badehus BUN 1 – 3

Innenfor områdene tillates satt opp naust, skjå/uthus og badehus/badstue.

- a) Bygg skal ha saltak med møneretning mot sjø. Takvinkel skal være 20 grader og maks byggehøyde er 5 meter
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal for områdene: BYA 70 %
- c) Maks BRA pr enhet er 32 m²
- d) Fasader kan enten males rød, oker eller jordfarger i dempede toner
- e) Bygg skal oppføres i tre, materialer med blanke flater skal unngås.
- f) Taktekkingen skal være mørk/grå, og ikke ha blanke eller reflekterende flater.
- g) Terrenginngrep: Det tillates ikke oppfylling i områdene. Bygninger skal fundamenteres på påler.

5.1.5 Formål – småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

Det tillates båtutslipp innenfor formål BBS

5.1.6 Formål – Energianlegg (BE)

Innenfor området tillates det oppført nettstasjon. Byggegrense er sammenfallende med formålsgrænse. Det skal tas estetiske og arkitektoniske hensyn ved utforming av bygg.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Veger og parkeringsareal skal anlegges slik at de ikke oversvømmes ved stormflo. Dette innebærer at nye tiltak skal opparbeides med ferdig toppdekke på minimum kote + 3.0

SV1-4 samt SV6 skal til enhver tid være åpen for gående og syklende.

5.2.1 Formål – Veg (SV)

Terrenginngrep ved etablering av veger skal skje så skånsomt som mulig. Skjæringer, fyllinger og snøopplag skal behandles på en tiltalende måte. Ved tilsåing og ev. beplantning, skal stedeegne arter benyttes. Vegene skal opparbeides i henhold til plankartet og kommunal norm.

Det må ved søknad om vegbygging i feltet redegjøres for håndtering av overvann. Asfalt eller annet fast dekke tillates ikke.

- a) f_SV1
Atkomstvegen fra SV6 og til moloen er regulert felles privat.
Vegbredde kjørebane skal være 3 meter.
Det kan tillates bom over vegen, det skal da skiltes *åpent for gående og syklende*.
- b) f_SV2
Atkomstvegen fra SV3 og til SV1 er regulert felles privat.
Vegbredde kjørebane er 3 meter.
- c) o_SV3
Vegen skal være offentlig.
- d) f_SV4
Atkomstvegen til BUN3 er regulert felles privat.
- e) f_SV5

Atkomstvegen tillates kun brukt som atkomst til gnr. 11/114

f) f_SV6

Atkomstveg til Skipåsen hyttefelt er regulert felles privat.

Vegen skal ikke være bredere enn 3 meter, fyllingskant kan etableres utenfor formåls- grensen. Asfalt eller annet fast dekke tillates ikke. Det tillates atkomst inn til den enkelte hytte. Parkeringsløsning må vises i byggesøknaden og skje slik at atkomst ikke blir hindret.

5.2.2 Formål – Parkering (SPA)

Parkeringsplassene skal ikke benyttes til lagring. Terrenginngrep ved etablering skal skje så skånsomt som mulig. Ved tilsåing og ev. beplantning, skal stedeegne arter benyttes. Det må ved søknad om etablering redegjøres for håndtering av overvann. Asfalt eller annet fast dekke tillates ikke.

5.2.3 Formål – molo (SMO)

Moloen skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates ikke satt opp sperringer som hindrer gående og syklende tilgang til moloen. Det tillates oppgrusing av sti på moloryggen.

5.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

5.3.1 Formål Turveg (GT)

Områdene skal fungere som felles atkomst og snarveier for gående. Det tillates oppgrusing og/eller klopping av gangsti.

5.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (§12-5 nr. 5)

5.4.1 Friluftsmål (LF)

Arealene avsatt til friluftsmål er inngrepsfrie områder tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk.

Det tillates etablert mindre tiltak i tråd med formålet som gapahuk, bål plass etc. Gapahuk eller andre bygningsmessige konstruksjoner knyttet til formålet, skal begrenses til maksimalt tre steder innenfor planområdet.

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5 nr. 6)

5.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

Det tillates ikke tiltak innenfor arealformålet. Det tillates en flytebrygge i tilknytning til BFF 13.

5.5.2 Småbåthavn (VS)

Småbåthavna er regulert felles privat. Det tillates landfeste for landganger/flytebrygger. Det tillates ikke vedlikeholdsarbeider på båt som kan medføre avrenning til sjø.

Det kan innenfor området etableres flytebrygger, gjestebrygger, kaipromenade og andre anlegg som er naturlig for bruk av området. Områdene skal fremstå som fellesområder og være tilgjengelig for allmennheten.

6 Bestemmelser til hensynssoner (§ 11-8, 12-6)

6.1 Hensynssone – flomfare (H320)

Faresonen viser stormflo med klimapåslag. Bygg for varig opphold (kun tillatt innenfor området BFF13) må ha en minste høyde på topp gulv tilsvarende kote + 3.

6.2 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570)

Det tillates ikke tiltak som kan forringe/negativt påvirke kulturminneverdien på eiendommens hovedhus. Nye bygg innenfor hensynssonen skal ha saltak og være tilpasset hovedhuset. Det tillates tilbygg på hovedhuset, tilbygg skal da utføres på en slik måte at det underordner seg hovedbygget. Tilbygg skal vende bort fra sjøen.

6.3 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)

Det tillates ikke fysiske tiltak i myrdrag. Det tillates ikke drenering av myr, eller tiltak som indirekte kan føre til drenering av myr. Det tillates ikke tiltak som forringer naturmangfoldet.

6.4 Hensynssone – høyspenningsanlegg (H370)

Det tillate ikke etablert boenheter i hensynssonen. Det tillates etablert uthus og kjøreveg/parkering.