



Reguleringsplan for Raustein, del av gnr.11 bnr.1

Plankart og bestemmelser datert: 01.02.07
Sist revidert:
Vedtatt av kommunestyret: 10.09.08

1. Planområdet.

Det regulerte planområdet er vist med planbegrensningslinje på reguleringskartet.

2. Reguleringsformål

Området er regulert til:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Offentlige trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesområder

3. Byggeområde - boliger

3.1 Innenfor planområdet er det avsatt område for eksisterende boliger samt en ny ubebygd boligtomt. Bygningsmyndigheten skal godkjenne plassering og møneretning ved behandling av søknad om byggetillatelse.

3.2 Fastsetting av utnyttelsesgraden på boligtomter samt størrelse og form på nye bygninger innenfor området gjøres av bygningsmyndigheten i kommunen ved hver enkelt byggesak.

4. Byggeområde – naust N1

4.1 Område N1 omfatter eksisterende naustområde. Etablering av nye naust i dette området tillates ikke. Naustene tillates kun benyttet til oppbevaring av båter og utstyr, annen bruk tillates ikke. Det er ikke tillatt å bygge plattinger / terrasser inntil naustene. Vinduer tillates ikke. Det kan ev. benyttes lysplater i tak.

4.2 Ved restaurering / vedlikehold av eksisterende naust kan bygningsmyndighet etter søknad tillate saltak med møneretning nord-sør. Maks mønehøyde settes til 3,5 meter.

5. Byggeområde – båtservice / naust N2

5.1 Innenfor området N2 kan det oppføres totalt 25 enkeltnaust, 5 dobbeltnaustdobbeltnaust og hall for båtservice. Naust og hall kal plasseres som vist på situasjonsplan datert 10.06.2008.

5.2 Enkelttomter for naust og servicehall tillates ikke fradelt.

5.2 Det tillates to størrelser på naust:

Stort naust, markert som nr. 1-25 i situasjonsplan: bredde 5 meter, lengde 10 meter, gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 4 meter. Det tillates at to og to naust bygges sammen; 1 og 2, 3 og 4, 5 og 6 osv.

Middels naust, markert som nr. 26-27, 28-29, 30-31, 32-33, 34-35 er dobbeltnaust med total bredde 9 meter og lengde 8 meter, gesimshøyde 2,5 meter og mønehøyde 3,5 meter.

Gesims- og mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig terrengnivå. Plate på mark kan ha en tykkelse på 20 cm.

Det skal være en meter mellom hvert naust, enten de bygges som enkelt- eller dobbeltnaust. Avstand måles fra ytterkant av plate på mark.

Naust skal ha stående trepanel og samme rødfarge. Vindskier og ev. lister / besetning på dører skal males hvitt, grått, brunt eller svart.

Naust 1-14 skal ha hovedåpning mot vest. Naust 15 – 34 skal ha hovedåpning mot øst. Inngangsdør tillates i motsatt gavlvegg.

- 5.3 Naust som ligger i samme rekke skal ha samme størrelse, og rekkene skal bebygges fortløpende fra nord mot sør (*Presisering: Det tillates ikke å la naustplasser stå ledige for så å begynne på plass som ligger på annen plass i rekka.*)
Alle naust skal ha saltak, og møneretningen følger av situasjonsplanen.
- 5.4 Naustene tillates kun benyttet til oppbevaring av båter og utstyr, annen bruk tillates ikke. Det er ikke tillatt å bygge plattinger / terrasser inntil naustene. Vinduer tillates ikke. Det kan ev. benyttes lysplater i tak.
- 5.5 Servicehall for båter skal ha en maks bredde på 12 meter og maks lengde på 30 meter. Mønehøyde settes til maks 8 meter. Bygget skal ha saltak med minimum 22 grader. Bygget skal ha rød utvendig kledning og ikke-reflekterende takmateriale. Bygget skal plasseres minimum 7 meter fra grense mot gnr.11 bnr.5.
- 5.6 Areal mellom bygningene på området N2 skal ha en tiltalende, parkmessig opparbeidelse, og skal benyttes til parkering, nødvendig trafikkareal og ev. grøntområde. Arealet nord for byggegrensa mot sjø, skal disponeres i forbindelse med at området S2 tas i bruk, og det stilles krav om at det utarbeides situasjonsplan som viser arealbruken i området sammen med området S2 og eksisterende areal i Røysa småbåthavn. Området skal holdes ryddig og tiltalende.
- 6. Landbruksområder.**
- 6.1 Landbruksområder omfatter areal hvor det hovedsakelig skal drives jordbruk og adkomst til fiske. Innenfor landbruksområder skal jordloven for øvrig gjelde som vanlig.
- 7. Offentlige trafikkområder.**
- 7.1 Området omfatter fylkeskommunal veg, Fv. 277. Ved opparbeidelse av avkjørsler og andre tiltak i forbindelse med vegen gjelder bestemmelsene i vegloven.
- 8. Spesialområde. Friluftsområde i sjø.**
- 8.1 Området betraktes som allment flerbruksområde for fiske, ferdsel, friluft- og naturområde. Innenfor området gjelder regler og bestemmelser for allmenn ferdsel i samsvar med havne- og farvannsloven og friluftsløven.
- 9. Spesialområde. Bevaring / Friluftsområde på land.**
- 9.1 På grunn av områdets karakter og bruk er det regulert til friluftsområde. Områdene skal ikke bebygges.
- 10. Spesialområde. Småbåtanlegg i sjø S1 og S2.**
- 10.1 I området S1, utenfor eksisterende naustområde N1, er det tillatt å legge ut flytebrygge. Maks lengde på flytebrygge er 31 meter. Bygging av molo og utvidelse av eksisterende anlegg tillates ikke.

10.2 Sjøområdet, S2, utenfor område N2 naust/båtservice, tillates tatt i bruk som utvidelsesområde for eksisterende småbåthavn i øst (Røyysa småbåthavn). Før det foretas utfyllinger i området, skal det gjennomføres marinarkeologiske undersøkelser, og det skal framlegges en geoteknisk vurdering av stabilitetsforholdene. Før opparbeidelse av området starter, må det foreligge en situasjonsplan som viser arealbruken i Røyysa småbåthavn i sammenheng med området S2 og nordligste del av området N2 (nord for byggegrensa).

11. Spesialområde. Frisiktsone ved veg.

11.1 Innenfor områder for frisiktsone kan det ikke plasseres konstruksjoner som hindrer den frie sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

12. Spesialområde. Bevaring kulturminner.

12.1 Kulturminne (gravrøys) innen bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven, og det samme gjelder en sikringssone i et belte på 5 meters bredde rundt gravrøysa. Fredingsområdet er vist på plankartet. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

13. Spesialområde. Bevaring / landbruk.

13.1 I område regulert til kombinasjonsformål bevaring/landbruk kan området dyrkes slik det tradisjonelt har vært gjort. Det må ikke foretas noen andre inngrep innen dette området uten etter samtykke fra kulturmyndighetene.

13. Spesialområde. Privat veg V1.

13.1 Veg V1 er privat adkomst for bolig på gnr.11 bnr.1.

14. Fellesområder. Felles veg V2.

13.1 Adkomst til boliger på gnr./bnr. 11/5, 11/11, 11/36 og ny boligtomt samt området N2 (båtservice/naust) skal ha adkomst via V2. V2 må rustes opp før området N2 kan bebygges.

Framtidig utvidelsesområde for småbåthavn

X 7054850

X 7054800

X 7054750

11/5

Bolig


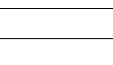
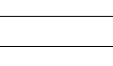
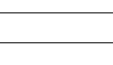
Båtservice / naust
N2

Servicehall

Tegnforklaring - situasjonsplan for område N2, reguleringsplan for Raustein, del av gnr. 11, bnr. 1.

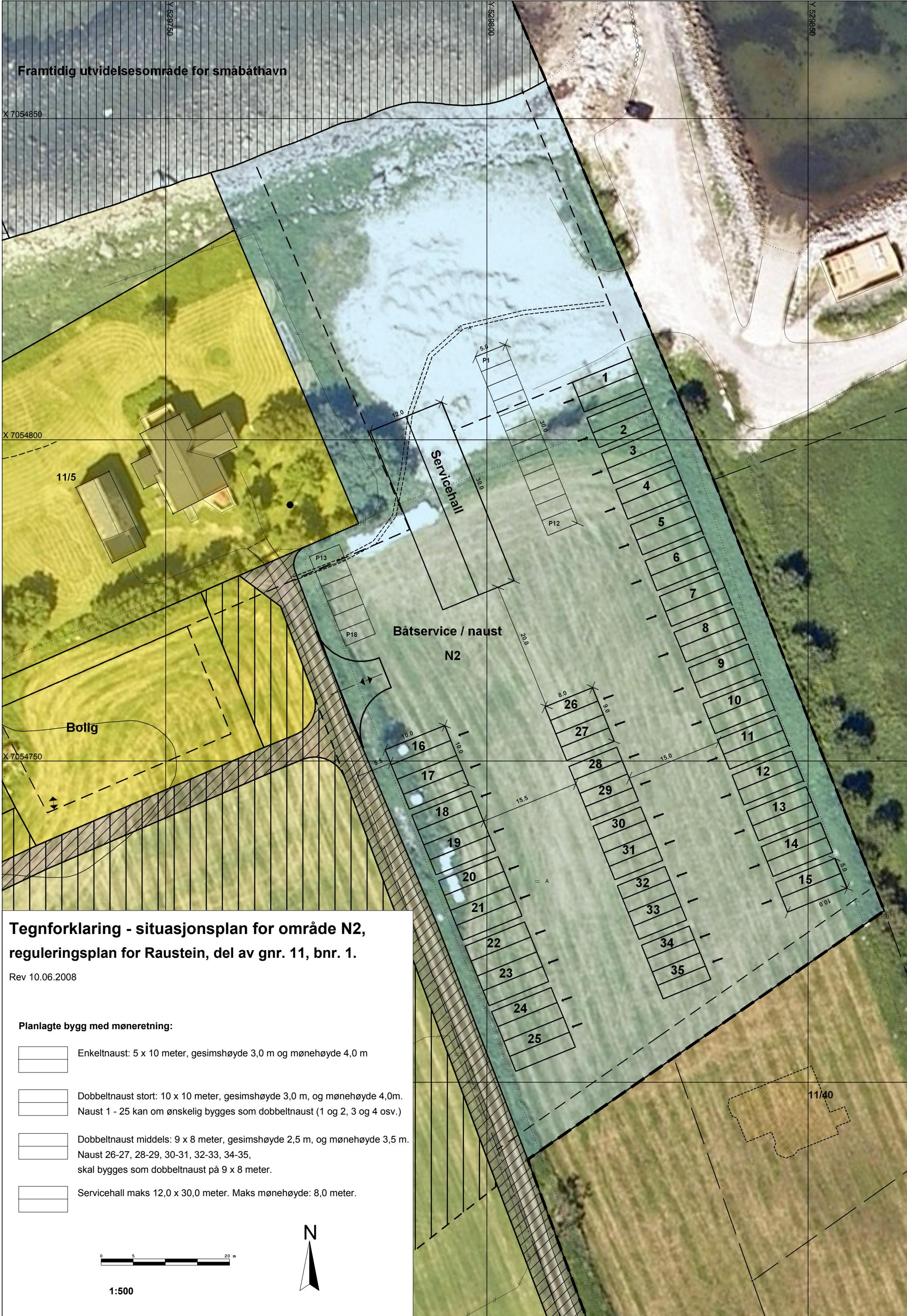
Rev 10.06.2008

Planlagte bygg med møneretning:

-  Enkeltnaust: 5 x 10 meter, gesimshøyde 3,0 m og mønehøyde 4,0 m
-  Dobbeltnaust stort: 10 x 10 meter, gesimshøyde 3,0 m, og mønehøyde 4,0m.
Naust 1 - 25 kan om ønskelig bygges som dobbeltnaust (1 og 2, 3 og 4 osv.)
-  Dobbeltnaust middels: 9 x 8 meter, gesimshøyde 2,5 m, og mønehøyde 3,5 m.
Naust 26-27, 28-29, 30-31, 32-33, 34-35, skal bygges som dobbeltnaust på 9 x 8 meter.
-  Servicehall maks 12,0 x 30,0 meter. Maks mønehøyde: 8,0 meter.



1:500



11/40