

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

formannskapssekretær

Reguleringsplan for Ursetvika hyttefelt, del av gnr. 32 og 33.

Reguleringsbestemmelser sist endret 18.11.2020

PlanID 916

Saksnummer 2020/6474

1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:
 - § 25.1 Byggeområder: Hytter/fritidsbebyggelse, naust (felt N 1-3, N5-6, N8, N9).
 - § 25.2 Landbruksområder: Skogbruk
 - § 25.3 Offentlig trafikkområder: Utgård
 - § 25.5 Fareområder: Høyspenningsanlegg, rasfare
 - § 25.6 Spesialområder: Friluftsområder på land, privat småbåtanlegg i sjø og land, badeområde i sjø, område for bevaring
 - § 25.7 Fellesområder: Felles parkering, felles atkomstvei, felles lekeareal for barn.
- 1.2 Det tillates ikke å sette opp gjerder eller andre innretninger eller på annen måte bygge slik at det hindrer fri ferdsel eller annen arealbruk innen planområdet. Alle fundamenter skal lukkes slik at beitedyr ikke kan komme til skade eller bli utsatt for fare under byggverk.
- 1.3 Plassering av hytter skal skje etter nummererte fastmerker. Dette fastmerke skal falle innenfor hyttas grunnmur og må ikke fjernes eller flyttes. Når grunnmuren er oppført og før fastmerket blir tildekket av bygningen, skal plasseringen kontrolleres. Ved festetomt er fastmerket sentrum for tomta som er maksimalt 750 m2. Ved eiendomstomt er maksimal tomtestørrelse 750 m2.
- 1.4 Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av byggverkene.

- 1.5 Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet omgående både stanses og meldes kulturminnemyndigheten og kommunen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner i § 8.
- 1.6 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger i området.

2. Byggeområder

Hytter

- 2.1 I området kan det bygges 26 hytter med tilhørende uthus i tillegg til de fem eksisterende hytter. *Igangsettingstillatelse for hytte nr. 1 skal ikke behandles før steinblokker ovenfor tomte er fjernet.*
- 2.2 På hver tomt kan det oppføres hytte med tilhørende uthus, total tillatt bruksareal skal ikke overstigete T-BRA= 110 m².
Hyttes tillatte bruksareal skal ikke overstigete T-BRA= 90 m².
Uthusets tillatte bruksareal skal ikke overstigete T-BRA= 20 m².
- 2.3 Hytte og uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng, og disse skal i form, farge og materialvalg tilpasses hverandre. Det skal brukes naturlige mørke farger.
- 2.4 Bygde terrasser skal ikke opparbeides slik at de virker dominerende. Bygde terrasser skal totalt sett ikke utgjøre mer enn 30 % av hyttas T-BRA = 90 m²
- 2.5 Hyttas møneretning skal følge terrenget og gavlfasade skal som hovedregel ikke eksponeres mot sjøen. Andre løsninger gavlfasader med glassfelt mot sjøen er ikke heller tillatt.
- 2.6 Høye eksponerte grunnmurer med pusset betong tillates ikke, ingen fundamenter skal ha synlig overflate med høyde over 70 cm.
- 2.7 På den enkelte tomt skal hytta plasseres slik at behovet for terrengmessige inngrep reduseres mest mulig.
- 2.8 Det skal som hovedregel gjøres minst mulig inngrep i terrenget. Der dette likevel gjøres skal det vises stor varsomhet i forhold til eksisterende vegetasjon og naturlig terrengheining.
- 2.9 Ved forflytning av masser og planering av tomt skal det for hver tomt der dette planlegges fremlegges en skisse/plan som viser omfanget av dette i størrelse og høyde ved snitt med terrengprofil der hytta skal plasseres inn. Dette skal følge søknad om igangsettingstillatelse overfor kommunen.
- 2.10 Hyttene skal oppføres med opptil 1,5 etasjer og mønehøyden skal maksimalt *ikke overstige 5 meter*. Innvendig golv skal trekkes så langt ned mot terrenget som teknisk mulig. Hems tillates inne i hyttene innenfor de begrensninger som er fastlagt ellers i disse bestemmelsene, og hvis det er naturlig i forhold til terrenget kan underetasje godkjennes. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takevinkel 15-30 grader.

Naust

- 2.11 I felt N1, N4, N8 og N9 kan det bygges inntil 10 naust og i hvert av feltene **N2**, N5 og N6 kan det bygges inntil 8 naust. Hvert enkelt naust skal maksimal tillatte bruksareal skal ikke overstigete T-BRA= 30 m². Naustene skal bygges i grupper på inntil 4 med avstand mellom gruppene på inntil 2,5 meter. Naustene skal ha saltak, der gesimshøyde og takvinkel fastsettes av planmyndigheten.

Naustene skal bygges i en etasje. Naustene skal gis en enhetlig og enkel utforming. Naust tillates ikke helt eller delvis innredet eller benyttet til opphold eller som hytte.

2.12 Utgå

Fellesbestemmelser for byggeområde

- 2.13 Hytter og naust tillates ikke malt i farger som fremstår som skarpe og kontrastfylte.
- 2.14 Det tillates ikke benyttet takbelegg eller veggkledning som har reflekterende flater utover vinduer i veggene.

3. Landbruksområder

- 3.1 Det tillates ikke oppført bygninger med tilknytning til landbruksdrift, midlertidig husvære (skogsbu) kan oppsettes i tilknytning til skjøtseisarbeid.
- 3.2 Området tillates ikke tilplantet med gran. Snauhogst er ikke tillatt.

4. Offentlige trafikkområder

Utgår.

6. Spesialområder

- 6.1 *Utgår*
- 6.2 Flytebrygge og småbåtanlegg på land skal plasseres som vist på plankartet i forbindelse med naustområder.
- 6.3 Friluftsområde i sjø FS1 skal benyttes til badestrand.
- 6.4 I friluftsområde F1 tillates ikke virksomhet eller oppføring av bygg eller andre innretninger som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- 6.5 I Friluftsområde F2 tillates tilrettelegging med gangsti, bålplass, rasteplass i tilknytning av område som fiskeplass.
Det tillates opparbeid korttidsparkeringsplass.
- 6.6 I Friluftsområde F3 tilrettelegges det muligheter for aktiviteter som er knyttet til badestrand, bygging av køyer eller tiltak som fremmer bruken som badebasseng. Varige konstruksjoner for drift av området tillates oppført, maksimal tillatte bruksareal skal ikke overstige T-BRA= 20 m².
- 6.7 I Friluftsområde F4 tilrettelegges det muligheter for å fiske og bålplass samt kortvarig overnatting i telt, maks. 2 døgn.
- 6.8 Skjøtsel med tynning av lauvskog tillates, granplanting er ikke tillatt.
- 6.9 *I område F5 tilrettelegges for friluftslivet for lek og aktivitet for ballspill, bålplass m.v. Det kan tillates i enkelte tilfeller korttidsparkering på del av området for bobiler og campingvogner innenfor 24 timer, der disse ikke kan sette opp fortelt eller lignende.*

7. Fellesområder

- 7.1 Felles parkeringsplass skal opparbeides slik som vist på plankart et før bygging av hyttene startes.
- 7.2 Område for felles parkering P1 skal gjelde for hyttene 1-2 og N1. På parkeringsplassen skal arbeides mottak for post og depot for levering av avfall. P2 skal gjelde hyttene 5-9. P8 skal gjelde 11, 12, 14, 15. P3 skal gjelde badeområde FSJ. P4 skal gjelde hyttene 22, 25 og N9. P5 skal gjelde hyttene 29-31, 33, 56-59. P6 skal gjelde F4. P7 skal gjelde N8. P9 skal gjelde hyttene 34-41 og 48. Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass for hver hytte, slik at P1 og P2 har henholdsvis 5 og 8 parkeringsplasser. P3 og P4 har henholdsvis 10 og 8 parkeringsplasser. P5 og P6 har henholdsvis 12 og 6 parkeringsplasser. P7 har 4 parkeringsplasser. P8 har 6 parkeringsplasser. P1 skal i tillegg ha 8 gjesteparkeringsplasser. Felles atkomstveier og parkeringsplasser regulert inn i planen er felles for hytteeiere og alle med skrevne rettigheter. Veiene skal opparbeides til standard veibredde 3 meter.
- 7.3 Felles lekeareal for barn L1 og L2, tillates bygd lekestativer med mer. Det tilrettelegges muligheter for bygging av køyer med mer.