



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ROLO EIENDOM AS, DÅFJORD PLANID. 201905

Dato: .....17.01.20  
Dato for siste revisjon: .....18.05.20  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:.....\*

### I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.*

### II

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:*

#### **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 1.1 Fritids- og turistformål
- 1.2 Naust
- 1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

#### **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 2.1 Veg
- 2.2 Annen veggrunn - grøntareal

#### **3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

- 3.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:*

#### **FELLESBESTEMMELSER:**

- a) Dersom det i forbindelse med arbeider innenfor planområdet kommer fram levninger, gjenstander eller andre spor fra tidligere tider, må arbeidet stanses umiddelbart og melding gis til kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §8. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturminnemyndighetene har gitt sitt samtykke.
- b) Før utfylling av området kan skje, må det innhentes tillatelse etter havne- og farvannslovens bestemmelser.
- c) Det skal maksimalt benyttes inntil to materialer for utforming av utfyllings sideveggene.

#### **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

##### 1.1 Fellesbestemmelser for fritids- og turistformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål

- a) Det skal være bevisst materialbruk, farge og arkitektonisk uttrykk innenfor hele planområde. Formmessig åpnes det for varierte uttrykk. Det er ikke tillatt med parabolantener.
- b) Laveste gulvnivå i ny bebyggelse skal ikke plasseres lavere enn tillatt ifølge retningslinjer fra kommune eller andre myndigheter, med mindre det gjøres avbøtende tiltak.
- c) Det tillates etablert parkering og oppstillingsplass for turistbusser innenfor BFT1-3 og BKB1.
- d) Det tillates etablert trapper eller uteplasser for bedre tilgang til sjøen.
- e) Bebyggelsen skal tilknyttes eksisterende vannforsyningssystem.
- f) Innenfor område BFT3 eller BKB1 er det, i tillegg til de øvrige bygninger, tillatt å etablere sløyveskur på maksimalt til samme 170 kvm BRA. Maksimal tillatt høyde fra ferdig planert terreng til møne og gesims skal være som følger:  
Maks. gesimshøyde: 3,0m  
Maks. mønehøyde: 5,0m
- g) For hvert område BFT1-3 samt BKB1, er formålsgrensen også byggegrense.

##### 1.2 Fritids- og turistformål – BFT1-3

###### **a) BFT1**

- I byggeområde BFT1 er det tillatt med bygninger for sekundære funksjoner knyttet til anlegget, eksempelvis resepsjon, kontor, butikk, lager, osv. Det er ikke tillatt med utleieenheter.
- Det maksimal tillatt BRA er 170kvm.
- Bygninger i byggeområde BFT1 skal ha adkomst fra sjøside bortsett fra bygning som brukes til lagring av søppel.

- Maksimal tillatt høyde fra terreng ved bygnings hovedadkomst til møne og gesims skal være som følger:

Maks. gesimshøyde: 3,0m

Maks. mønehøyde: 5,0m

**b) BFT2**

- I byggeområde BFT2 tillates det å oppføre rekkehus med utleieenheter.
- Det maksimal tillatt BRA er 700kvm
- Maksimal tillatt høyde fra ferdig planert terreng til møne og gesims skal være som følger:

Maks. gesimshøyde: 5,0m

Maks. mønehøyde: 7,0m

**c) BFT3**

- Det maksimal tillatt BRA er 900kvm.
- Det maksimal tillatt BYA er 600kvm
- Maksimal tillatt høyde fra ferdig planert terreng til møne og gesims skal være som følger:

Maks. gesimshøyde: 6,0m

Maks. mønehøyde: 9,0m

1.2 Naust – BUN1

- Innenfor byggeområde BUN1 tillates oppført naust.
- Naustet tillattes oppført innenfor angitt byggegrenser.

1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB1

- Område BKB1 er avsatt til kombinert småbåtanlegg og fritids- og turistformål.
- Bebyggelse

- Det tillates bygd en bygning med utseende som et fyrtårn.
- Det maksimal tillatt BRA er 500kvm
- Det maksimal tillatt BYA er 130kvm
- Det tillates bygninger i 2 etasjer og en bygning med flere etasjer. Maksimal tillatt høyde fra ferdig planert terreng til møne og gesims skal være som følger:

- Bygninger med inntil 2 etasjer:

Maks. gesimshøyde: 5,0m

Maks. mønehøyde: 7,0m

- Bygning med inntil 7 etasjer:

Maks. gesimshøyde: 19,0m

Maks. mønehøyde: 21,0m

- c) Småbåtanlegg
- I område BKB1 tillates det å oppføre et småbåtanlegg.
  - Småbåtanlegget bør planlegges slik at det opprettholder vannsirkulasjonen maksimalt.
  - Området for båtvedlikehold og -vask bør ha fast dekke (asfalt/betong), et lukket vannsystem og oppsamlingskummer slik at miljøfarlige stoffer ikke kommer ut i det marine miljø eller avløpssystemet.
  - Det tillates anlagt flytebrygge med redskapshus og bølgebryter i tilknytting til småbåtanlegget. Redskapshuset er tillatt med maksimalt 50kvm BRA.
  - Det tillates etablering av nedgravd bensintank med pumpestasjon knyttet til småbåtanlegget. Tanken og pumpestasjon etableres i henhold til gjeldende forskrift for tankanlegg.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### 2.1 Veg – SV1

- a) Formålet avsatt til SV1 som er privat avkjørsel

### 2.2 Annen veggrunn – grøntareal – SVG1

- a) Formålet avsatt til annen veggrunn SVG1  
b) Det tillates opparbeiding av avkjørsel til BUN1

## **3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### 3.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag – VJV1

- a) Område VJV1 er avsatt som friluftsområde i sjø og vassdrag.  
b) Friluftsområde i sjø og vassdrag skal være åpent for allmenn ferdsel, og sikre tilgang til naust.

## **V**

### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:*

#### **a) Dokumentasjonskrav:**

- I forbindelse med søknad om utfylling i sjøen skal det dokumenteres at det gjøres tiltak for å redusere spredning av partikler og ivareta marine livet rundt anleggsområdet.

- I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan som dokumenterer kjøremønster for biler/busser og biloppstillingsplasser.