

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRYGGA I BERFJORD

Del av GNR. 46, BNR. 4 i Dønna kommune

Plan-ID: 1827-2025002

Utarbeidet: 01.12.2025

Revisjon: 30.01.2026, gjerder mot beiteområde

Dato for kommunestyrevedtak:

Dato for siste revisjon:

1 PLANENS HENSIKT

1.1 Hensikten med planen er å tilrettelegge for videre utvikling av virksomheten som foregår innenfor planområdet gjennom å åpne for bygging av utleiehytter, naust, sauna, resepsjonsbygg, flytebrygge og tilhørende virksomhet.

1.2 Arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

1900 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (UTL1, UTL2, UTL3, ØV)

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

2011 Kjøreveg (KV1, KV2)

2019 Annen veggrunn - grøntareal

2080 Parkering (P)

Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

3040 Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5. Nr. 6)

6001 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

2 Generell aktsomhets- og meldeplikt

Skulle det under anleggsarbeid komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet. Melding sendes Sámediggi – Samtinget omgående, jf. Kulturminneloven §8 annet ledd. Det er ikke tillat å skade eller skjemme automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt. Pålegget og informasjon om automatisk fredede kulturminner skal framgå av tillatelse om igangsetting, og skal formidles til utførende aktører.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utleiehytter (UTL1 – UTL3) (1900)

Innenfor av delområdene UTL1, UTL2 og UTL3 kan det føres opp hhv. 3, 2 og 3 hytter. Hyttene føres opp på et plan, hems tillates. Hyttene skal fundamenteres på peler. Det tillates arkitektoniske uttrykk som ikke er tradisjonelle.

Hyttene skal hovedsakelig leies ut til turister, men skal også kunne tjene som midlertidig bolig eller pendlerbolig for perioder ikke lenger enn 9 måneder i strekk. Ved søknad om hytte skal det dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas eller planlegges å bli ivaretatt.

Takform

Det tillates bruk av flate tak, pulttak og saltak. Innenfor for det enkelte UTL-område skal takformen være lik.

Høyder og takvinkel

Høyder måles fra overkant gulv.

- Flate tak: gesimshøyden skal ikke være høyere enn 3 m.
- Pulttak: laveste gesims skal ikke være høyere enn 3 meter. Takvinkelen skal ikke være brattere enn 30 grader.
- Saltak: gesimshøyden skal ikke være høyere enn 3 meter. Takvinkelen skal ikke være brattere enn 40 grader.

Som hovedregel skal hyttene bygges med lengderetningen som følger terrenget. Arkitektoniske vurderinger skal ligge til grunn ved avvik. Flomkote på 2,85 m.o.h. skal hensyntas ved høydeplassering av hyttene innenfor UTL1.

Utnyttelsesgrad

Den enkelte hytte skal ikke ha et bruksareal, BRA, større enn 30 m².

Fargesetting

Hyttene skal fargesettes med jordfarger eller med farger som brukes på den øvrige bebyggelsen.

Terrengarbeider og vegetasjon

Man skal bestrebe seg på å bevare dagens terreng og vegetasjon, og det tillates bare fjerning av vegetasjon der hyttene skal stå, langs stier og der ledninger legges. Det kan føres frem stier, også plankesti, frem til hyttene, med tilhørende planeringsarbeid. Det tillates forsiktig oppfylling rundt hyttene.

Byggegrenser

Delområdene er vist med byggegrenser. For UTL1 er byggegrensen mot sjø formåls grensen.

3.2 Område for øvrig virksomhet (ØV) (1900)

Innenfor området tillates det ikke bygging av flere hytter. Det tillates oppføring av resepsjonsbygg, badstue og naust innenfor området. Opprissene i plankartet er veiledende i form, størrelse og plassering.

3.3 Naust (1900)

Naustet tillates oppført i område som kan bli berørt av stormflo (Flomkote på 2,85 m.o.h.) hvis det er dimensjonert og konstruert slik at det tåler belastningene og skader unngås, j.fr. TEK17 7-2 (2). Det tillates innredning for varig opphold på loft. Grunnplanet skal bare brukes til oppbevaring.

Høyder, takvinkel, utnyttelse og utrykk

Naustet skal bygges med saltak, med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Arkitektonisk bør naustet relatere til det tradisjonelle, men det tillates bruk av moderne materialer, slik som større bruk av glass enn i tradisjonelle naust. Terreng skal tas opp i grunnmur. Høyder måles til gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt gesimshøyde er 4,0 m

Tillatt mønehøyde er 5,5 m

Tillatt BYA: 35 m²

3.4 Badstue (1900)

Badstue tillates oppført i område som kan bli berørt av stormflo (Flomkote på 2,85 m.o.h.) hvis den er dimensjonert og konstruert slik at det tåler belastningene og skader unngås jfr. TEK17 7-2 (2).

Badstue kan bygges med saltak, pulttak eller flatt tak. Laveste gesims skal ikke være høyere enn 2,8 m målt fra overkant gulv.

Badstue skal oppføres på ett plan, og skal ikke være større enn 10 m² BYA.

I forbindelse med badstue tillates det bygging av bryggesti og brygge/trappeløsning mot sjøen. Areal av dette arealet skal ikke være større enn 15 m².

3.5 Resepsjonsbygg (1900)

Høyder, takvinkel, utnyttelse og utrykk

Resepsjonsbygget skal bygges med saltak, med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Arkitektonisk bør bygget relatere til det tradisjonelle, men det tillates bruk av moderne materialer, slik som større bruk av glass enn i tradisjonelt bygg.

Høyder måles til gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt gesimshøyde er 3,2 m

Tillat mønehøyde er 5,5 m

Tillatt BYA: 35 m²

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2 Kjørevei (2011)

Kv1 omfatter de eksisterende veiene på eiendommen og et veiareal ved P2. Ved opparbeidelse av P2 skal KV1 opparbeides frem til KV2. KV2 kreves ikke opparbeidet.

4.3 Parkering (2080)

Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass per hytte. Hvis loftet i naustet innredes til varig opphold, stilles det krav til minst en parkeringsplass for denne også.

For hver hytte, rom eller leilighet som får krav til universell utforming skal det opparbeides eller avsettes en parkeringsplass på 4,5 x 6 m. Eksisterende parkeringsarealer inngår.

5 Grønnstruktur

Frrområde (3040)

Innenfor områdene som er avsatt til Frrområde skal vegetasjon og landskap bevares. Naturlig skjøtsel er tillat. Det tillates framføring av ledninger, stier, plankestier, bygging av trapper i terreng og bygging av benker og annen småskala parkmessig opparbeidelse. Opparbeidelse skal gjøres med stor omhu. Sår i landskap skal settes i stand.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)

#1 Flytebrygge

Innenfor planområdet finnes det eksisterende lovlig brygger. I tillegg kan det settes ut en permanent flytebrygge innenfor bestemmelsesområde «#1 Flytebrygge». Flytebryggen kan ha gangbro til land. Flytebryggen skal ikke måle mer enn 3 x 12 meter.

6.1 Spesielt ved naust

Ved naustet tillates det tiltak ut i sjøen som er i direkte sammenheng med naustets funksjon.

7 Byggegrenser

Planen har regulerte byggegrenser. I tillegg regnes formålsgrensen mellom formålene 1900 og 6001 som byggegrense.

Mindre tiltak i frrområdene, slik som trapper i terreng, benker og annen parkmessig opparbeidelse omfattes ikke av byggegrensene.

8 Gjerder

Det regulerte området skal ha gjerder, slik at beiting kan foregå helt inntil reguleringsgrensen. Gjerder må plasseres på en måte som ikke skaper driftsmessige utfordringer for bruk av omkringliggende beitearealer.

9 Rekkefølgekrav

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal det dokumenteres at kravene til universell utforming for 10% av rom, leiligheter eller hytter er oppfylt, hvis ikke dette er dokumentert tidligere.