

Reguleringsplan for Skjeftesosen II hyttefelt del av gnr. 71 bnr. 3

Reguleringsbestemmelser, detaljregulering

Dato:26.06.2019

Revidert: 06.09.2019

PlanID 2018-000-6

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for etablering av et hyttefelt med 20 nye hyttetomter med tilhørende vegadkomst samt naust. Eksisterende reguleringsplan fra 2009 skal inngå i planområdet og korrigeres i forhold til dagens situasjon der dette er nødvendig i forhold til dagens situasjon.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomta skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.
- Så langt som mulig skal ledningsnett for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon legges i grøft langs veiene. Ledningsnett kan også legges over areal regulert til annet arealformål der dette er hensiktsmessig. Ved fremføring av kabler og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

1121 - Fritidsbeb. – frittliggende

Utforming:

- Type bebyggelse: Det kan bare oppføres ei hytte med tilhørende uthus og/eller anneks på hver tomt (i alt to bygg).
- Grad av utnytting: Største tillatte bruksareal (BRA) per tomt er 180 kvm. Det kan etablers ett anneks (overnattingsbygg) på inntil 30m².
- Byggehøyder:
Tillatt maksimal gesimshøyde er:
 - hovedbygning 4,1m
 - ev. sidebygning 3,5mTillatt maksimal mønehøyde er:
 - hovedbygning 5,8m
 - ev. sidebygning 5mGesims- og mønehøyde måles i henhold til tekniske forskrifter (TEK) til plan- og bygningsloven. Gesims- og mønehøyde skal måles fra toppen av pilarhøyde. Største tillatte grunnmurshøyde er maksimalt 50cm i flatt terreng og maksimalt 100cm i skrånende terreng. Avstanden måles over gjennomsnittlige terreng. Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- Taktekking skal være av torv, impregnert tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge.
- Materialbruk: Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Bebyggelsen skal ha mørke naturfarger og eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningenes hovedfarge. Skarpe eller lyse farger tillates ikke, som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier, grunnmur etc.
- Annet: Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.
- Inngjerding av tomt tillates.

Funksjons- og kvalitetskrav:

- Adkomst: Avkjøring til tomt skal plasseres der dette er mest hensiktsmessig i forhold til terreng og lokalisering av bygg/inngangsparti. Det skal beregnes 1,5 biloppstillingsplasser pr tomt.
- Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng: Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at landskapets hovedpreg opprettholdes.

1540 - Vann- og avløpsanlegg

- VA-plan datert 25.06.2019 er styrende for etablering av VA- i området.

1589 – Naust

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Maks tillatt bruksareal er BRA=30m².
- Maks mønehøyde 3m.
- Bebyggelsen skal ha tradisjonell utforming, helst i form av dobbeltnaust for å redusere behovet for antall bygninger totalt.
- Naustene skal plasseres tett sammen i rekke med gavlen mot sjøen.
- Det tillates ikke innredet rom for varig opphold i naust.
- Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens mulighet for fri ferdsel.

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

2011 - Kjøreveg

- Regulert vegbredde er 5m. inkl vegggrøft.
- Veger skal tilpasses terrenget og terrenginngrep skal holdes på et minimum.
- Eieform: felles for eiendommene i feltet.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

- Arealet kan benyttes ved utforming av skjæring/fylling. Området skal tilplanteres med stedegen vegetasjon.

2082 – Parkeringsplasser

- P-plass kan benyttes til vinterparkering og gjesteparkering.

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

5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

- Gamle gran/furu-trær skal bevares.
- Trafo kan etableres innenfor området.
- Det kan opparbeides enkel sti som adkomst til naustene (i bakkant).

5130 – Friluftsmål

- Innenfor området kan det etableres en gapahuk og opparbeides bål plass med benker. Anlegget kan benyttes både av hyttefolk innenfor planområdet og allmenten.
- Det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg som er til hinder/forringelse for allemnhetens frie ferdsel.

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

6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

- Det skal ikke iverksettes tiltak som forringer området betydning som friluftsområde.

6900 – Båttutsett

- Arealet skal kunne benyttes til båttutsett.