

Tingvoll kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJPLAN FOR JUTVIKA HYTTEFELT.

Dato for siste revisjon av plankartet: 29.03.11, 15.09.11, 9.1.2012, 26.5.2012

Dato for siste revisjon av bestemmelsene 29.03.11, 15.09.11, 9.1.2012, 26.5.2012

Reguleringsbestemmelsene gjelder i medhold av lov av 27. juni 2008 nr. 71, plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Området består av gnr 126, bnr 40 (utskilt fra landbrukseiendommen gnr 126 bnr.1), samt utskilte hyttetomter innenfor planområdet, og ligger på Årsund i Tingvoll kommune.

1.GENERELT

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse, noen utleie-rorbuer, naust og småbåtanlegg i sjø.

Området er regulert for følgende formål og har følgende bestemmelser for de forskjellige formålene:

Innholdsfortegnelse.

1. Bebyggelse og anlegg .

- 1.1 Fritidsbebyggelse-frittliggende.
- 1.2 Utleiehytter.
- 1.3 Lekeplass.
- 1.4 Anlegg.
- 1.5 Uthus/naust/badehus

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- 2.1 Privat veg.
- 2.2 Parkeringsplasser.

3. Grønnstruktur.

- 3.1 Turdrag.

4. Landbruks-, natur- og friluftsområder.

- 4.1 Friluftformål.

5. Bruk og vern av sjø.

- 5.1 Friluftsområde i sjø.
- 5.2 Småbåtanlegg i sjø.

6. Hensynsoner.

- 6.1 Bevaring kulturmiljø – område rundt gravrøys
- 6.2 Gravrøys – freda etter kulturminneloven
- 6.3 Hensynssone høyspenningsanlegg

7. Felles bestemmelser.

7.1 Plan- og bygningsloven

7.2 Privatrettslige forhold.

1 Bebyggelse og anlegg.

1.1 Fritidsbebyggelse-frittliggende.

- 1.1.2 Plassering av bygninger skal skje etter godkjent situasjonsplan for det enkelte byggeprosjekt.
- 1.1.3 Bygninger skal som hovedregel ha saltak med fra 5 til 30 graders takvinkel. Unntak kan gjøres der det vil være hensiktsmessig utfra hensynet til omgivelsene.
- 1.1.4 Bygninger skal underordnes terrenget og omkringliggende naturformasjoner og plasseres slik at det ikke dannes silhuettvirkning mot horisonten.
- 1.1.5 Byggeskikksbestemmelsene for fritidshus i kommuneplanen skal være retningsgivende.
- 1.1.6 Det skal legges stor vekt på fargevalg. For å sikre en harmonisk og tilpasset fargesetting skal dette inngå som en del av byggesaksbehandlingen. Kommunen kan med hjemmel i Pbl forby eller kreve fjernet skjemmende farger.
- 1.1.7 For tomter som er forholdsvis flate skal grunnmurshøyde på bygninger ikke overstige et snitt på 60 cm målt ut i fra bygningens hjørner ned til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Det samme skal gjelde for terrasser på bakkenivå. For tomter der terrenget er skrått, kan det tilpasses bygninger og terrasser med høyere grunnmur og terrassehøyde. Dette skal godkjennes i den enkelte byggesak.
- 1.1.8 Bygningers gesims og mønehøyde skal godkjennes spesielt. Maksimum mønehøyde for bygninger skal ikke overstige 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 1.1.9 Senterpunkt for plassering av hovedbygning på hver tomt er vist i planen, og med nedsatt pel i terrenget. Hovedbygning på tomt 34 kan tillates å trekkes inntil 10 m mot nord dersom det er behov i forhold til magnetfeltnivå.
- 1.1.10 Største tillatte utnyttelse for den enkelte tomt er $\% \text{-BYA} = 25\%$. Bebygd areal (BYA) beregnes etter reglene i Teknisk forskrift TEK 10, kap 5, jf. Norsk standard NS 3940.
- 1.1.11 Det kan i tillegg til hovedbygning oppføres anneks, uthus og garasje. Bygninger på samme tomt skal ha enhetlig, harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialbruk og farger.
- 1.1.12 Hovedmøneretning for hytter skal være langs terrenget.
- 1.1.13 Samlet terrasseareal kan som hovedregel ikke overstige 50% av hovedbygningens grunnflate.
- 1.1.14 Samtlige nye fritidsboliger skal ha pipe og lukket ildsted for bruk av biobrensel.
- 1.1.15 Reflekterende takplater skal ikke benyttes.

1.2 Bebyggelse-utleiehytter-rorbuer

- 1.2.1 Bestemmelsene for fritidsbebyggelse gjelder så langt de er relevante. Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1:500 for hele området samlet, som viser bebyggelsen og dens plassering i landskap/terrenget. Det skal lages snittegninger som angir høyde på bygg, plassering i terreng og terrenningrep.
- 1.2.3 Største tillatte samla utnyttelse for området er $\% \text{-BRA} = 80\%$.

1.3 Lekeplass.

- 1.3.1 Området er avsatt til felles lekeareal for hyttefeltet og kan opparbeides med ballplass, sandbasseng, lekeapparat mm.

1.4 Anlegg.

- 1.4.1 Tekniske anlegg for vann og avløp skal være godkjent og tilkoblet før bygg som er avhengig av dette kan tas i bruk.
- 1.4.2 Feltet kommer under kommunens renovasjonsordning og bestemmelser om tømning av slamavskillere.
- 1.4.3 Større fyllinger og skjæringer både i forbindelse med bygninger og veger må unngås.
- 1.4.5 Terreng og eksisterende vegetasjon skal i prinsippet bevares i størst mulig grad. Nødvendig uttynning av vegetasjon tillates med tanke på utsikt, lys, miljø og trivsel.
- 1.4.6 Det kan ikke settes opp gjerde uten spesiell tillatelse.
- 1.4.7 Kommunen skal godkjenne all permanenet utendørs belysning i planområdet. Armaturer må ha god skjerming slik at de ikke blander eller er til sjenanse for andre.
- 1.4.8 Parkering i vegareal/snuplass kan tillates i forbindelse med nyttekjøring, etter avtale med grunneier, så lenge det ikke er til hinder for annen trafikk. Permanent parkering er ikke tillatt.

1.5 Uthus/naust/badehus

- 1.5.1. Naust kan oppføres med takvinkel inntil 40 grader og mønehøyde inntil 6 meter. Bygningen(e) kan oppføres i rekke med inntil 4 enheter i hver, eller som fellesnaust.
- 1.5.2 De estetiske bestemmelsene som gjelder for fritidsbebyggelse gjelder også for naust.
Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1:500 for hvert enkelt området samlet, som viser bebyggelsen og dens plassering i landskap/terreng. Det skal også lages snittegninger som angir høyde på bygg, plassering i terreng og terrenginngrep.
- 1.5.3 På området(ene) kan det oppføres opptrekkssrampe for småbåter, felles klubbhus, felles boder, fiskerøkestue ol, samt felles toalettanlegg og tømrestasjon for båttoaletter. Alle bygninger skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (også rullestolbrukere)-dvs.-universelt utformet i den grad det er naturlig for byggets funksjon. Det er tillatt med parkering i forbindelse med nyttekjøring etter avtale med grunneier.
- 1.5.4 Det skal lages egne rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall.
Det skal tilrettelegges for oppsamling av vann fra spyling av båter og for oppsamling av avfall fra pussing, skrapping, sandblåsing o.l. Innenfor området kan det anlegges en egnet plass med fast dekke og sedimenteringskum (mer) til formålet. Forurenset avfall skal behandles i hht. forurensningsloven.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1. Privat veg.

- 2.1.1 Private veger som er vist på planen skal opparbeides før bygninger kan oppføres. Private veger er til bruk for grunneiere og hytteeiere i planområdet.

2.2. Parkeringsplasser.

- 2.2.1 Private parkeringsplasser som er vist på planen skal opparbeides før bygninger kan oppføres. Private parkeringsplasser er til bruk for grunneiere og hytteeiere i planområdet.

3. Grønnstruktur.

- 3.1.1 Turdrag skal kunne opparbeides og vedlikeholdes maskinelt i 2 m bredde i området som vist på planen av eller i samråd med grunneier.

4. Landbruks-, natur- og friluftsområder.

4.1 Friluftsmål.

- 4.1.2 I friluftsområdene er det fri ferdsel for allmenheten. Det kan utføres forsiktig rydding med hensyn til utsikt, lys, miljø og trivsel i samråd med naboer og grunneier.

5. Bruk og vern av sjø.

5.1 Friluftsområde i sjø.

- 5.1.1 Området skal være åpent for tradisjonelt fiske, friluftsliv og allmenn ferdsel. Det kan ikke legges ut flytebrygger og fortøyninger som er tenkt for bruk over lenger tid. Båttrafikk innenfor områdene skal utøves forsiktig på grunn av formålet med området.

5.2 Småbåtanlegg i sjø.

- 5.2.1 Områdene er avsatt til felles småbåthavn for hyttefeltet.

- 5.2.2 Det tillates anlagt opptreksrampe for småbåter.

Det kan tillates mudring, anleggelse av molo, flytebrygger, flytende bølgevern og andre nødvendig faste installasjoner. Det skal utarbeides en helhetlig situasjonsplan som viser anleggene samlet, herunder plassering av mudring og moloer inkl. fyllingsfot på sjøbunn. Småbåtanleggene skal kunne plasseres omtrentlig slik som vist på planen, men med muligheter for variasjoner alt etter hvilket utstyr som det vil være naturlig å anskaffe. Detaljert utforming og plassering godkjennes i byggesaken. Det kan tillates inntil 45 båtplasser i den største havna og inntil 6 i den minste.

6. Hensynsoner.

6.1 Hensynssone C - H_570 - Bevaring kulturmiljø – område rundt gravrøys

6.1.1 Område avsatt til bevaring av miljø rundt gravrøys. Det skal ikke skje noen form for inngrep eller tiltak i området. Naturlig vegetasjon skal tas vare på.

6.2 Hensynssone D – H_730 .- Gravrøys

Gravrøys, freda etter lov om kulturminne. Det skal ikke skje noen form for inngrep eller tiltak i området. Naturlig vegetasjon skal tas vare på.

6.3 Hensynssone høyspenningsanlegg

Innafor hensynssone til 22 kV høyspentlinje skal det gjøres konkret vurdering av magnetfeltnivå før det kan gis byggetillatelser for oppføring av fritidsboliger.

7. Felles bestemmelser.

7.1 Plan- og bygningsloven

- 7.1.2 Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og kommunens rådgivende byggeskikksbestemmelser for fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

7.2 Tiltak i sjø

- 7.2.1 Før tiltak i sjø kan iverksettes må det foreligge en samlet plan som skal godkjennes etter havne- og farvannsloven, plan- og bygningsloven og evt. forurensningsloven.

7.3 Privatrettslige forhold.

- 7.3.1 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler eller etableres forhold som er i strid med plankartet eller bestemmelsene.
