

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR
SMÅVIKERN GNR. 172 BNR 3 M.FL. I INDRE FOSEN KOMMUNE
PLANID 50542021004**

Reguleringsplankart er datert:	18.01.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	10.11.2022
Dato for kommunestyrets vedtak:	10.11.2022

1. GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet merket Kystplan AS, plan-id 50542021004 og datert 18.01.2022. Området reguleres til følgende formål:

Pbl § 12-5 pkt 1 Bebyggelse og anlegg

Pbl § 12-5 pkt 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Pbl § 12-5 pkt 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Pbl § 12-6 Hensynssoner

2. FELLESBESTEMMELSER

- a) Jordmasser som flyttes skal være fri for uønskede og fremmede arter («svartelista arter»).
- b) Før byggetillatelse blir gitt skal det utarbeides en plan for håndtering av støv, støy og trafikk i anleggsperioden. Tabell 4 og 5 i støyretningslinje T-1442/2021 legges til grunn. Kapittel 6 i støyretningslinje T-1520/2012 legges til grunn.
- c) Anleggsarbeid som er forstyrrende for dyr, må ikke utføres i yngle- og hekketiden.
- d) Det tillates vann fremlagt til utendørs vannpost i bryggeområde N3 og BUN1.
- e) Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.
- f) Tiltak i eller i nærheten av sjø krever egne tillatelser etter havne- og farvannsloven § 14.
- g) Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - Bygningenes plassering og høyder
 - Parkeringsareal
 - Vann og avløpsløsning
 - Byggegrenser
 - Eiendoms grenser
 - Adkomst til veg
 - Mål og arealer iht. pkt. 3.2 og 3.3
- h) Bebyggelsens plassering, form, farger, fasader, vindusinnndeling og synlige materialer skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.
- i) Det tillates ikke skinnende materialer i fasade og taktekkning.
- j) Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.
- k) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

- l) Før vann og avløp kan bygges ut, skal det godkjennes en vann- og avløpsplan for området. All bebyggelse innenfor området skal tilknyttes vannforsyning og tilkobles godkjent avløpsløsning. Ledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
- m) Overvann skal føres til terreng.
- n) Før ombygging eller rivning av eldre (SEFRAK registrerte) bygninger avgjøres, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning.
I alle bygninger eldre enn 1930 skal regional kulturminneforvaltning høres når det gjelder restaurering av kledning, fasadematerialer og vinduer.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelle bestemmelser

- a) Uthus kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.
- b) Det skal være min. 1,5 p-plass pr hytte eller boenhet. Parkering skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

3.2 Boligbebyggelse (1111)

- a) Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende uthus/garasje.
- b) Maks %BYA = 30 %.
- c) Bebyggelsen på B5 skal videreføres i høyde, form og volum.
- d) Innenfor B5 skal det opparbeides parkering for BKB2 og BKB3 med inntil 2 p-plasser pr leilighet. HE1 har rett til en p-plass på anvist sted innen B5. Det tillates opparbeidet 2 parkeringsplasser for BUH.
- e) Boliger med tilhørende uthus skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Unntak gjelder eiendommer med eksisterende bebyggelse hvor hovedbygningen har brattere takvinkel på inntil 40 grader. Her tillates evt. nybygg gitt samme takvinkel som hovedbygning. For bygninger uten kjeller gjelder at største tillatte mur- eller pillarhøyde er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Dette gjelder også for terrasser. For bygninger med kjeller gjelder at største tillatte murhøyde er 280 cm.

3.3 Fritidsbebyggelse (1120)

- a) Områdene skal brukes til fritidsboliger med tilhørende uthus/garasje.
- b) Maks %BYA = 30 %.
- c) På hver tomt kan det oppføres en fritidsbolig med tilhørende 1-2 uthus.
- d) Inngjerding av fritidsbolig tillates ikke.
- e) Hytter med tilhørende uthus skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 28 grader med unntak av HE1 der det tillates flatt tak og BFR4 og BFR5 som skal ha flatt tak.
- f) Det er tillatt å slå sammen BFR4 og BFR5 til én tomt.
- g) Største tillatte murhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Dette gjelder også terrasser.
- h) Største byggehøyde over mur/pillar er 4,20 m. Dette gjelder ikke for pipe.
- i) Høyder. Mønehøyde gjelder for saltak. Gesimshøyde gjelder for flatt tak.

Tomt nr	Maks. møne/gesims
HE1	12 moh
H1	22 moh

H2	30 moh
BFR2	22 moh
BFR3	22 moh
BFR4	16 moh
BFR5	17 moh

3.4 Utleieenheter (1171)

- a) BUH: Dette er en eksisterende brygge som skal videreføres i høyde, form og volum. Det tillates etablert to leiligheter for fritidsutleie. BYA=200 m². Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3,3 m skal tåle påvirkning fra sjøvann. Innvendig gulv i rom for beboelse skal minimum være på kote +3,3 moh. Det tillates ikke fylling i sjø. Det tillates etablert 2 p-plasser innenfor området. Parkering kan også etableres innenfor B5.

3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588)

- a) Det skal utarbeides rutiner for håndtering av avfall og rutiner for å unngå forurensing.
- b) **BBS1:** Området skal nyttes til småbåttaktivitet i forbindelse med bryggeområde N3. Det kan legges ut flytebrygger med inntil 10 båtplasser i området. Disse skal festes med punkt feste i sjø og/eller på land. Landområdet skal brukes til båtopptrekk, båtopplag, parkering og anlegg i denne sammenheng. Det tillates bygd bord, benker, tilrettelagt bål-/grillplass osv. som fremmer det sosiale fellesskapet for de som har brygger i område N3. Det tillates ikke bygd molo innenfor området. Det tillates ikke mudring eller fylling i sjø. Det tillates vann fremlagt til utendørs vannpost i småbåthavna. Alle tiltak under kote +3m skal tåle påvirkning fra sjøvann
- c) **BBS2:** Området skal nyttes til småbåttaktivitet i forbindelse med områdene N2 og BKB1. Det kan legges ut flytebrygge med inntil sju båtplasser i området. Denne skal festes med punkt feste i sjø og/eller på land. Det tillates ikke bygd molo innenfor området. Det tillates ikke mudring eller fylling i sjø. Alle tiltak under kote +3m skal tåle påvirkning fra sjøvann.
- d) **BBS3:** Området skal nyttes til småbåttaktivitet i forbindelse med bryggeområde BUN1. Det kan legges ut flytebrygger for inntil 20 båtplasser i området. Disse skal festes med punkt feste i sjø og/eller på land. Det tillates ikke bygd molo innenfor området. Det tillates ikke mudring eller fylling i sjø. Alle tiltak under kote +3m skal tåle påvirkning fra sjøvann.

3.6 Naust/sjøhus/brygge (1589)

- a) N1: Det kan bygges inntil 4 sjøbuer eller naust á 3,5-4 x 6-8 m innenfor området. %BYA=25% Maksimal mønehøyde er 5,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Takvinkel 22-35 grader. Sjøhusene skal bygges med port mot land eller mot sjøen, og tillates ikke innredet for beboelse. Det tillates ikke brukt lysplater i tak. I hver av fasadene mot sjø og mot land tillates i stedet inntatt inntil to vinduer som hver ikke skal overstige 0,5 m² glassflate. Glassflater skal rutes opp. Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3,3m skal tåle påvirkning fra sjøvann. Det tillates bygd kai på pæler i front. Pæler skal forankres i fjell.
- b) **N2:** Gjelder eksisterende brygge/sjøhus som inngår i planen. Det tillates oppført tilbygg og konstruksjoner i tilknytning til bryggens sjørettede funksjon. Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3m skal tåle påvirkning fra sjøvann.
- c) **N3:** Området skal benyttes til bryggeområde for hyttene innenfor planen. Det tillates oppført 8-10 brygger á 3,5-4 x 6-8 m. %BYA=70%. Tillatt mønehøyde 5,5 m. Takvinkel 22-35 grader skal være felles for bygningene i rekka. Bryggene skal bygges med port mot land og tillates

ikke innredet for beboelse. Det tillates ikke brukt lysplater i tak. I hver av fasadene mot sjø og mot land tillates i stedet inntatt dør mot evt. kaifront, port mot land samt inntil to vinduer som hver ikke skal overstige 0,5 m² glassflate. Glassflater skal rutes opp. Bryggene forutsettes oppført vegg mot vegg og skal planlegges samlet. Ved søknad om tiltak skal det legges ved et samlet oppriss for plan og fasader. Bygninger skal vises på terrengsnitt. Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3m skal tåle påvirkning fra sjøvann. Det tillates bygd kai på pæler i front. Pæler skal forankres i fjell.

- d) **BUN1:** Området skal benyttes til bryggeområde for hyttene innenfor planen. Det tillates oppført 20 brygger á 4,5 x 5,5 m. %BYA=50%. Tillatt gesimshøyde er mellom 2,2 og 2,5 m. Tillatt mønehøyde er mellom 3,2 og 3,5 m over gjennomsnittlig terreng. Når første brygge i området er bygd, skal øvrige brygger innrette seg etter de samme bygningsmål. Bryggene kan bygges med dør eller port mot land. Det skal være dobbeltdør eller port mot sjø. Brygger tillates ikke innredet for beboelse. Takteking skal være sort takshingel. Det tillates ikke brukt lysplater i tak. I fasade mot sjø skal det være to vinduer, en på hver side av dobbeltdør/port. Mål på vindu: Bredde 60 cm, høyde 100 cm. Glassflater skal rutes opp med sprosser: 2x3 ruter. Bryggene forutsettes oppført vegg mot vegg i minimum 2 og maksimum 4 grupper. Brygger skal males i tradisjonell rød farge. Port, dør, vindusomramming og vindski skal være hvit. Bygninger skal vises på terrengsnitt. Det tillates vann fremlagt til utendørs vannpost. Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3m skal tåle påvirkning fra sjøvann. Avløpsledning fra slamavskiller tillates lagt gjennom området. Bygninger skal plasseres minimum 3 m fra ledningene. Det tillates bygd kai på pæler i front. Pæler skal forankres i fjell. Det tillates inntil 5 biloppstillingsplasser til kortvarig opphold innenfor området.
- e) **BUN2:** I området tillates oppført inntil 3 naust á 3,5-4 x 6-8 m. %BYA=40%. Tillatt mønehøyde 5,5 m. Takvinkel 22-35 grader. Naustene skal bygges med port mot sjø og tillates ikke innredet for beboelse. Det tillates ikke brukt lysplater i tak. I fasade mot land og sjø tillates inntatt dør samt inntil to vinduer som hver ikke skal overstige 0,5 m² glassflate. Glassflater skal rutes opp. Naust skal males i tradisjonell rød farge og ikke skille seg ut fra andre naust i området. Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3m skal tåle påvirkning fra sjøvann.

3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

BKB2: Dette er et eksisterende uthus som skal videreføres i høyde, form og volum. Det tillates etablert én leilighet for fritidsformål eller fritidsutleie. BYA=44 m². Parkering på B5.

BKB3: Dette er eksisterende fjøs som skal videreføres i høyde, form og volum. Det tillates etablert inntil fire leiligheter for fritidsformål eller fritidsutleie. BYA=135m². Parkering på B5. Parkering teller ikke med i BYA for disse formålene.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg (2010)

- FA1 og FA2 er regulerte veger som videreføres uendret. Vegbredde er 4 m.
- SV1 er ny veg som skal brukes som adkomst til naustområde BUN1. Vegbredde er max 3 m.
- SV2 er ny veg som er adkomst til H3, H5 og parkering SPA1. Vegbredde er 3 m.
- SV3 er ny veg som er adkomst til BFR6-BFR13.

4.2 Annen veigrunn – grøntareal (2019)

Dette er areal til skråningsutslag og grøfter i tilknytning til vei.

4.3 Parkering (2080)

- SPA1 er felles parkering for BFR4 og BFR5.
- SPA2 er parkering for gbnr 172/68.

- c) FP2 er felles for gbnr 172/3 og besøksplasser for H1-H8.

5. LNFR-OMRÅDER

5.1 Lnfr -område, areal for nødvendige tiltak for LNFR (5100)

- a) LL er områder som skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt.
- b) I område LL1 tillates etablert gangsti fra SV3 ned til naustområde BUN2.
- c) I område LL2 kan det bygges felles slamavskiller.

6. HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone -Frisiktsone

- a) Det skal etableres frisiktlinjer 6x45 m i forbindelse med avkjørsel fra planområdet
- b) I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke blir høyere enn 0,5 m over høyden på de tilstøtende vegene.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSE (PBL § 12-7 nr. 10)

- 7.1** Før det gis brukstillatelse for nye fritidshus i planområdet skal adkomsten til fylkesvegen være justert slik reguleringsplanen viser. Sikthindrende vegetasjon ved adkomsten skal også ryddes bort.