

**REGULERINGSPLAN FOR
FINNVIKHAUGEN,
VÅG,
GILDESKÅL KOMMUNE .**

Planident: 1838201101

PLANBESTEMMELSER

BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR FINNVIKHAUGEN, GILDESKÅL KOMMUNE

Kfr. Plankart i målestokk 1:1000, revidert 28.02.2013

Dato for siste behandling av planutvalget: 18.02.2013 sak 7/13

Vedtatt av kommunestyret i møte den : 19.06.2013

Under K.sak nr. 23/13

Planbestemmelser revidert i henhold til kommunestyrets vedtak 8. juli 2013.

BESTEMMELSER

- §1 Områdeavgrensning.**
Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet rev. 28.0213
- §2 Reguleringsformål.**
Området skal reguleres til:
PBL § 12-5.
1 Bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse
2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg og felles parkeringsplass
3 Grøntstruktur, turdrag og naturområde
- §3 Generelle bestemmelser.**
Reguleringen vil medføre endringer i gjeldene reguleringsplan for Limskjerneset (PlanID 1838200301. Adkomstvei til Finnvikhaugen går over Limskjerneset og endel av regulert friluftsområde blir endret til byggeområde m.m. Endringene er vist på kart dat. 06.02.2013.
- 3.1 Kulturminner
Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernnavdeling/ Sametinget omgående .Jf.Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.
- §4 Bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse**
- Generelt**
Ved opparbeiding av tomt, anlegging av adkomster, terrasser m.m. skal det så lang som mulig tas hensyn til registrerte lokaliteter av rødlistearter.
- 4.1

Parkering/avkjøring:

På plankartet er vist avkjøring til tomt/parkeringsplass.

Det skal være avsatt plass til 1,5 parkeringsplasser per fritidsboligenhet. For hyttene A7-A16 skal det opparbeides en åpen p-plass nært til veg som anvist på plankartet på hver enkelt tomt. For hyttene A1-A7 pluss for hytte A17 skal det opparbeides, avsettes og øremerkes plasser på felles parkeringsplass som vist på plankartet.

For alle hyttene A1-A17 skal det avsettes og opparbeides en halv p-plass (gjesteplass) per hytte på felles parkeringsplass. Felles parkeringsplass skal være ferdig opparbeidet før det kan søkes om ferdigattest for hyttene. Det tillates ikke å lagre/parkere hengere, støskutere eller tilsvarende på felles p-plass.

4.2 Sprengning / større endringer i terrenget

Det skal vises stor forsiktighet ved sprengning og andre endringer i terrenget. Det skal ikke sprenges eller gjøres større terrengendringer hvis det kan unngås og kun i henhold til godkjent situasjonsplan. Situasjonsplan skal vise alle tiltak/terrenginngrep i forbindelse med ny bebyggelse, atkomst/trapp, vei og eventuell snuplass.

Ved avslutning av sprengningskanter skal det benyttes plasstøpt betong med høye krav til utførelse eller naturstein som murt (med mørtel) eller plastret kant/overflate. Det skal ikke benyttes sprengstein som visflate hvis denne fremstår som en synlig fyllingsfront.

Eventuelle natursteinsmurer skal også ha høy kvalitet.

Der det gis utslippstillatelse tillates det lagt in vann og avløp i uthus og anneks der dette ikke medfører endringer av terreng og eller blir synlig på tomten.

4.3 Innlevert materiale, krav til materiale

Situasjonsplan skal fremlegges for behandling og godkjenning før igangsettingstillatelse. Sprengningsplan skal kotesettes.

Det skal for alle nye hytter legges frem snitt som viser opprinnelig terrengprofil (profilering), ny terrengprofil med tilfylling og bearbeiding av terreng i forbindelse med rammesøknad. Snitt med innvendig golv, gesims og mønehøyde skal kotesettes i forhold til terrenget som også gis kotehøyder. Ved endringer i prosjekteringsfasen skal dette materialet revideres og godkjennes i forbindelse med søknad om igangsetting.

Profilering av tomt skal utføres både som tverr og lengdeprofilering per 3 meter (minimum under hele hyttens utstrekning og spesielt i kantsone der hytte treffer terreng) inklusiv terrasser/verandaer og inngangsparti, atkomst, tilbygg etc. Dette materialet legges ved som vedlegg til rammetillatelsen.

Eventuell situasjonsplan og snitt gjennom hytten skal baseres på profileringen.

4.4 Høgspenledning

Minimumsavstand fra oppholdsrom til høgspenledning (nærmeste ledning) skal ikke være mindre enn 5 meter. Der hyttene står nær høgspenstolper skal avstand til stolpe være minimum stolpens høyde pluss 2 meter.

4.5 Gjerder

Gjerder mellom hyttene tillates som hovedregel ikke. Hvis det på grunn av spesielle forhold trengs beskyttelse mot beitende dyr, levegger mot vind eller skjerming av private soner skal det søkes særskilt om dette. Søknaden skal begrunnes skriftlig og det skal utarbeides en beskrivelse som viser plassering, utforming og høyde.

4.6 Materialvalg / farger /

Som fasademateriale på hytter og uthus tillates kun rettskjært panel.

Farge på hyttene/all bebyggelse skal være i gråskalaen eller i gråskalaen men brukket mot en annen farge eller som vanlige jordfarger (beis) uten sterke fargeinnslag. Det skal lages fargeforslag (både hovedfarge og staffasjefarge) som skal legges frem og godkjennes av

kommunen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Lyse farger eller hytter med sterke kontrastfarger (hovedfarge og staffasjefarge) tillates ikke. Hyttene i feltet skal så langt som mulig vurderes sammen og fargevalg skal begrunnes.

På taket skal det benyttes materialer uten farge eller reflekterende egenskaper og det skal fortrinnsvis benyttes tak med grå farge (ikke svart eller rødt). Tretak tillates.

Ubehandlet trykkimpregnert virke tillates ikke benyttet i kledninger eller konstruksjoner.

4.7 Plassering på tomten

Hyttens lengderetning skal følge anvisning på plankartet og hytte skal plasseres slik at den med dekker det avsatte koordinatpunktet (se plankartet).

På tomt med kupert og skrått terreng skal det vurderes om en oppdeling med bruk av flere hytter/ bygningsvolumer kan gi en bedre tilpasning til tomt og terreng enn bygging av kun en hovedhytte/ ett hovedvolum.

Av hensyn til universell utforming og hyttens totale høyde skal innvendig golv legges så nært utvendig terreng som mulig. Fradeling av tomt tillates ikke innenfor det regulerte området.

4.8 Område for fritidsbebyggelse hytte A1-A4

4.8.1 Bygningenes form, fundamentering, fasadekledning og farge.

Det stilles krav til profilering av tomt.

Hyttenes maksimale bredde skal ikke overskride 5,5 meter fra ytterpanel til ytterpanel.

Terrasser/verandaer skal plasseres i hyttens lengderetning, mot nord, sør eller mellom bygningsvolumer (se prinsipløsninger).

Innvendig golv skal ligge så nært utvendig terreng som mulig uten at dette medfører store terrengmessige inngrep. Det skal fremgå av snitt gjennom hytte og terreng hvilken kote innvendig golv legges på.

Grunnmurer over 500mm tillates ikke. Der fundamentering overskrider 500mm skal det benyttes søyler/pilarer.

Fundamentering i form av murte eller støpte søyler/pilarer skal være slanke, fint pusset eller i bearbeidet, glatt betong.

Pilarer i tre tillates kun der dette utføres med høy kvalitet i materialer (limtre), innfestinger (skjulte) og overflatebehandling. Ved bruk av trekonstruksjoner i fundamentet skal det stilles høye krav til utførelsen og det skal legges frem detaljtegninger/prinsippkisser for dette i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Eventuelt betongfundament i kombinasjon med trekonstruksjoner (søyler i tre) skal enten avsluttes rett i kant med terreng eller føres opp til underkant dekke.

Frittstående terrasser/verandaer som ikke ligger mellom eller innefor fasadelivet og som står på egen konstruksjon skal ikke ha større sammenhengende grunnflate enn 12m². Krav til fundamentering er de samme som for selve hytten (se over).

Det skal benyttes pulttak med maksimal takvinkel på 15 grader.

4.8.2 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde

Maksimal grunnflate på hytte, bygde terrasser/verandaer og uthus skal ikke overskride 90m². Anneks og uthus kan utgjøre inntil 50% av samlet tillatt grunnflate.

Maksimal gesimshøyde målt fra kotehøyde på innvendig golv skal ikke overskride 2,7m.

Maksimal mønehøyde/ topp på pulttak skal ikke overskride 4,3 m målt over innvendig golv.

4.8.3 Atkomst

Sti / atkomst fra felles parkeringsplass/av og påstigningsplass ved vei skal så langt som mulig opparbeides som vist på plankartet og som en felles sti for alle de fire hyttene i feltet. Sti skal i minst mulig grad medføre terrengendringer og trase kan derfor justeres hvis dette

gir mindre endringer av terrenget. Plassering og utforming av sti skal godkjennes skriftlig av grunneier.

Ved eventuell opparbeiding av sti skal det bare benyttes naturstein og/eller støpte trinn. Trappetrinn eller trappevanger i tre skal ikke benyttes. Alt rekkverk skal sikres godt til grunn, behandles og være i mørk farge.

4.8.4 Krav til prosjekteringskompetanse

For hyttene A1-A4 stilles det krav om ansvarsrett i tiltaksklasse 3 for arkitekturprosjektering.

4.9 Område for fritidsbebyggelse, hytte A5-A6

4.9.1 Bygningenes form, fundamentering, fasadekledning og farge.

Det stilles krav til profilering av tomt.

Hytte A6 skal ikke ha en bredde som overskrider 6 meter fra ytterpanel til ytterpanel.

Terrasse/veranda til hytte A6 skal fortrinnsvis plasseres i hyttens lengderetning, mot nord, sør eller mellom bygningsvolumer (se prinsipløsninger) slik at hytte A5 kan ha sikt til sjøen.

Grunnmurer over 700mm tillates ikke. Der fundamentering overskrider 700mm skal det benyttes søyler/pilarer.

Fundamentering i form av murte eller støpte søyler/pilarer skal være slanke, fint pusset eller i bearbeidet, glatt betong.

Pilarer i tre tillates kun der dette utføres med høy kvalitet i materialer (limtre), innfestinger (skjulte) og overflatebehandling. Ved bruk av trekonstruksjoner i fundamentet skal det stilles høye krav til utførelsen og det skal legges frem detaljtegninger/prinsippsskisser for dette i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Eventuelt betongfundament i kombinasjon med trekonstruksjoner (søyler i tre) skal enten avsluttes rett i kant med terreng eller føres opp til underkant dekke.

Frittstående terrasser/verandaer som ikke ligger mellom eller innefor fasadelivet og som står på egen konstruksjon skal ikke ha større grunnflate enn 15m². Krav til fundamentering er de samme som for selve hytten (se over). Det tillates anlagt terrasser/uteplasser utenfor planens byggegrense, mot vest så lenge disse utføres i naturmaterialer (stein, grus, gress) og integreres i terrenget.

Slike terrasser skal ikke bygges med høye, tette rekkverk eller skjermvegger som stenger for kontakt mot sjøen.

4.9.2 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde

Maksimal grunnflate på hytte, bygde terrasser/verandaer og uthus skal ikke overskride 90m². Anneks (*definisjon; betegnelse på en mindre, ofte separat bygning som hører til en større*) og uthus kan utgjøre inntil 50% av samlet tillatt grunnflate.

Hyttens innvendige golv skal ligge så lavt som mulig over terreng og det skal fremgå av snitt hvilken kote ok innvendig golv legges på. Maksimal gesimshøyde målt fra innvendig golv skal ikke overskride 2,9 m

Maksimal mønehøyde eller topp på pulttak skal ikke overskride 4,6m

Takvinkel skal ikke overskride 30 grader.

4.10 Område for fritidsbebyggelse A7-A12

4.10.1 Bygningenes form, fundamentering, fasadekledning og farge.

Hyttenes bredde skal ikke overskride 7 meter fra utside ytterpanel til ytterpanel.

Terrasse/verandaer til hyttene skal fortrinnsvis plasseres enden av hyttene i hyttens lengderetning eller mellom bygningsvolumer hvis hyttene deles opp i flere volum (se prinsipppløsninger).

Hyttene skal fortrinnsvis plasseres direkte på terreng med støpt såle og skal tilrettelegges for universell utforming.

Grunnmurer over 500mm tillates ikke. Der fundamentering overskrider 500mm skal det benyttes søyler/pilarer.

Fundamentering i form av murte eller støpte søyler/pilarer skal være slanke, fint pusset eller i bearbeidet, glatt betong.

Pilarer i tre tillates kun der dette utføres med høy kvalitet i materialer (limtre), innfestinger (skjulte) og overflatebehandling. Ved bruk av trekonstruksjoner i fundamentet skal det stilles høye krav til utførelsen og det skal legges frem detaljtegninger/prinsippkisser for dette i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Eventuelt betongfundament i kombinasjon med trekonstruksjoner (søyler i tre) skal enten avsluttes rett i kant med terreng eller føres opp til underkant dekke.

Frittstående terrasser/verandaer som ikke ligger innefor fasadelivet og som står på egen konstruksjon skal ikke ha større grunnflate enn 20 m². Krav til fundamentering er de samme som for selve hytten (se over). Det tillates anlagt terrasser/uteplasser utenfor planens byggegrense, så lenge disse utføres i naturmaterialer og integreres i terrenget.

Slike terrasser skal ikke bygges med høye, tette rekkverk eller skjermvegger som stenger for kontakt mot sjøen for de som ligger bak eller inntil den aktuelle tomten.

Som fasademateriale på hytter og uthus tillates kun rettskjært panel.

4.10.2 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde

Maksimal grunnflate på hytte, bygde terrasser og uthus skal ikke overskride 110m². Anneks og uthus kan utgjøre inntil 30% av samlet tillatt grunnflate.

Hyttens innvendige golv skal ligge så lavt som mulig over terreng og det skal fremgå av snitt hvilken kote ok innvendig golv legges på.

Maksimal gesimshøyde målt fra innvendig golv skal ikke overskride 3,0m

Maksimal mønehøyde eller topp på pulttak skal ikke overskride 5,0 m

Takvinkel skal ikke overskride 30 grader.

4.11. Område for fritidsbebyggelse A13-A17

4.11.1 Bygningenes form, fundamentering, fasadekledning og farge.

Det stilles krav til profilering av tomt.

Hyttenes maksimale bredde skal ikke overskride 6 meter fra utside ytterpanel til ytterpanel.

Terrasser/ verandaer skal fortrinnsvis plasseres i hyttens lengderetning, mot nord, sør eller mellom bygningsvolumer (se prinsipppløsninger).

Grunnmurer over 600mm tillates ikke. Der fundamentering overskrider 600mm skal det benyttes søyler/pilarer.

Fundamentering i form av murte eller støpte søyler/pilarer skal være slanke, fint pusset eller i bearbeidet, glatt betong.

Pilarer i tre tillates kun der dette utføres med høy kvalitet i materialer (limtre), innfestinger (skjulte) og overflatebehandling. Ved bruk av trekonstruksjoner i fundamentet skal det stilles høye krav til utførelsen og det skal legges frem detaljtegninger/prinsippkisser for dette i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Eventuelt betongfundament i kombinasjon med trekonstruksjoner (søyler i tre) skal enten avsluttes rett i kant med terreng eller føres opp til underkant dekke.

Frittstående terrasser/verandaer som ikke ligger mellom eller innefor fasadelivet og som står på egen konstruksjon skal ikke ha større sammenhengende grunnflate enn 12m². Krav til fundamentering er de samme som for selve hytten (se over).

Det skal benyttes pulttak med maksimal takvinkel på 15 grader.

4.11.2 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde

Maksimal grunnflate på hytte, bygde terrasser og uthus skal ikke overskride 100m². Anneks og uthus kan utgjøre inntil 30% av samlet tillatt grunnflate.

Hyttens innvendige golv skal ligge så lavt som mulig over terreng og det skal fremgå av snitt hvilken kote ok innvendig golv legges på.

Maksimal gesimshøyde målt fra innvendig golv skal ikke overskride 2,8m

Maksimal mønehøyde eller topp på pulttak skal ikke overskride 4,5m

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Utforming av veg.

Veger innenfor planområdet skal ha en minimumsbredde på 3 meter ferdig veg pluss grøft 0,5 m på hver side.

Møteplasser skal opparbeides etter behov og med god tilpasning til terrenget rundt..

5.2 Rekkefølgebestemmelse.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til bygging i henhold til reguleringsplanen før adkomstveier er opprustet/bygd ut.