

Plan 130201605 - Reguleringsbestemmelser for detaljplan for fritidsboliger ved Vostervannet Gnr.14 Bnr. 15 m.fl

Godkjent av kommunestyret 19.06.2019

§ 1 Formål med planen

Formålet med planen er å legge til rette for nye fritidsboliger, samt 2 nye boliger med tilhørende adkomster.

Ihht plan og bygningsloven §12-5 reguleres det til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende eneboliger
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Uthus/Naust/badehus
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annet vegareal- grønt
- Parkeringsplass

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- LNFR
- LNF-underformål vern av kulturminner og kulturmiljø
- Friluftformål

§ 2 Rekkefølgekrav

§ 2-1 Før tomt 16 kan bebygges må stømlinje over byggeområde på tomten legges i bakken.

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3-1 Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser adkomst, plassering av bygninger, eksisterende og framtidig terreng.

§ 3-2 For boliger hentes avfall med renovasjonsbil. Fritidsboliger levere avfall til container for hytterrenovasjon.

§ 3-3 Hytte B og C skal ha gangadkomst via sti som vist i plankartet.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4-1 Boligbebyggelse-frittliggende

§ 4-1-1 Maks tillatt % BYA =25 % av netto tomteareal. Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen.

§ 4-1-2 Bygningens maksimale mønehøyde er 9 m og maksimale gesimshøyde er 7 m. Høyden måles fra eksisterende terreng sitt laveste nivå. Ved flatt tak og pulttak er høyeste kote lik høyeste tillatte møne.

§ 4-1-3 Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting.

§ 4-1-4 Garasje skal ha takform og materialbruk tilsvarende som for boligen. Gesimshøyde er maks 3,0 m og mønehøyde maks 5,5m. Når garasjen står vinkelrett på vegen skal avstanden være min. 5m fra vegkant. Garasje plassert langs veg skal ikke stå nærmere enn 1,0 m fra vegkant.

§ 4-1-5 Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser pr boenhet.

§ 4-2 Fritidsbebyggelse

§ 4-2-1 Fritidsboliger har tillatt maks 90 m² BYA. Maksimal mønehøyde/høyde øvre gesims er 6,5 m. Maksimal høyde laveste gesims er 4,5 m. Høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Terrasser begrenses til maksimalt 40 m².

§ 4-2-2 Bygningene kan ha ulik utforming, men slik at de i form og fargebruk harmonerer med hverandre. Det skal ikke nyttes skjemmende eller lyse farger eller farger som gir signalvirkning.

§ 4-2-3 Utgraving, planering og fjerning av vegetasjon skal begrenses til det som er nødvendige for bygningsmessig tilfredsstillende løsninger. Terrenginngrep for å plassere fritidsboligene skal være minst mulig og plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området.

§ 4-2-4 På tomt 1-3 er det tillatt oppført garasje. Garasje skal tilpasses fritidsboligen når det gjelder form, materialbruk og farge. For garasje er maks gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde 5,5m

§ 4-2-5 Fritidsboliger med biladkomst skal ha 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

§ 4-2-6 Fritidsboliger med innlagt vann må knyttes til nyttoffentlig avløpsanlegg eller felles privat avløpsanlegg.

§ 4-2-7 På tomt 3 er det angitt et bestemmelsesgrense #1. Det er innenfor grensen tillatt å anlegge tennisbane.

§ 4-2-8 Fritidsboliger må ligge 3 m over Vostervannet og 1,5 m over tilgrensende bekkeløp.

§ 4-3 Uthus/naust/badehus

§ 4-3-1 Naust skal ha maks tillatt 35 m² BYA. Maks mønehøyde eller høyde til høyeste gesims skal ikke overstige 5,0 m. Det skal være saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

§ 4-4 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Det kan innenfor området etableres tekniske anlegg.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5-1 Veger

§ 5-1 -1 Alle veger i planområdet er private.

§ 5-1-2 Nye veger skal tilpasses eksisterende terreng best mulig. Skjemmende sår i terreng skal planeres og revegeteres med stedegen vegetasjon. Adkomst utover felles veier og parkeringsplasser som vist på plankart skal være stier og naturlige tråkk.

§ 5-1-3 Veger anlegges med bredde 3.5 m. Langs veger kan det være inntil 0,25 m skulder på begge sider, Grøfter, fyllingsskråninger, murer og skjæringer som er nødvendige for opparbeidelse av vegen tillates på tilgrensende eiendommer.

§ 5-2 Parkering

§ 5-2-1 Parkeringsplass SPP 1 er felles for hytte B og C.

§ 6 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

§ 6-1 LNFR

Området nyttes til drift tilknyttet gården. Det kan anlegges gangstier frem til de enkelte hytter i landbruksområdet.

§ 6-2 LNF-underformål vern av kulturminner og kulturmiljø

Område LNF-underformål vern av kulturminner og kulturmiljø skal bevares og tillates ikke brukt til parkering, lagring og lignende.

§ 7 Hensynssoner

§ 7-1 Frisiktsone.

I området regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 over tilstøtende vegbane.

§ 7-2 Utgår

§ 7-3 Hensynsone d, H730_1, Båndlegging etter lov om kulturminner

Kulturminne innenfor området er fredet. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

§ 7-4 Faresone høyspent

Det er avsatt et fareområde på 17,5 m rund høyspentlinjen. Innenfor faresonen er det ikke tillatt med bebyggelse.

§ 7-5 Faresone flom

Innen faresonen er det ikke tillatt med fritidsbebyggelse med golvhøyde under kote 51,1 dersom ikke det dokumenteres at bygning vil motstå en beregnet 200-års flom.