



Detaljregulering for Skårnes

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

Dato: ~~03.01.19, 19.09.19~~, 04.11.19

Nasjonal arealplan-ID: 1806 2020101

Saksnummer:

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til rette for boliger, fritidsboliger, rorbuer og småbåthavn/flytebrygger.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom det under utbygging oppdages funn av kulturhistorisk verdi skal arbeidene stoppes og rette myndighet varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd.
- b) I forbindelse med istandsetting av adkomstveier og eventuelle anleggsområder må det ikke tilføres eller håndteres masser som kan forårsake innføring eller spredning av fremmedarter/svartelistearter. Ved tilsåing skal det brukes naturfrøblandinger.
- c) Ved behandling av byggesøknad skal estetisk og arkitektonisk kvalitet vektlegges. Bebyggelsen skal gis en god form og materialbruk, og ha en harmonisk og helhetlig utforming.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

- a) Lekeareal og uteoppholdsareal på minimum 30 m² pr. bolig skal opparbeides innenfor avsatt areal til lek, f_BLK.
- b) Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet
- c) Innenfor planområdet kan det etableres avløpsanlegg, og det kan innpasses nødvendig trasè for vann og avløp og andre tekniske installasjoner. Det tillates etablert transformatorstasjon. Anleggene skal ha en god terrengtilpassing og utforming som er tilpasset området for øvrig. Anleggene tillates utbygd etter godkjent teknisk plan.
- d) Atkomst til tomtene tillates plassert hensiktsmessig, og opparbeidet i en bredde på maksimalt 3 meter.
- e) Der hvor byggegrenselinje ikke framgår av plankartet sammenfaller denne med formåls- og eiendomsgrenser.

3.1.2 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS3)

- a) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være iht. gjeldende overordnet planverk.
- b) Boliger skal ha en lengderetning som følger høydekotene.
- c) Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset tradisjonell bebyggelse. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- d) I fasader skal det benyttes naturmaterialer som tre og/eller stein.
- e) Det kan foretas justering av tomteinndeling for å tilpasse til terreng.
- f) Utnyttelsesgrad skal være maksimalt BYA=40 %.
- g) Farger skal være dempet og tilpasset omgivelsene.
- h) Det skal etableres 2 stk. parkeringsplasser pr. bolig på egen tomt.
- i) Det tillates 1 bolig pr. tomt.

3.1.3 Fritidsbebyggelse (BFR1-BFR5)

- a) Fritidsboliger skal ha en lengderetning som følger høydekotene.
- b) Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset tradisjonell bebyggelse. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- c) Maks bruksareal er BRA= 120 m².
- a) For hytter som ikke har innlagt vann/avløp skal gråvann føres til steinsatt utslagsgrop. Gropen skal anlegges slik at avrenning mot nabohytte eller sjø ikke oppstår.
- b) Eventuelle forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.
- c) Det tillates ikke etablert gjerder. Der terrenget av sikkerhetsmessige årsaker krever gjerde er dette tillatt.
- d) I fasader skal det benyttes naturmaterialer som tre og/eller stein.
- e) Farger skal være dempet og tilpasset omgivelsene.
- f) Det kan foretas justering av tomteinndeling for å tilpasse til terreng.
- g) Det skal etableres 2 stk. parkeringsplasser pr bolig på egen tomt. For tomter hvor kjøreatkomst ikke er mulig å etablere er det avsatt parkeringsplass ved SPA1.
- h) Bruksareal kan fordeles på en hovedhytte og inntil to tilleggsbygg. Garasje tillates ikke etablert.
- i) Tomter skal minimum være 500 m² og maksimum 1000 m².

3.1.4 Naust (BUN)

- a) Det tillates oppført inntil 7 stk. naust.
- b) Naustene skal ha saltak med vinkel 18-30 grader.
- c) Naustene tillates ikke innredet til opphold.
- d) Naustene skal være tradisjonelt utformet.

3.1.5 Fritidsbebyggelse – konsentrert (BFK)

- a) Innenfor området tillates etablert inntil 9 stk. rorbuer.
- b) Hver rorbu kan være inntil 80 m² i grunnflate.

- c) Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset tradisjonell bebyggelse. Maks mønehøyde skal ikke overstige 6 meter over gjennomsnittsterreng.
- d) Ny bebyggelse etableres på kote + 3,3.
- e) Alle eventuelle bygningselementer eller tekniske anlegg lavere enn kote + 3,3 skal tåle oversvømmelse av sjøvann.
- f) Oppsetting av stengsel som hindrer allmenn ferdsel er ikke tillatt.
- g) Farger skal være dempet og tilpasset omgivelsene.
- h) Parkering løses på egen tomt. Det skal etableres to stk. parkeringsplasser pr. rorbu. Garasjer tillates ikke etablert.

3.1.6 Lekeplass (f_ BLK)

- a) Området er avsatt til lek. Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper.
- b) Lekeplass skal utformes iht. overordnet planverk.

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

3.1.7 Veg (f_SV1, f_SV2)

- a) Veggrunn innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til vegnormal N100.
- b) F_SV2 er felles for bolig innenfor BFS3 og eiendom gnr./bnr. 64/68.

3.1.8 Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_SVT1, f_SVT2, f_SVT3)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til fylling, skjæring, teknisk infrastruktur, snøopplag ol.

3.1.9 Parkering (f_SPA1, f_SPA2)

- a) SPA1 er avsatt til fellesparkering for de tomter hvor det ikke kan etableres kjøreatkomst.
- b) SPA2 er avsatt til parkering for naust.
- c) Det er ikke tillatt å benytte oppstillingsplassene for campingvogner, bobiler, hengere o.l.

3.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.2.1 Friområde (f_GF)

- a) Arealet er avsatt til grønnstruktur.
- b) Det tillates etablert stier i området.
- c) Vegetasjon tillates tyttet etter avtale med grunneier.
- d) Det tillates etablert sitteområder i strandsonen som er tilrettelagt for allmennheten.
- e) Det skal etableres sammenhengende tursti i strandsonen gjennom planområdet. Tursti skal utformes/merkes på en slik måte at området ikke oppfattes som privat.

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

3.3.1 Ferdsel (o_VFE)

- a) Området er avsatt til ferdsel i sjø.

- b) Det tillates ikke ankring, faste eller flytende installasjoner i området.

3.3.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_VS)

- a) Det tillates etablert flytebrygger med nødvendig fortøyning/forankring.
- b) Det tillates etablert vann- og strømmuttak i forbindelse med drift av flytebrygge.
- c) Det tillates etablert landfeste med tilhørende porthus.

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

3.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

- a) Arealet er avsatt til landbruk.

3.4.2 LNFR areal for spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse mv.(LS1)

- a) Det tillates spredt boligbebyggelse. Gjelder ivaretagelse av eksisterende bebyggelse.
- b) Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset tradisjonell bebyggelse. Maksimal mønehøyde for bygninger skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- c) Det skal etableres 2 stk. parkeringsplasser pr. bolig på egen tomt.

3.4.3 Naturvern (LN)

- a) Området er avsatt til naturvern.
- b) Skjøtsel tillates.
- c) Området tillates ikke inngjerdet.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før rammetillatelse/byggetillatelse

- a) Situasjonsplan for lekeplass i målestokk 1:200 eller annen hensiktsmessig målestokk skal ligge som vedlegg til søknad om byggetillatelse for boliger. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- b) Søknad om byggetillatelse for småbåtanlegg i sjø skal vedlegges en situasjonsplan for flytebrygger. Planen skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene før tiltak kan iverksettes.
- c) Søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg.

4.2 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Lekeplass skal opparbeides og ferdigstilles før det gis ferdigattest for boliger.