

Bestemmelser til reguleringsplan for:

TØRRABEN- FAGERBAKKEN- DJUPVIKHAUGEN, RÅKVÅG

PlanID:1624 2011 001

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN
Plan for endring: (Plan nr.R615D3)	k.s 05/035	21.6.2005	RB
Endringsforslag utarbeidet R615E1, PlanID: 1624 2011 001		18.4.2011	RB
Revidert		7.10.2012	RB
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet			
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker (HLTM)			
Offentlig ettersyn fra..til..			
2.gangs behandling			
Kommunestyrets vedtak			

Kap.I. Generelt

§ 1. Generelle bestemmelser

1.1 Rettsvirkning

Disse bestemmelser gis i medhold av PBL § 12-7 og gjelder for området som på reguleringskartet er vist innenfor plangrense.

1.2 Unntatt fra bestemmelsenenes rettsvirkning

Tekst som er skrevet i kursiv er ikke juridisk bindende iht. lov om plan og byggesaksbehandling (2008). *Kursiv tekst er retningsgivende for saksbehandling men skal anses som utfyllende opplysninger uten rettsvirkning eller henvisning til bestemmelser som er hjemlet i annet lovverk.*

1.3 Reguleringsformål

Planområdet områdereguleres iht. PBL§12-2. Planens inndeling i arealformål angir eierform ved første bokstav i feltnavnet. o = offentlig, f = Felles. Annen eierform er ikke angitt. Planen omfatter følgende arealformål:

PBL§ 12-5 nr.1.: Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (B), Frittliggende småhusbebyggelse (BF), Konsentrert boligbebyggelse (BK)Fritidsbebyggelse – frittliggende(FF), Offentlig barnehage (o_BH), Kirke og annen religionsutøvelse (KR), Campingplass (C), Offentlig vannforsyningsanlegg (o_VF), Offentlig lekeplass (o_LEK) og Felles lekeplass (f_LEK)

PBL § 12.5 nr.2.: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Offentlig kjøreveg med tilhørende veggrunn (o_KV), Offentlig annen veggrunn tekniske anlegg (o_AVT), samt felles kjøreveg (f_KV) og felles annen veggrunn tekniske anlegg (f_AVT)

PBL § 12-5 nr. 5.: Landbruks, Natur og Friluftformål samt Reindrift

Landbruk (LNFRL)

PBL §12-6 og 11-8 a: Sikringssoner

Frisiktsone (H140)

Kap.II Arealbruk

§ 2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Bolig (Frittliggende eneboliger): B1-2

Områdene skal være for frittliggende boliger med tilhørende anlegg.

- Tillatt byggekvote: Prosent tomteutnyttelse = % - BRA = 15%.
- Tillatt gesimshøyde = 6,5 m, Unntak kan tillates for takopplett og arker.
- Tillatt mønehøyde = 9m.
- Tillatt mur/pilarhøyde: 50 cm i flatt terreng, 100 cm i skrått terreng. Dette gjelder også terrasser.

2.2 Bolig- (Frittliggende småhus): BF1-2

I områdene skal det oppføres frittliggende boliger med garasjer og tilhørende anlegg. Det tillates ett frittliggende bolighus pr. regulert tomt.

Tillatt bebygd areal: BF1: %-BYA=20%. BF2: %-BYA=25%.

Tillatt gesimshøyde: maks. 6,5 m, Unntak kan tillates for takopplett og arker.

Tillatt mønehøyde: maks. 9 m

Tillatt mur/pilarhøyde: Bygg uten kjeller: maks. 50 cm i flatt terreng, maks. 100 cm i skrått terreng (gjelder også pilarhøyde under terrasser.) Større fyllingstiltak skal unngås.

Bygg med kjeller: maks. 300 cm mur/pilarhøyde.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer evt. med kjeller. Sokkeletasje kan oppføres der terrenget gjør dette naturlig. Sokkeletasje kommer i tillegg til det ordinære etasjetall. Der sokkeletasje benyttes skal boligene bygges som hus i 1 ½ etg. pluss sokkel med rafthøyde ved hovedplan på maks. 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

2.3 Konsentrert boligbebyggelse : BK1 – Leiligheter

Området skal nyttes til boligbebyggelse med leiligheter.

Tillatt bebygd areal: %BYA = 25%.

Dagens avkjørsel mot fylkesveien skal iht. planen stenges og erstattes med etablert adkomst /parkering fra Pevikveien.

2.4 Boligområdene generelt

2.4.1 Situasjonsplan:

Til byggesøknad skal utarbeides situasjonsplan for den enkelte tomt. Planen skal vise hustype/plassering for bolig og uthus/garasje, uteplass, tørkeplass for klær, fyllinger og skjæringer.

2.4.2 Utforming:

- Tillatte takløsninger: Saltak, pulttak

- Tillatt takvinkel: 22-40 grader

Bebyggelsens materialbruk og detaljering må ivareta bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter. Fargebruk skal avklares ved byggemelding. Bygg som hører naturlig sammen skal utformes med enhetlig preg. Unntak kan godkjennes av kommunen der avvik kan begrunnes med arkitektonisk sammenheng til den eksisterende bebyggelse.

2.4.3 Garasjer/parkering:

Garasje skal tilpasses bolighusets form og materialbruk og kan oppføres som frittstående bygg eller som tilbygg til bolig. Utenom parkering i garasje skal det opparbeides min. 1,5 biloppstillingsplass pr leilighet. Parkering skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

2.5 Fritidsbebyggelse – Frittliggende: FF1-11

Områdene skal nyttes til oppføring av frittliggende hytter med tilhørende uthus/anlegg. Møneretning skal være som angitt ved planlagt bebyggelse på plankartet og gjelder i hyttas lengderetning. *Bebyggelsen skal oppføres fortrinnsvis i 1etg og evt. med hems.*

2.5.1 Fritidsbebyggelsens krav til formgivning

- Tillatt bebyggbart areal: %BYA=25%
- Tillatte takløsninger: Saltak, pulttak
- Tillatt mur/pilarhøyde: Maks. 50 cm i flatt terreng, maks. 100 cm i skrått terreng. (gjelder også pilarhøyde under terrasser. Større fyllingstiltak skal unngås.)
- Tillatt fargebruk: Mørke naturvennlige farger for redusert fjernvirkning i landskapet. Takdekking skal være i en mørk tone og av et ikke-skinrende materiale. Aktuelle farger på takdekking ligger innen mørk grå, sort eller jordtak
- FF1-10: Takvinkel FF1-10: 18-32.5 grader.
Gesimshøyde maks. 3,5 m, mønehøyde maks. 6,5 m.
I hytter med åpen himling, bør vegghøyde over gulv reduseres til ca. 2,10m.
- FF11: Takvinkel: FF11: 22-40 grader.
Gesimshøyde maks. 6,5 m, mønehøyde maks 9 m

2.5.2 Gjerder:

Det bør ikke oppsettes gjerder rundt hyttene. Dersom dette likevel skal skje, så skal gjerdene gis en mørk naturvennlig farge tilpasset hyttene og ikke overstige en høyde på 90 cm.

Pga at hytteområdet ligger i en sesongtrekkvei for hjortevilt er det ikke tilrådelig å beplante / opparbeide utomhusarealene slik at de er sårbare for evt. beiteskader.

2.5.3 Utomhusarealer/Terrasser:

Eksisterende busker og trær skal i størst mulig grad søkes bevart på tomt. Til utendørs oppholdsplass, anbefales benyttet mest mulig naturtomt evt. med platt på mark tilpasset terrenget. Til avgrensninger av uteplassen bør en søke å utnytte terrenget, trær/busker, evt. naturstein. Evt. terrasser skal søkes lagt mest mulig i terrengnivå. Max pilarhøyde til terrasse over terreng skal ikke overstige 50 cm i flatt terreng og 100 cm i skrått terreng. Kryperom under hytter og hulrom under terrasser skal kles igjen slik at dyr ikke kan komme inn.

2.6 Barnehage o_BH1-2

Området skal være for offentlig barnehage med tilhørende anlegg.

Tillatt utnyttelse: For område o_BH1 tillates %-BYA = 30%. Område o_BH2 skal være til parkering for barnehagen og tillates ikke bebygd.

2.7 Kirke / Annen religionsutøvelse (KR - Bedehus)

Område benevnt KR skal nyttes til forsamlingslokale. Tillatt utnyttelse: %-BYA=40%.

2.8 Campingplass C1-3

2.8.1 Campingplass:

Områdene skal nyttes til campingplass for Råkvåg Camping. Innen områdene tillates bygd utleiehytter, oppstilt campingvogner, bygd plattinger ved faste oppstillingsplasser og oppført fortelt i tre eller annet fast materiale til campingvognene.

2.8.2 "Spikertelt/termotelt" (fortelt i tre eller annet fast materiale)

- a. Det skal ikke leveres byggemelding dersom forteltets utførelse og bruk overholder følgende krav:
 - Skal ikke stå lengre enn en uke.
 - Kan demonteres eller på annen måte fjernes slik at det ikke vises at det har stått oppe.
 - Størrelsen skal være maksimum 2,5 m dypt og 3,5 m bredt, og ikke høyere enn campingvogna.
 - Isolasjon må ikke være brennbar.
 - Farge og form bør være tilnærmet lik campingvogna. Vinduer må være av tilnærmet samme størrelse og form som for campingvogna.
 - Dør må slå ut.
 - Spikertelt/termotelt må fjernes senest når tilhørende campingvogn fjernes.
- b. Byggemelding skal leveres om det skal avvikes fra § 2.7.2 a. Maksimal størrelse skal likevel ikke overstige 3,5m x 6,0m

2.9 Vannforsyningsanlegg o_VF

Området skal nyttes til tomt for høydebasseng til Råkvåg kommunale vannverk. Ved behandling av byggemelding skal kommunen påse at området gis en tiltalende terrengbehandling etter steinuttak samt at planlagt utførelse gir en heldig landskapsvirkning utad. Høydebassenget / anlegget skal gis mørke naturvennlige farger som ikke står i kontrast til omgivelsene

2.10 Lekeplass

Område o_LP skal nyttes til offentlig lekeplass/balløkke.

Område f_LP skal være felles nærløkkeplass for eiendommene innen FS2.

I området kan bl.a. anlegges gangsti/akebakke og plasseres lekeapparater.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områdene for kjøreveg (o_KV1-2 og f_KV1-5) med tilgrensende arealer for annen veggrunn tekniske anlegg (o_AVT og f_AVT) skal opparbeides som vist på planen. Skjæringer og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

Felles veger skal være felles for de eiendommer som på planen er gitt avkjørsel fra dem med regulerte sekundærveier ved påførte avkjørselspiler. I tillegg er f_KV_4, felles for g/bnr. 170/119, 170/244, 170/253 og hovedbruket 170/4 med tilhørende camping og arealer til fritidsbebyggelse.

Felles veger tillates ikke brukt til parkering eller annen bruk som kan være til hinder for ferdselen.

§ 4. Landbruksområder LNFRL1-5

Områder avsatt til landbruk skal nyttes tradisjonelt landbruk innen jord- og skogbruk, herunder spredning av landbruksgjødning på innmarka. I områdene tillates det ikke oppsatt bygninger som ikke er direkte knyttet til landbruksdrifta. I områdene gjelder jordloven.

***Ferdsel:** Dyrkede deler av områdene 3 og 4 er å anse som innmark såfremt ikke annet bestemmes av landbruksmyndighetene. Øvrige landbruksområder er å anse som utmark iht. friluftslovens § 2. Herunder forstås at enhver kan ferdes fritt til fots hele året, når det skjer hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet. (Se for øvrig disse bestemmelsenes § 1.2)*

§ 5. Hensynssoner

5.1 Sikringssoner – Frisiktsoner (H_140)

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Vegetasjon som kan bli høyere enn 0,5 meter tillates ikke i disse sonene. Det samme gjelder opplag av snø. Det er iht. avkjørselsforskriftene til vegloven, eieren av sekundærveien sitt ansvar å påse at denne bestemmelse overholdes.

Kap.III: Fellesbestemmelser

§ 6. Byggegrenser:

Områdene kan bebygges innenfor de på planen avsatte byggegrenser. Unntak gjelder for forhold omtalt i §§6.1 – 6.2:

6.1 Byggegrenser langs veg:

Fra offentlig veg gjelder byggegrensene uavkortet. For felles veger kan kommunen godkjenne at uthus og garasjer plasseres nærmere enn angitt ved byggegrensene i planen. Slike unntak må imidlertid godkjennes etter nærmere vurdering i det enkelte tilfelle. Krav er at garasjeport/dør ikke vender ut mot adkomstveien og at innkjøring til garasje legges parallelt med felles avkjørsel. I slike tilfeller kan uthus/garasje plasseres inntil 3 m fra vegkant uten at dette betraktes som dispensasjon fra planen. Foran garasjeporter skal det alltid være minst 5,5 m fritt areal til parkering.

6.2 Byggegrenser langs eiendomsdele:

Frittstående garasjer/uthus kan tillates plassert inntil 1m fra eiendomsgrense.

§ 7. Renovasjon:

Løsninger for renovasjon og plassering av containere skal angis ved byggemelding.

§ 8. Strømforsyning

Dersom krav til strømforsyning tilsier at nettstasjon må plasseres i planområde så gjøres dette i samarbeid med lokal strømleverandør og kommunens tekniske etat.

§ 9. Vann og avløp:

Planlagte boliger og fritidshus skal tilknyttes den kommunale vann- og avløpsordning.

§ 10. Delegerede myndighetsforhold

10.1 Mindre vesentlige endringer av plan:

I medhold av kommunelovens § 23 og kommunens delegasjonsreglement, er følgende myndighet etter plan og bygningsloven av 1.7 2009, delegert til rådmannen.

- § 12-14 om myndighet til å treffe vedtak om mindre vesentlige endringer av teknisk karakter i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplan som ikke er delegert til hovedutvalg for landbruk, teknisk og miljø.
- Med mindre vesentlige endringer i denne sammenheng forstås endringer som ikke endrer planens karakter eller funksjon og som ikke medfører utgifter eller reduserte inntekter for kommunen.

Tilhørende forslag til detaljreguleringsplan: - Planid: 16242011001
Rissa Kommune