



Planident : 201315
Datert : 30.4.14
Sist endra : 11.1.16
Vedtatt i kommunestyret : 01.02.16

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR

BUD – PRESTEMARKA HYTTEOMRÅDE

I medhold av §§ 12-5 - 12-7 i Plan- og bygningsloven gjelder disse regulerings-bestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 1 FORMÅL

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for fritidsboliger.

§ 2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene, jf. pbl. §§ 12-5:

Bebyggelse og anlegg

Fritidsboliger frittliggende (H1-H7)

Renovasjonsanlegg (f_RA)

Småbåtanlegg på land (SB_L1 – 2)

Lekeplass (f_L1 – 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_V1 – 2, f_V1 – 4 og V1 – 2)

Fortau (o_F1 – 2)

Gangveg (f_GV1 – 4)

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn – grøntareal

Kollektivholdeplass (o_KH)

Parkeringsplass (f_P1 – 5)

Grønnstruktur

Grønnstruktur (f_GS)

Friområde (f_F)

Landbruks-, natur- og friluftsområder

Landbruksformål (LB1 – 2)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn i sjø (SB_S)

Hensynsoner

Sikringsone - Frisikt

Støysone – rød støysone iht. T-1442 (H210)

Støysone – gul støysone iht. T-1442 (H220)

Angitt hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570)
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde (#1- 179560)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal situasjonsplan i målestokk 1:500 være vedlagt. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger. Plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig golv, møneretning og parkeringsplasser skal også vises.

3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven og vegloven gjelde.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttende under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal søkes å gi en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

3.4 Alternative energikilder

Dersom det legges til rette for alternative energikilder som gass, fjernvarme etc. skal dette benyttes.

3.5 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding skal sendes til kulturvernmyndighetene, jf. Lov om kulturminne.

3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god form i seg selv og i forhold til omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.7 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt, ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

3.8 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygg, trafikkanlegg, fellesareal m.m. Utformingen skal være i samsvar med plan- og bygningsloven og TEK10, §§ 8-2 og 12-1.

§ 4 BYGNINGER OG ANLEGG

4.1 Fritidsboliger (H1-H7)

4.1.1 Området er avsatt til bygging av fritidsboliger med tilhørende uthus og gjestehytte for varig opphold.

4.1.2 Maks bebygd areal for fritidsbolig inkludert gjestehytte for varig opphold er 100 m².

4.1.3 Terrasse med høyde over 0,5 fra terreng skal medregnes i BYA.

- 4.1.4 Maks bebygd areal for frittliggende uthus er 15 m² BYA for hver enkelt tomt.
- 4.1.5 Maks mønehøyde for H1-3 er kote 15,5 meter.
- 4.1.6 Maks mønehøyde for H4-6 er 5,5 meter over opprinnelig terreng.
- 4.1.7 Maks mønehøyde for uthus og gjestehus er 3 meter over opprinnelig terreng.
- 4.1.8 Takvinkel for fritidsbolig på H1-5 skal være mellom 18° og 35°.
- 4.1.9 Takvinkel for fritidsbolig på H6 skal være mellom 0° og 12°.
- 4.1.10 Taktypen for H1-5 skal være saltak eller pulttak.
- 4.1.11 Taktypen for H6 skal være saltak, pulttak eller flatt tak.
- 4.1.12 Det skal være minst 2 parkeringsplasser per hyttetomt hvorav den ene kan være på felles parkeringsplass. Utendørs parkeringsareal skal ikke medregnes i BYA.
- 4.1.13 Atkomst skal skje til den veien som er vist med pil på plankartet. Plasseringa langs vei er veiledende, og nøyaktig plassering av atkomst avgjøres i forbindelse med byggesøknad. Det tillates ikke tomteatkomst nært kryss eller i snuhammer.

4.2 Renovasjonsanlegg (f_RA)

- 4.2.1 Området er avsatt til plassering av felles beholdere for hytterrenovasjon.
- 4.2.2 Alle med tilknytning til fritidsboligene i området skal kunne benytte seg av beholderne.

4.3 Småbåtanlegg på land (SB_L1 – 2)

- 4.3.1 Arealet kan brukes til småbåthavn med båtopptrekk, båtopplag, molo, kjøreveg, gangveg, parkering og toalettanlegg.
- 4.3.2 På området kan det føres opp naust, klubbhus og toalettanlegg.
- 4.3.3 Maks bebygd areal (%-BYA) på området SB_L2 er sett til % -BYA = 40 %.
- 4.3.4 Nye naust innenfor området kan føres opp med gesimshøyde 3 m, mønehøyde 6,7 meter og bredde 10 meter.
- 4.3.5 Kommunen skal godkjenne farge og materialbruk etter en samlet plan for naustområdet.
- 4.3.6 Parkeringsareal og båtplasser skal utbygges samtidig slik at det til enhver tid minst er en parkeringsplass for annenhver båtplass.
- 4.3.7 For å sikre vannutskiftning inne i vika, skal moloen utformes slik at en oppnår best mulig vanngjennomstrømning i moloen.
- 4.3.8 Før utfylling av området SB-L2 tar til skal de fine sandmassene i området tilbakeføres til badestranda i reguleringsplanen «*Bud småbåthavn og utv. Bud camping*», med planid 99002.
- 4.3.9 Før tiltak i sjø kan iverksettes må det foreligge tillatelse etter Havne- og farvannsloven av 22.6.2012 nr. 51.
- 4.3.10 Omriss av bebyggelse som inngår i planen viser eksisterende bebyggelse og er ikke juridisk bindende for eventuell gjenoppbygging.
- 4.3.11 Mudring og/eller dumping må skje etter tillatelse fra Fylkesmannen etter forurensningsforskriften § 22-6. Skal det fylles ut i sjø må det foretas undersøkelse om sjøbunnen er forurenset i tråd med rettleider TA 2960/2012. Er sjøbunnen forurenset må en ha tillatelse etter forurensningsloven § 11 før utfylling kan starte opp.

4.4 Lekeplass (f_L1 – 2)

- 4.4.1 Området er avsatt til lekeplass.
- 4.4.2 Området skal kunne benyttes av alle med tilknytning til fritidsboligene i planområdet.
- 4.4.3 Det er tillatt med små bygninger som kan relateres til lek og/eller felles uteopphold.
- 4.4.4 Området skal, av utbygger, opparbeides fram til og med grovplanering. Videre opparbeidelse og vedlikehold skal gjøres av eierne av fritidsboligene.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (o_V1 – 2, f_V1 – 4 og V1 – 2)

- 5.1.1 Område o_V1 er eksisterende fylkesveg.
- 5.1.2 Område o_V2 er avkjørsel fra fylkesveg og sørover.

5.1.3 Området f_V1 – 3 er interne veger i hytteområdet.

5.2 Fortau (o_F1 – 2)

5.2.1 Områdene er avsett til fortau.

5.3 Gangveg (f_GV1 – 4)

5.3.1 Områdene er avsatt til gangveger.

5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntanlegg

5.4.1 Områdene er avsett til annen veggrunn.

5.4.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal eventuelt dekkes av tilstøtende eiendom.

5.5 Kollektivholdeplass (o_KH)

5.5.1 Området er avsett til kollektivholdeplass.

5.6 Parkeringsplasser (f_P1 – 5)

5.6.1 Områdene er avsatt til felles parkering for hytteområdet.

5.6.2 Alle med tilknytning til fritidsboligene i området skal kunne benytte plassene.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur (f_GS)

6.1.1 Arealet skal av miljømessige hensyn brukes til parkbelte med vegetasjon.

6.2 Friområde (f_F).

6.2.1 Området er avsatt til offentlig friområde mellom tomtene og kjøreveg o_V1 i nord.

6.2.2 I området kan det bygges voll som skjerming mellom o_V1 og hytteområdet.

6.2.3 Vollen skal utformes slik at den blir en naturlig forlenging vestover fra den eksisterende kollen øst i friområde.

6.2.4 Det skal foretas en detaljprosjektering som sikrer at krav i veileder T-1442/2012 tilfredsstilles.

6.2.5 Ved byggemelding av vollen skal det utarbeides plan og profiler som viser hvordan kollen er planlagt jf. § 6.2.3.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Landbruksformål (LB1 – 2)

7.1.1 Området er avsett til Landbruksformål.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Småbåthavn i sjø (SB_S)

8.1.1 Arealet kan brukes til småbåtanlegg med flytebrygger/båtutlegg.

§ 9 HENSYNSONER

9.1 Frisiktsoner

9.1.1 Området er avsett til frisiktsoner

9.1.2 I frisiktsonen må det ikke plantes, fylles eller plasseres noe på en slik måte at fri sikt blir hindret.

9.1.3 Arealet innenfor frisiktsonen skal planeres ned til 0,5 meter over nivået på tilgrensende veger.

9.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.

9.1.5 Høgstammede tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

9.2 Støysone – Rød støysone iht. T-1442 (H210)

- 9.2.1 Området er avsett til støysone.
- 9.2.2 Arealet tillates ikke benyttet til støyfølsom virksomhet.

9.3 Støysone – Gul støysone iht. T-1442 (H220)

- 9.3.1 Området er avsett til støysone.
- 9.3.2 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter.
- 9.3.3 Det skal ved byggesøknaden innenfor gul støysone fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

9.4 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570)

- 9.4.1 Området inneholder automatisk freda kulturminne.
- 9.4.2 Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag.
- 9.4.3 Det er ikke lov å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminna og deres verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje.
- 9.4.4 Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

9.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

- 9.5.1 Området er sikringsone for automatisk freda kulturminne.
- 9.5.2 Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag.
- 9.5.3 Det er ikke lov å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminna og deres verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje.
- 9.5.4 Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune. Dette gjelder også eventuell utviding av eksisterende turveg.

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDE

10.1 Bestemmelsesområde #1

- 10.1.1 Kulturminnet, id 179560, som er merka som område for bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan bli fjerna uten vilkår.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

- 11.1 Alle hytter skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.
- 11.2 Det må søkes om veg, vann og avløp for hele hyttefeltet.
- 11.3 Støyfaglig utredning skal ifølge søknad om tillatelse til tiltak for bebyggelse i gul støysone. Støytiltaka som går frem av støyrapporten skal være ferdig bygd før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsboligene. Biomassen fra arten rynkerose (svartelista) skal graves ut og så enten brennes eller brukes til fylling.
- 11.4 Hyttefeltet kan utbygges etappevis under forutsetning av at all infrastruktur knyttet til de aktuelle tomtene er opparbeidet.
- 11.5 Felles lekeplass f_L1 – 2 skal være grovplanert før det gis brukstillatelse til mer enn 10 av fritidsboligene.