

## **DETALJREGULERING AV FÅRAAUNET, GNR. 228, BNR.2**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.11.2014  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

#### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem Arkitektur AS, datert 17.12.2013, senest endret 06.11.2014.

#### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Intensjonen med reguleringsplanen er å skape et attraktivt og særpreget område der bærekraftig utnyttelse av ressursene skal være overordnet. Eksisterende dyrkajord skal benyttest til parsellhager for de som etablerer hyttetomter innenfor området.

Gjennom planlagte tiltak skal området utvikles til friluftsliv, rekreasjon og dyrking av egne hagevekster. Ved etablering av ny tunbebyggelse, parsellhager og tilrettelegging for allmennheten i strandområdet ønskes gitt en egen identitet, med gode uterom for lek og opphold.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse (1120)

Naust / Sjøbod (1589)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (2010)

Gangveg (2016)

Parkering (2080)

Grøntstruktur

Friområde (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift

Landbruk (5110)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Småbåthavn (6230)

Friluftsområde (6700)

Hensynsoner

Faresone, ras- og skredfare (H310)

### **§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1 Fritidsbebyggelse**

##### **3.1.1 Formål**

Områdene BFR1-5 skal brukes til fritidsbebyggelse.

##### **3.1.2 Utforming og plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Innen område for fritidsbebyggelse kan etableres maksimum følgende antall hyttetomter:

BFR1: 1 eksisterende hyttetomt og 1 ny hyttetomt

BFR2: 5 nye hyttetomter i tillegg til 1 eksisterende hyttetomt

BFR3: 3 nye hyttetomter i tillegg til 2 eksisterende hyttetomter

BFR4: 1 eksisterende hyttetomt

BFR5: 10 nye hyttetomter

Dersom maks antall hytter/hyttetomter ikke oppnås innen BFR5, kan antall hytter / hyttetomter økes innen BFR2, forutsatt at summen blir maks 17 hytter / hyttetomter.

Den enkelte hyttetomt skal ikke være større enn 1,5 daa. Hver hyttetomt kan bebygges med en hytteenhet.

Ny fritidsbebyggelse skal representere god arkitektur, tilpasset stedets landskap, og skal ha hovedmøneretning og lengderetning parallelt med høydekotene. Sprengning og fylling bør unngås så langt dette er mulig, men innen området BFR5 tillates terrengbearbeiding for å bedre arealutnyttelsen og adkomst til eksisterende hytter innen BFR3. Arealet skal utformes slik at det harmonerer med omkringliggende terreng og skal tilsåes og tilplantes med stedegne sorter slik at det får et grønt preg. Ut over dette tillates fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, samt etablering av siktlinjer mot fjorden.

Det skal benyttes materiale og farger som harmonerer med de naturgitte forholdene. Det skal fortrinnsvis benyttes matte og mørke nyanser av jordfarger. Skarpe farger og kontrastfarger skal unngås. Det skal opplyses om fargebruk ved byggemelding.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt og mørk virkning. Det kan ikke benyttes blanke metallplater eller lignende.

Hyttene skal plasseres i terrenget slik at silhuettvirkning sett fra sjøen blir redusert mest mulig.

Innen BFR1-4 er maksimum tillatt mønehøgde / gesimshøyde ved flatt tak for ny bebyggelse 5,5 meter over gjennomsnitt planert terreng rundt bygningen. Grunnmurshøgde eller høgde på pilerer, må ikke være mer enn 0,5 meter i flatt terreng og 1,2 meter i skrånende terreng. Størrelse på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 90 m<sup>2</sup>, og uthus / anneks kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m<sup>2</sup>. Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være over 4 meter. Hyttene skal oppføres med saltak eller pulttak med takvinkel mellom 10° og 35°. Terrasser kan i tillegg tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m<sup>2</sup>.

Innen BFR5 skal det tilstrebes at bebyggelsen får en utforming og plassering som gir en tunløsning. Maksimum tillatt mønehøgde / gesimshøyde ved flatt tak for ny bebyggelse er 5,5

meter over gjennomsnitt planert terreng rundt bygningen. Største tillatt bebygd areal (BYA) innen BFR5 er 800 m<sup>2</sup>. Størrelse på hytte / boenhet kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 80 m<sup>2</sup>, og uthus / anneks kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m<sup>2</sup>. Tre eller flere hyttetomter kan gå sammen om uthus som maksimalt kan være bebygd areal (BYA) = 80 m<sup>2</sup>. For å tilrettelegge for en tunløsning tillates at en av bygningene etableres med inntil 4 boenheter, maksimalt bebygd areal (BYA) = 320 m<sup>2</sup> og maksimum mønehøgde / gesimshøyde ved flatt tak 8,0 meter over gjennomsnitt planert terreng rundt bygningen.

Hyttene skal oppføres med flatt tak eller saltak / pulttak med takvinkel mellom 10° og 35°. Grunnmurshøgde i BFR5 skal i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,5 meter.

Hytte og anneks tillates ikke innenfor hensynssone faresone - ras- og skredfare, se § 8.1.

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn. Det skal ikke settes opp flaggstenger eller portaler. Parabol eller andre store antenner skal ikke monteres på hver enkelt hytte, men samles i et fellesanlegg. Strømkabler skal så langt det er mulig legges som jordkabler.

### **3.1.3 Illustrasjonsplan**

Sammen med søknad om tiltak innenfor området skal det utarbeides illustrasjonsplan over arealene innen det enkelte hyttefelt. Planen skal vise framtidig terreng, gangveger, adkomst, tomtegrenser, bebyggelse, forstøtningsmurer, beplantning og aktivitetområder. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Illustrasjonsplanen skal vise fordeling av parkeringsarealet innenfor områdene f\_P1 og f\_P2.

Illustrasjonsplan for felt BFR5 skal også vise stiadkomst til gnr. 228 bnr. 8 i felt BFR3.

### **3.1.4 Støy**

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og i NS 8175 klasse C.

### **3.1.5. Avfallshåndtering**

Ny bebyggelsen skal ha avfallshåndtering på egen tomt eller på felleareal. Eventuell felles avfallshåndtering skal, dersom kommunen anser dette nødvendig, være skjermet for omkringliggende hyttebebyggelse ved en tett stedegen beplantning. Eventuelle byggverk skal ha en god estetisk utforming og plasseres slik at den er lett tilgjengelig ved henting av avfall.

## **3.2 Naust / Sjøbod**

Området S skal være sjøbodområde for hyttetomter innen planområdet. Det tillates etablert inntil 10 sjøboder som skal være tilpasset terrengforholdene på stedet. Bodene skal være mest mulig like i størrelse, proporsjoner og takvinkel. Strandlinja nedenfor naustene skal ligge mest mulig urørt og være åpen for alminnelig ferdsel. Utenfor plankartets viste byggegrenser tillates etablert enkel båtslipp i tillegg til brygge for adkomst til og feste for småbåthavn / flytebrygge.

Det tillates ikke innredning av sjøbodene til annet bruk enn til oppbevaring av båt, fiskeutstyr og lignende, eventuelt allmennyttig formål i forbindelse med bruk av tiliggende friområder. Det tillates ikke tilkobling til vann og avløp.

Sjøbodene skal ligge lavest mulig i terrenget og det skal tilstrebes en plassering som unngår en sammenhengende lang fasade. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 30 cm.

Maksimal bebygd areal (BYA) pr. bod er 25 m<sup>2</sup>, maksimum mønehøgde 3,0 meter og takvinkelen skal være mellom 20° og 30°. Vindusarealets dagslysflate skal ikke overstige 3 prosent av hovedplanet sitt bruksareal (BRA).

Tekking skal utføres med materiale som gir mørk og matt fargevirkning. Bebyggelsen skal ha materialbruk og naturfarger som ikke reflekterer lys.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

### **4.1 Veg**

Vegareal f\_V skal være felles for eiendommer innen planområdet. Motorisert ferdsel til den enkelte hyttetomt bør begrenses mest mulig og parkering skal skje på felles parkeringsplasser f\_P1 og f\_P2.

f\_V skal også kunne benyttes som adkomst for brukere av friområdene innen FO1 og FO2.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig i forbindelse med bygging av vegen skal utformes slik at det harmonerer med omkringliggende areal. Sidearealene skal tilsåes og tilplantes med stedege sorter slik at det får eit grønt preg.

### **4.2 Gangveg**

Gangveg f\_G skal være felles for eiendommer innen planområdet.

### **4.2 Parkering**

Området f\_P1 skal være felles parkeringsplass for hyttetomtene innen BFR1 og 2. På parkeringsplassen kan det etableres 1,0 biloppstillingsplass pr. hytte.

Området f\_P2 skal være felles parkeringsplass for hyttetomtene innen BFR3-5. På parkeringsplassen skal det etableres minimum 1,0 biloppstillingsplass pr. hytte i tillegg til at det skal etableres minimum 10 biloppstillingsplasser for besøkende til bade- og friluftsområdet. Minimum 2 av gjesteparkeringsplassene skal tilrettelegges, reserveres, merkes og skiltes for bevegelseshemmede.

Innen f\_P2 kan det tilrettelegges for felles avfallshandtering for hyttetomtene innen planområdet.

## **§ 5 GRØNTSTRUKTUR**

### **5.1 Friområde**

Områdene FO1-2 skal inngå som en naturlig del av strandområdets grøntstruktur. I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp anlegg som er til hinder for arealets bruk som friområde eller for bruk av tilgrensende friluftsområde i sjø. Det skal tilrettelegges adkomst til områdene slik at allmennhetens ferdsel i henhold til frilufsloven blir ivaretatt.

Innenfor område FO2 kan det gjøres enkle terrengetilpassinger og opparbeides mindre anlegg for opphold, lek og friluftsliv for allmennheten (tursti, benker, grillplass eller andre tiltak som tilrettelegger for allmennhetens adgang til og bruk av strandsonen). Opparbeidelsen skal tilpasses landskapet på en estetisk god og hensynsfull måte.

Eksisterende sjøbod innen område FO2 tillates restaureret og tilrettelagt som en del av allmennhetens bruk av strandsonen.

Det tillates etablert nettstasjon innen friområde.

## **§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT**

### **6.1 Landbruk**

Området L1 skal nyttes til jord- og skogbruk. Det er tillatt å etablere driftsveger eller andre tiltak som etter kommunens vurdering er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk.

Ved uttak av skog innen området H310 skal det vises aktsomhet for å unngå uønskede hendelser i form av steinsprang eller jord- og steinskred.

Innen området L1 er det tillatt med enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivsaktivitet (stier, gapahuk o.l).

Innenfor området L2 kan det etableres parseller for dyrking av frukt, bær, grønnsaker eller andre landbruksprodukt.

## **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **7.1 Småbåthavn**

Området f\_SH skal benyttes til småbåthavn for hyttetomtene innen planområdet. Det tillates etablert brygge og flytebrygge i område, med plass for inntil 25 småbåter inklusivt gjesteplasser. Bryggene skal utføres og merkes slik at de er godt synlig ved alle værforhold både på natt- og dagtid.

Det kan anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende. All fortøyning av fartøyer i havna skal foregå ved flytende kaianlegg.

Flytebrygge skal utformes slik at det gis anledning til midlertidig fortøyning for gjestende båter og slik at det tas hensyn til aktivitet i tilleggende friområder.

Dersom det skal etableres bølgedempere, skal disse utføres og merkes slik at de er godt synlig ved alle værforhold både på natt- og dagtid.

Før tiltak i sjø settes i verk kreves det tillatelse etter Lov om havner og farvann samt andre relevante lover/ forskrifter.

### **7.2 Friluftsområde**

Områdene VFR1-2 skal inngå som en naturlig del av strandområdets grøntstruktur. I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp anlegg som er til hinder for arealets bruk som friluftsområde eller for bruk av tilgrensende friområde på land.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **8.1 Faresone - ras- og skredfare**

Det tillates ikke oppført fritidsboliger innenfor faresonen.

Ved søknad om oppføring av uthus/boder, naust og gjennomføring av andre tiltak i fareområdet skal det dokumenteres at sikkerhetskravene i TEK10s kap 7, § 7-3 og plan- og bygningslovens § 28-1 om sikker byggegrunn mot naturfare vil bli tilfredsstillt før tiltakene tas i bruk.

Innenfor hensynssonen som berører felt BFR5 tillates ikke oppføring av hytte og anneks, men uthus/bod kan tillates.

## **§9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **9.1 Krav til anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. I anleggsfasen bør avrenning fra veg og anleggsområdet til sjø avgrenses mest mulig og sprengning i sjø bør begrenses eller unngås. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

### **9.2 Vann- og avløpsplan**

Med søknad om igangsetting av byggetiltak skal følge plan for vann og avløp. Planen skal godkjennes av Levanger kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området.

### **9.3 Kulturminner og aktsomhetsansvaret**

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kml §14 eller § 4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

### **9.4 Dokumentasjon av bygning som skal rives**

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse skal det foreligge datert foto av eksteriøret.

## **§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **10.1 Utearealer**

Terrengtilpassinger og opparbeiding av anlegg for opphold, lek og friluftsliv for allmennheten innen området FO2 skal være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før ferdigattest for ny bebyggelsen kan gis.

### **10.2 Etablering av tekniske infrastruktur**

Nødvendige teknisk infrastruktur, herunder energiforsyning, kommunikasjon (felles veg f\_V, gangveg f\_G og parkering f\_P1-2) samt vann- og avløpsnett, skal være opparbeidet før ny bebyggelsen kan tas i bruk.

Brygge og flytebrygge skal være etablert før det gis brukstillatelse til mer enn 10 nye hytter.