

Dato:
Saksnr/løpenr:
Klassering:

**REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) SALTBUVIK HYTTEFELT
LEVANGER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT**

Forslagsstiller: Allskog på vegne av Bård Olav Leangen
Planforslagets dato: 29.12.2015
Revidert: 20.05.2016
PlanID: L2012004

Saksbehandling:

1.gang formannskapet		dd.mm.16
Offentlig ettersyn i perioden	dd.mm.16-	dd.mm.16
2.gang formannskapet		dd.mm.16
Kommunestyret, vedtak		dd.mm.16

Revisjoner:

Iht. vedtak i Kommunestyret den dd.mm.16 dd.mm.16

§ 1 PLANFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet. Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål iht. plan- og bygningsloven:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1):

- Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Fritidsbeb. – frittliggende (1121)
- Vann og avløpsanlegg (1540)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- Naust (1589)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg (2011)
- 2082 – Parkeringsplasser (2082)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr. 5):

- LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring (5100)
- Jordbruk (5111)
- Skogbruk (5112)
- Friluftsmål (5130)

Hensynssone

- Faresone, høyspent

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.2 TERRENGINNGREP

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Endringer av dagens terreng skal forsøkes unngått. Eventuelle endringer innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng utenfor planområdet.

Inngrep på tomte skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

Stedlig vegetasjon skal bevares, så langt råd er.

§ 2.3 TILGJENGELIGHET

Tilgjengelighet for funksjonshemmede frem til de enkelte hyttene ivaretas.

§ 2.4 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

§ 2.4.1 Plassering av bygninger og installasjoner

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. andre nødvendige installasjoner. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

§ 3.1.1 Bebyggelse

Innen områdene avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført frittliggende fritidsboliger samt tilhørende uthus og/eller annesk – i alt to bygg.

§ 3.1.2 Størrelse, utnyttning

Størrelsen på hyttebebyggelsen settes til maks bebygd areal (BYA) på 120 m². Innenfor denne arealgrense tillates i tillegg til hytte også oppført uthus og/eller anneks. Størrelsen på hytte kan være maksimalt 90 m² BYA, og uthus eller anneks kan være maksimalt 30 m² BYA. Terrasser kan i tillegg bygges i tilknytning til hytta med inntil 30 m².

For hyttetomter med kjøreadkomst kan maksimalt bebygd areal (BYA) være 135 m², og en parkeringsplass på 15 m² skal da inngå i bebygd areal.

§ 3.1.3 Utforming, materialbruk og estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging.

Ny bebyggelse tillates utformet med flatt tak, pulttak eller saltak. Ved saltak skal takvinkel ikke overstige 30 grader.

Maks mønehøyde skal være 5,5m og maks gesims 3,5m. Ved evt flatt tak er maks mønehøyde/gesims 3,5m. Møne/gesims måles fra topp grunnmur.

§ 3.1.4 Gjerder

For T5 og T6 er det tillatt å gjerde inn hele eller deler av tomta.

§ 3.2 NAUST

Maksimalt bebygd areal pr naust (BYA) = 30m²

Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Takvinkel mellom 25 og 35 grader.

Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

§ 3.3 VANN OG AVLØPSANLEGG

Rørøpplagg skal som hovedregel følge traséer for annen infrastruktur, herunder kabel og ledningsnett, veier og stier.

§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 INTERNE KJØREVEGER

§ 4.1.1 Eierform

De interne vegene er private vegger som er felles for hytteeiendommene innenfor planområdet.

§ 4.1.2 Terrengtilpasning, bredde

De interne vegene skal i størst mulig grad tilpasses terrenget, og maksimal vegbredde skal være 5 meter inkl. grøft.

§ 4.2 PARKERING

P1 skal kunne benyttes av 229/33, 229/76 og 62 og T1.

P2 benyttes for brukere av småbåthavna.

§ 4.3 FRAMFØRING AV RØR OG KABLER

Det tillates ført frem strøm, datakommunikasjon m.m. til hyttene via jordkabel. Nye kabler skal som hovedregel følge traséer for annen infrastruktur, herunder kabel- og ledningsnett, rørtraséer, veier og stier. All graving og nødvendig sprengning i terrenget skal gjøres så skånsomt som mulig.

§ 5 LNFR-OMRÅDER

Innenfor område avsatt til jordbruk, landbruk og skogbruk skal det ikke iverksettes tiltak som reduserer/forhindrer jordbruksdrift.

§ 5.1 FRILUFTSFORMÅL

Innenfor regulerte friluftsområder kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av områdene som friluftsområder.

Innenfor områder avsatt til friluftsmål kan det graves ned kabler for strøm og datakommunikasjon. I tilknytning til VA-anlegg kan det graves ned ledninger, kummer og andre nødvendige tekniske installasjoner.

Stikkveger frem til tomtene kan etableres i friluftsområdet. Fortrinnsvis skal flere hytter dele stikkveg der dette er treningsmessig hensiktsmessig.

Utbygger plikter å utføre arbeidet skånsomt slik at terrenget ikke blir påført unødige inngrep. Berørte arealer skal tilplantes/tilsåes med vegetasjon naturlig forekommende på stedet. Fortrinnsvis skal traséer for annen infrastruktur følges.

§ 6 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSSONE

Innenfor områder avsatt til småbåtanlegg skal det kun etableres flytende konstruksjoner (bortsett fra festeanordning på land) og ikke foretas inngrep i sjøen som mudring og lignende.