

Forslag til endring

Dato: 07.09.2021

Reguleringsplanbestemmelser for Sjøgarden fritidsboligfelt

Plan ID: 20110002

Revidert: 14.07.2011

Vedtatt av Averøy kommunestyre 05.09.2011 i sak KST 35/2011

ooo000ooo

1 GENERELT

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

- Nr. 1 Bebyggelse og anlegg
- Fritidsbebyggelse
 - Avløpsanlegg

- Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
 - Felles parkering

- Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål
- Friluftsmål

PBL § 12-6

Hensynssoner

- Faresone - Høyspenningsanlegg
- Sikringsone - Frisikt

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Universell utforming:

Prinsipper for universell utforming skal i et hensiktsmessig omfang legges til grunn ved utforming av bygninger, adkomst og kjøreveier.

2.2 Terrengtilpasning:

Det skal vises skånsomhet i forhold til terrengmessige inngrep. Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og veiskjæringer og – fyllinger skal jordkles/revegeteres eller avsluttes på en estetisk god måte.

I avkjørsel fra hovedvei er grense for topp skjæringsutsalg vist på plankartet, utslaget skal avsluttes med maks skråning 1:1.

Kabler i størst mulig grad legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløpsledninger.

2.3 Plankrav:

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk ca. 1: 200 som viser plassering av bygningene, og eventuelle murer, gjerder, adkomst, areal for parkering og annen terrengbehandling.

I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningens plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse. Bygningsform, gesims-/mønehøyde, takutforming og takvinkler, materialbruk og fargevalg skal forklares/begrunnes.

2.4 Form og fasader:

Ny bebyggelse skal både i seg selv og i forhold til omgivelsene tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, og gis en harmonisk utforming tilpasset kystlandskapet og klimaet. Byggene skal ha god estetisk form i samsvar med tiltaket sin funksjon, og plasseres slik at de faller godt inn i terrenget og naturen. Ytterkledning skal være av tre (panel eller laftet tømmer) eller naturstein.

2.5 Kulturminner:

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal Fylket varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.

2.6 Energieffektivisering:

Fritidshusene skal tilrettelegges som energieffektive bygg iht. Teknisk forskrift og Energi og klimaplan for Averøy kommune.

Fritidshusene skal ha min. 2 uavhengige varmekilder, og skal ha montert pipe for ildsteder.

2.7 Parkering:

Det skal etableres min. 1,5 parkeringsplasser pr. tomt. Parkeringsplassene etableres på tomter og som felles parkering ved hovedveg/snuplasser.

2.8 Vann og avløp

Området og bebyggelse skal tilrettelegges med høy sanitærteknisk standard.

VA-anlegg skal utføres i samsvar med VA-norm, og felles grøfter for ledninger og kabelanlegg skal så langt som mulig legges innenfor regulert veigrunn. Ved opparbeidelse av grøfter skal det tas vare på vegetasjonen for revegetering av grøftetrase.

2.9 Utbyggingsavtale

Det kan inngås utbyggingsavtale i samsvar med Plan- og bygningsloven kap. 17 for opparbeidning av infrastruktur som vei-, vann- og avløpsanlegg i feltet.

2.10 Byggegrense (nytt punkt)

Tiltak etter pbl §§ 1-6 og 20-1 skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense. Dette gjelder også mot sjø. Bestemmelsen overstyrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense.

3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse

Tomter til fritidsbebyggelse er vist på plankartet. Innenfor tomten kan det oppføres fritidsbolig og tilhørende uthus/bod. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 20 % inkl. veranda, parkeringsplass og uthus/bod. Måleregler følger bestemmelser i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven.

Mønehøyde kan maksimalt være 5,5 m på tomt nr. 6, 7, 8, 20, 30, 37 og 38. På øvrige tomter kan mønehøyde være inntil 6,5 m. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Høyde på grunnmur eller pilarer må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,6 m over planert terreng.

Skråning i oppfylt terreng inntil bygning må avsluttes på en naturtilpasset måte.

Fritidsboligene kan oppføres i 1 etasje med mulighet for hems. Grunnflate kan maksimalt være 100 m² på tomt nr. 6, 7, 8, 11, 16, 20, 30, 34, 37, 38 og 39. På øvrige tomter kan maksimal grunnflate være 140 m². Maks grunnflate på bygninger innenfor hver tomt er summen av hovedbygning og evt. uthus/bod.

På tomten kan oppføres frittstående uthus/ bod i tillegg til hovedhuset, maks grunnflate 15 m². Bygningen skal ha samme materialer, farge og takvinkel som hovedhuset.

Bygningene skal ha saltak/mønt tak tekket med materialer som har en matt virkning. Lyse, skinnende materialer som gir sterk kontrast til omgivelsene, skal ikke brukes.

For grupper av hytter som ligger nær hverandre skal takvinkler samordnes på en harmonisk måte.

På tomt nr. 6, 7, 8, 14, 15, 16, 23, 24, 29, 40 og 42 kan bygningene ha pulttak eller annen takform tilpasset tomta og terrenget.

Inngjerding av tomten tillates ikke.

Hovedfargene på bebyggelsen skal ha naturtilpasset farge, eksempelvis middels eller mørke jordfarger. Pastellfarger tillates ikke.

Levegger i tre eller stein kan oppføres i begrenset omfang når de inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens utforming/materialbruk.

3.2 Avløpsanlegg

Formålet viser plassering av felles slamavskiller.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Regulert bredde til veiformål er 7,0 m. Det reguleres kjørebredde på 4,0 m og 1,5 m på hver side til veiskuldre, veigrøfter og veiskjæringer/fyllinger. Fra kjøreveien anlegges avkjørsel til hver tomt.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

5.1 Friluftsområder

Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friluftsområde. Mindre innretninger/anlegg som fremmer områdets bruk til friluftformål kan tillates.

6 HENSYNSSONER

6.1 Faresone - Høyspenningsanlegg

Innenfor faresone for høyspenningsanlegg tillates ikke oppført bygninger.

6.2 Sikringssone - Frisikt

Innenfor frisiktsonen (8 x 100 m) må det ikke plantes eller settes opp innretninger som hindrer den frie sikten i avkjørselen over en høyde på 0,5 m.

7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Avkjørsel fra fylkesvei

Forskriftsmessig avkjørsel fra fylkesvei skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første fritidshus.

7.2 Slokkevannkapasitet

Hyttefeltet skal ha tilstrekkelig slokkevannkapasitet, min Ø 160 mm vannledning, innenfor en radius av 50 m fra den enkelte fritidsbolig før ferdigattest kan gis for 5. oppførte fritidsbolig i feltet.

ooo000ooo