

Reguleringsbestemmelser for plan nr. 201910 Detaljregulering for Frovåneset hyttefelt

Dato: 08.09.2020

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av frittliggende fritidsboliger med tilhørende friområde, adkomst og parkering innenfor planområdet. Det er allerede etablert 4 hytter innenfor planområdet som vil stå uberørt. Planforslaget legger til rette for inntil 20 nye hyttetomter innenfor planområdet.

2. Arealformål

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

- 1.1.1 Fritidsbebyggelse BFR1-7 (sosikode 1120)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

- 1.2.1 Kjøreveg – offentlig o_SKV1-2 (sosikode 2011)
- 1.2.2 Kjøreveg – felles o_SKV3 (sosikode 2011)
- 1.2.3 Annen veggrunn – grøntareal – offentlig o_SVG1-5 (sosikode 2019)
- 1.2.4 Annen veggrunn - grøntareal - felles (sosikode 2019)

1.3 LNFR-område (Pbl. 12-5 nr. 5)

- 1.3.1 LNFR areal (sosikode 5200)

2. Bestemmelser til arealformål

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

2.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Fritidsbebyggelse BFR1-3 (sosikode 1121)

- a) Områdene er avsatt til fritidsbebyggelse.
- b) Det tillates inntil 20 hyttetomter innenfor byggeområdene.
- c) Hyttetomter skal være minst 1000m²
- d) Det tillates inntil 170m² BYA på hver tomt. Det tillates foruten 1 hovedhus inntil 2 ekstra enheter i forma av garasje, boder og anneks.
- e) Maksimal mønehøyde over grunnmur og pilarer er 4,5 meter.
- f) Det tillates etablering av mindre adkomstveier og stier fra f_SKV og til bebyggelse innenfor utskilte tomter.
- g) Det tillates ikke oppsetting av gjerder innenfor de respektive tomtene

2.1.2 Fritidsbebyggelse BFR4 (sosikode 1120)

- a) Området er avsatt til fritidsbebyggelse.
- b) Det tillates oppføring av to nye hytter med tilhørende uthus innenfor byggeområdet.
- c) Det tillates inntil 170m² BYA på den enkelte eiendom. Det tillates foruten 1 hovedhus inntil 2 ekstra enheter i form av garasje, boder og anneks.
- d) Maksimal mønehøyde over grunnmur og pilarer er 5,5 meter.
- e) De tillates anleggelse av adkomst og sti nord i byggeområdet.

2.1.3 Fritidsbebyggelse BFR5-7 (sosikode 1121)

- a) Området er avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse.
- b) Det tillates inntil 170m² BYA på den enkelte eiendom. Det tillates foruten 1 hovedhus inntil 2 ekstra enheter i form av garasje, boder og anneks.
- c) Maksimal mønehøyde over grunnmur og pilarer er 5,5 meter.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Kjøreveg – offentlig o_SKV1-2 (sosikode 2011)

- a) Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.

2.2.2 Kjøreveg – felles f_SKV3 (sosikode 2011)

- a) Områdene er avsatt til felles trafikkareal – kjøreveg. Kjørevegen skal benyttes som intern kjøreveg innenfor planområdet.
- b) Det tillates anleggelse av vann og avløpsløsninger under grunnen innenfor samferdselsarealet.

- c) Kjørevegene skal opparbeides med løst dekke i form av grus- og sandoverflate eller lignende

2.2.3 Annen veggrunn grøntareal – offentlig (o_SVG1-5)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn grøntareal

2.2 LNFR områder (L)

- a) Områdene er avsatt til offentlig LNFR-område.
- b) Det tillates oppsetting av midlertidige sperregjerder ved flytting og driving av rein over områdene

3. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Sikringssone friskt, H140_1

- a) H140_1 er frisksiktsområde i avkjørsel og kryss. Området skal holdes fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

3.2 Hensynssone Infrastruktur H410-1-2

- a) Det tillates anleggelse av renseanlegg og vann og avløpsinnstallasjoner innenfor hensynsområdene.

3.3 Bestemmelseområde #1

- a) Det tillates opparbeiding av gjesteparkeringsplasser innenfor bestemmelsesområdet.
- b) Det tillates renseanlegg og tekniske installasjoner for hytteområdet innenfor bestemmelsesområdet.

4. Fellesbestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

4.1 Dokumentasjonskrav

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger. Reguleringsplanens illustrasjoner av bebyggelse og uterom skal legges til grunn for utforming av rammesøknad.
- b) Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan i 1:200. Planen skal vise at kvalitetene fra reguleringsplanens utomhusplan er ivarettatt. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst-situasjoner, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, avfallshåndtering og parkering

- c) Avbøtende tiltak tilknyttet radon i grunnen skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

4.2 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. *kulturminneloven*.

4.3 Reindrift

Det skal åpnes for og tilrettelegges flytting av rein til og fra området. Byggesøknader skal også dokumentere hvordan hensynet til reindrift skal ivaretas både ved oppføring av ny bebyggelse samt etter ferdigstillelse.

5. Rekkefølgebestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- 5.1 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BFR1-3 skal nødvendig andel av felles trafikkareal, f_SKV1 være ferdig opparbeidet.
- 5.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det dokumenteres at siktkrav i avkjørsel mellom f_SKV1 og o_SKV2 er ivaretatt.
- 5.3 Før det gis igangsettelsestillatelse må vann og avløpsanlegg og løsninger være godkjent av kommunen.
- 5.4 Igangsettingstillatelser og midlertidig brukstillatelse kan likevel gis, dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Det gis i midlertidig ikke ferdigattest før rekkefølgekravene er innfridd og opparbeidet.