



REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR «KVENNTANGEN HYTTEFELT»

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 00.00.0000

Forslagsstiller	Seem & Glømmen Eiendom AS v/Trond Hildrum og Arnstein Seem
Utarbeidet av	Trønderplan v/Erlend Gystad
Planforslagets dato	03.03.20
Nasjonal planID	2019001

Saksbehandling:

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

Revisjoner:

- Høringsversjon
- Oppdatert iht. kommunestyrets vedtak

§ 1 GENERELT

Formålet med planen er detaljregulering av fritidsboliger langs Kvesjøen.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 793 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (kode BFF, sosikode 1121)
- Lager (kode BL, sosikode 1350)
- Energianlegg (kode BE, sosikode 1510)
- Vann- og avløpsanlegg (kode BVA, sosikode 1540)
- Renovasjonsanlegg (kode BRE, sosikode 1550)
- Uthus/naust/badehus (kode BUN, sosikode 1589)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Kjøreveg (kode SKV, sosikode 2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (kode SVT, sosikode 2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (kode SVG, sosikode 2019)
- Parkeringsplasser (på grunnen) (kode SPP, sosikode 2082)

Grønnstruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.3)

- Turveg (kode GTD, sosikode 3031)
- Friområde (kode GF, sosikode 3040)

Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL 2008 § 12-5 Nr.5)

- LNFR-areal (kode L, sosikode 5042)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 § 12-5 Nr.6)

- Småbåthavn (kode VS, sosikode 6230)
- Friluftsområde (kode VFR, sosikode 6700)

Hensynssoner (PBL 2008 § 12-6)

- Frisikt (H140, sosikode 140)
- Andre sikringssoner (H190, sosikode 190)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, møne- og gesimshøyder, adkomst, parkeringsløsning og fylling/skjæring med evt. forstøtningsmurer. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også ved behov leveres terrengsnitt (langsgående og tverrsnitt) i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger i forhold til nabobebyggelse.

§ 2.2 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3 og § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.3 Snøskuter

Innenfor planområdet tillates det å kjøre snøskuter fra egen hyttetomt fram til nærmeste regulerte trasé for snøskuter (hensynssone H190_1, se § 8.2).

§ 2.4 Rekkefølgebestemmelser

- Før det kan gis byggetillatelse for BFF01 – BFF78 skal det, dersom det ønskes innlagt vann, være dokumentert tilfredsstillende vannforsyning med hensyn til kvalitet og kapasitet.
- Før det kan gis byggetillatelse for BFF01 – BFF47 skal turveg GTD1 være ryddet og etablert.
- Før det kan gis byggetillatelse for BFF48-BFF66 skal minimum 28 stk. av tomtene BFF01 – BFF47 være solgt og i tillegg skal GTD2 og SKV11 være ryddet og etablert.
- Før det kan gis byggetillatelse for BFF75-BFF78 skal minimum 11 stk. av tomtene BFF48 – BFF66 være solgt og i tillegg skal GTD3 være ryddet og etablert.
- Før det kan gis byggetillatelse for BFF67-BFF74 skal minimum 42 stk. av tomtene BFF01 – BFF66 og BFF75 – BFF78 være solgt og i tillegg skal GTD4 være ryddet og etablert.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF01 – BFF78 og BFF100 – BFF101)

§ 3.1.1 Bygningstyper

Det tillates oppført frittliggende fritidsbolig, sekundærbygg (anneks, uthus, garasje, naust) og tilhørende anlegg. Det tillates oppført inntil tre bygninger pr. tomt.

§ 3.1.2 Utforming og estetikk

Bygninger skal ha saltak og/eller pulttak.

Bygninger på den enkelte tomt skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, farge og materialbruk. Utvendig kledning skal domineres av stående eller liggende trekledning, alternativt laft, med hovedfarger i bruntone.

Taktekking skal være av ikke reflekterende materiale med fargenyanse i brun, grå eller svart. Torvtak tillates.

Bygninger i samme bygningsmiljø skal i stor grad ha ensartet byggestil, materialbruk og utforming, slik at en oppnår et ryddig og helhetlig visuelt uttrykk.

§ 3.1.3 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bebygd areal for hver tomt er $BYA=300$ m². Av dette er maksimal størrelse pr. sekundærbygg (anneks, uthus, garasje, naust) 55 m².

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde for primærbygg er 6,5 meter over planert terreng. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde for frittstående sekundærbygning (anneks, uthus, garasje, naust) er 4,0 meter over planert terreng.

§ 3.1.4 Minimum høyde gulv

Høyde på 1.etg. gulv skal være minimum kote +321.3 (NN2000).

§ 3.1.5 Terreng og grunnarbeid

Plassering og utforming av bygninger skal best mulig underordnes naturpreget i området, og bygninger skal ligge lavest mulig i terrenget. Største tillatte synlige grunnmurhøyde/ pilarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 75 cm i skrått terreng.

Generelt skal terrenginngrep i størst mulig grad unngås. Dersom det under grunnarbeider må fjernes læger (liggende døde stokker) skal disse flyttes til nærmeste intakte granskog. Nødvendig terrenginngrep skal etterbehandles slik at naturpreget gjenoprettes.

§ 3.1.6 Parkering

Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser pr. hyttetomt.

§ 3.2 **Lager (BL1)**

Innenfor arealet tillates oppført lagerbygg for lagring av landbruksutstyr, båter, snøscooter og lignende.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 65 %.

Lagerbygg skal ha saltak med takvinkel 18° - 26°. Største tillatte mønehøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.3 **Energianlegg (BE1 – BE3)**

Arealet er avsatt for plassering av trafo.

§ 3.4 **Vann- og avløpsanlegg (BVA1 – BVA4)**

Innenfor BAV1 – BAV3 tillates oppføring av vann- og avløpsanlegg i form av avløpspumpestasjon, trykkøkningsanlegg for vann og vannbehandlingsanlegg. Anlegg tillates oppført med overbygg.

Innenfor BVA4 tillates oppført avløpsrensaneanlegg, vannbehandlingsanlegg og trykkøkningsanlegg for vann.

§ 3.5 **Renovasjonsanlegg (BRE1 – BRE4)**

Innenfor arealet tillates oppstilling av renovasjonscontainere på bakken for felles hytterrenovasjonsløsning.

§ 3.6 **Uthus/naust/badehus (BUN1 – BUN5)**

Innenfor arealet tillates oppført naust.

Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng langs vegg mot sjø. Naust skal ha saltak med takvinkel 22°. Møneretning skal være tilnærmet vinkelrett mot sjø. Naust skal plasseres parallelt med innbyrdes minste avstand mellom yttervegg 2,5 meter. Største tillatte størrelse er 5,0 meters bredde og 8,0 meters lengde langs møneretningen.

Yttervegg skal ha stående kledning i tre. Farge på fasader/yttervegg skal være i rød farge. Taktekking skal være av ikke reflekterende materiale med fargenyanse i brun, grå eller svart. Torvtak tillates. Det tillates to-fløyet port i tre. Vinduer tillates ikke.

Det tillates ikke oppføring av gjerde på tomta.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Kjøreveg (SKV01 – SKV11)**

Veg SKV01 – SKV10 har regulert bredde 4,0 meter og er adkomstveger.

Veg SKV11 har regulert bredde 3,0 meter og er sommerveg fram til naust. Vegen skal kun benyttes til transport av båt og tilhørende utstyr i forbindelse med småbåthavn og naust, for øvrig skal vegen være i bruk som tursti til bruk for allmennheten. Det er tillatt å kjøre opp skispor med snøskuter.

§ 4.2 **Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1 – SVT2)**

Arealet omfatter kjøreareal for båtutsett.

§ 4.3 **Annen veggrunn – grøntareal (SVG01 – SVG14)**

Arealet omfatter sideareal til veg som grøft, skjæring, fylling, grøntanlegg mm.

§ 4.4 **Parkeringsplasser (på grunnen) (SPP1 – SPP2)**

Arealet omfatter parkeringsareal for bil.

§ 4.5 **Avkjørsler**

Avkjørsler inn til hyttetomt er ikke anvist i plankart. Avkjørsler tillates etablert langs tilstøtende kjøreveg innenfor planområdet, eller langs Bjørkåsvegen for hyttene som grenser opp mot denne vegen.

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (GF01 – GF14)

Området reguleres til friområde og skal være tilgjengelig for allmennheten.

Området tillates benyttet til etablering av stier og bål plass med tilhørende fasiliteter som sittegrupper, gapahuk og tilhørende anlegg til bruk for allmennheten. Tiltak som oppleves som privatisering av området tillates ikke.

§ 5.2 Turveg (GTD1 – GTD4)

Det tillates etablert tursti eller turveg innenfor arealet GTD1 – GTD4. Tursti skal være åpen for allmennheten. Det er tillatt å kjøre opp skispør med snøskuter.

Turveg skal anlegges med minst mulig inngrep i strandsonen.

§ 6 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 6.1 LNFR-areal (L1 – L5)

L1 – L5 er LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Småbåthavn (VS1 – VS2)

Innenfor arealet VS1 og VS2 tillates det etablert flytebrygger med utligger og ilandføring.

§ 7.2 Friluftsområde (VFR1)

Arealet omfatter friluftsområder i Kvesjøen.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssoner: Frisikt (H140_)

Arealet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

§ 8.2 Sikringssoner: Andre sikringssoner (H190_1)

Sikringssonen omfatter areal hvor det tillates rekreasjonskjøring for snøskuter.