

REGULERINGSPLAN/DETALJPLAN FOR SKAVIKNESET HYTTEOMRÅDE

Reguleringsbestemmelser

0 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

- 0.1 Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av et mindre hyttefelt på Skavikneset med tomteplasseringer, vegføringer og grønnstruktur.
- 0.2 Å oppnå gode trafikkforhold gjennom regulering av avkjørsler og siktforhold.
- 0.3 Å sikre allmenn fri ferdsel i strandsonen.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

a)

1.1 Fritidsbebyggelse, felt FF1 – FF5 og Naust

- a) Bebyggelsen skal ha en god form i samsvar med tiltakets funksjon og omgivelsene
- b) Takform, takvinkel, møneretning og andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk, kan fastsettes av kommunen. Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser Sterke eller lyse farger tillates ikke. Taktekking som gir en matt virkning benyttes.

1.2 Fritidsbebyggelse, felt FF1 – FF4

- a) Arealet skal nyttes til frittliggende hytter med tilhørende uthus/ garasje.
- b) Totalt bebygd areal T-BYA og totalt bruksareal T-BRA er maks. 120 m2 pr. tomt
- c) Bygningene kan ha saltak, skeivt mønetak eller pulttak. Takvinkelen skal ligge mellom 20-32 grader. flatt tak kan tillates der dette terrengmessig er naturlig og dette passer bygget sin form og arkitektur. Valmet tak og mansardtak tillates ikke.
Hovedmøneretning skal følge langs koteretningen og lengderetningen på bygningene. Begrenset bruk av arker, takopplett kan tillates der disse er underordnet hovedtaket.
- d) Hovedhuset skal ikke ha høyere gesims- og mønehøyde enn henholdsvis 3,5 og 6,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Uthus/garasje tilsvarende 2,5 og 3,5 meter.
- e) På hver hyttetomt kan det føres opp 1 bygning og 1 uthus/garasje. Uthus/garasje kan bygges under samme tak som hovedbygningen, eller frittstående dersom det gir bedre terrengtilpassing og en bedre estetisk løsning.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på tomten. God tilpasning til terrenget uten skjemmende silhuettvirkning skal prioriteres. I skrånende terreng kan halv plan løsninger benyttes. Underetasje er ikke tillatt.
- f) Terrasse skal tilpasses terrenget. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 1m. Maksimal størrelse på opphøyd terrasse er 30 m2.
- g) Maksimal høyde på fylling og skjæring er 1 meter i forhold til opprinnelig terreng. Mur- eller pilarhøyde kan maksimalt være 0,8 meter over eksisterende terreng.
- h) Eiendommene kan ikke gjerdes inn. Om nødvendig kan inngangsparti og terrasser skjermes mot beitende dyr.
- i) Flaggstenger tillates ikke oppført.

- j) Ubebygde deler av tomter skal utformes og vedlikeholdes på en tiltalende måte der det naturlige terrenget og vegetasjon tas mest mulig vare på. Det er ikke tillatt med større skjæringer og fyllinger for å skape kunstig flate partier. Forskjeller i terrengnivået skal overvinnes med skråninger, mindre forstøtninger og/eller kombinasjon av tiltak. Likeledes kan bebyggelsen benyttes som støttemur.

1.3 Fritidsbebyggelse, felt FF5

- a) Arealet er satt av til fritidsformål, med eksisterende bebyggelse.
- b) Ny bebyggelse til personopphold er ikke tillat. (Viser til pkt. 7.2)

1.4 Fritidsbebyggelse, Naust

- a) Arealet er satt av til frittliggende naust for småbåter, med tiliggende plass for båtopleg og -opptrekk. Naustbebyggelsen skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen. Det tillates ikke rom for varig opphold i naust.
- b) Naustene skal føres opp som enkeltnaust, eller doble naust, gjerne med varierende bredde og gesimshøyde. Sammenbygde naust i kjede tillates ikke. Maksimal bredde på dobbeltnaust er 6,5 meter.
- c) Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 30-40 grader.
- d) Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter over gjennomsnittlig gulvnivå.
- e) Naustene skal bygges i tremateriale i farger innenfor rødt, oker eller grått.
- f) Båttøene kan støpes, men da i maksimal bredde på 3,5 meter.

1.5 Avløps- og renovasjonsanlegg

- a) Avløpsanlegg omfatter felles slamavskiller / renseanlegg med utslipp til sjøresipient.
- b) Renovasjonsanlegg omfatter plassering av containere/ dunker
- c) Vannforsyning skjer via grunnvann.
- d) Vann-, avløps- og renovasjonsanlegg skal opparbeides før eller samtidig med at rammetillatelse til hytter gis.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Veier, parkeringsplasser og annen teknisk infrastruktur skal opparbeides før eller samtidig med at rammetillatelse til hytter gis.
- b) Terrenginngrep i samband med anlegging av veg og parkeringsplasser skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal til såes, tilplantes eller behandles på annen (tilsvarende) måte.

2.1 Privat kjøreveg, a_Kjøreveg1 - 2

Opparbeides med 4 meter bredde og dimensjoneres for stor lastebil. Maksimal stigning er 1:10, unntaksvis 1:8 over kortere strekninger.

2.2 Privat parkering, a_P1 - 2

Parkering av biler skal skje på parkeringsplasser vist på planen. Biloppstillingsplass for den enkelte hytte skal godkjennes i forbindelse med byggesaksbehandling. Arealene er satt av til parkering for besøkende og brukere av strandsonen og naustområdet.

2.3 Offentlig kjøreveg og parkering, o_kjøreveg og o_P

Utbedring, avkjørsler etc. skjer i samsvar med veglovens bestemmelser.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Kombinert grønnstrukturformål

- a) Det sammenhengende grønnstrukturformålet i strandsonen medfører fri allmenn ferdsel. Arealet er satt av til kombinerte grønnstrukturformål, som turdrag, friområde, badeplass/-område og naturområde.
- b) Området kan benyttes til lek og rekreasjon.
- c) Området skal ikke opparbeides utover turstier og bade- og grillplasser i enkel standard. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- a) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger, bolighus og driftsbygninger som er nødvendig for næringsvirksomheten.
- b) Ledninger tillates ikke framført som luftspenn.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone

- a) Det er ikke tillatt med massefylling , bygg, høyderegulering eller andre inngrep som reduserer vannet sin verdi som biotop og rekreasjonskilde.
- b) En allmenn tilgjengelig badebrygge kan bygges.
- c) Badebrygge må sikres mot naturkrefter som vind, isgang og stormflo. Der det terrengmessig ligger til rette for det skal badebrygge være universell tilgjengelig og utformet.
- d) Sjøen i planområdet kan brukes til bading og fritidsfiske med snøre, garn og teiner.

7. SONER MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN

7.1 Frisikt

- a) Innenfor frisktsonene skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Det må derfor ikke plantes, fylles opp eller plasseres noe på en slik måte at fri sikt blir hindret.

7.2 Ras og skredfare

- a) Området ligger innenfor område for 1000-års skred ifølge rasrapport fra fylkesgeolog.
- b) Det er kun tillat å føre opp bygninger tilhørende sikkerhetsklasse S1 i TEK 10, som naust og uthus som ikke nyttes til personopphold.

7.3 Hensynssone grønnstruktur

Det er ikke tillatt med inngrep i området ved bekkeløpet.

RETNINGSLINJER

KRAV OM SITUASJONSPLAN OG TERRENGPROFILER

- a) Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan i målestokk 1: 500. Planen skal vise hvordan ny bebyggelse er tilpasset eksisterende terreng. Eksisterende og nye terrengkoter skal inntegnes på planen.
- b) Planen skal vise plassering av nye bygg, grunnflate, høyde og takform på bygningene og hvordan den ubebygde delen av tomten skal nyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, atkomst, parkering og terrengbehandling med høydeangivelse. Plassering av evt. uthus/garasje skal derfor være vist på plan som følger byggemeldingen fritidsbebyggelsen, selv om uthuset/garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- c) For hver tomt skal det måles inn terrengprofiler langs alle fasader som viser eksisterende og nytt terreng. Profilene framstilles på fasadetegningene. Profilene skal dekke hele tomten samt 5 meter inn på naboeiendom. Bygningers høyder og eksisterende og nye terrenghøyder skal framgå av profilene.

HENVISNING TIL KULTURMINNELOVEN

Dersom det under opparbeiding av tomter eller andre tiltak i området kommer fram funn eller strukturer som kan være automatisk fredede kulturminner, så skal arbeidet stanses og arkeolog ved kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune kontaktes, jf. lov om kulturminner § 8.2.