

REGULERINGSPLAN FOR GNR. 122 BNR. 4, ÅRNSETLUNDEN, RISSA KOMMUNE.

PLANDATA:

Kommunestyrets vedtak:	26.08.1999
Dato for siste revisjon av plankartet:	20.09.00 HLTM sak 00/107
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	20.03.02 HLTM sak 02/20
(Dato for siste revisjon av bestemmelsene	xx.xx.xx HLTM sak xx/xx)

REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. GENERELT

Reguleringsplanen gjelder område mellom Krobakken og Botn med reguleringsgrenser som vist på plankartet. *Kursiv tekst* i bestemmelsene er ikke juridisk bindende etter plan- og bygningsloven men retningsgivende opplysninger og henvisninger til annet lovverk.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

2.1. Byggeområde for boliger.

B 1 (konsentrert småhusbebyggelse).
B2 (frittliggende småhusbebyggelse)
B3 (boligbebyggelse med tilhørende anlegg)

2.2. Fellesområder.

Felles avkjørsel og felles lekeområder.

2.3. Friområde

Område for park, badeplass, turvei, leik og sport hvorav del friområdet gir mulighet for oppføring av naust, utlegging av flytebrygger mv. Tilhørende friområde i sjø.

2.4. Offentlige trafikkområder

Offentlig kjøreveg og parkering

2.5. Spesialområder

Frisiktsoner

3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

3.1. B1. Bolig (konsentrert småhusbebyggelse)

I området skal det oppføres boliger med garasjer som konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal oppføres i 2 etasjer, evt. med kjeller. Tillatt BYA = 38% (max tillatt bebygd areal på den enkelte tomt)

3.2. B2. Bolig (frittliggende småhus)

I området skal det oppføres frittliggende boliger med garasjer og tilhørende anlegg. Det tillates inntil 1 stk frittliggende bolighus pr. regulert tomt. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer evt. med kjeller. Sokkeletasje kan oppføres der terrenget ligger til rette for det.

Sokkeletasje kommer i tillegg til ordinære etasjetall. Der sokkeletasje benyttes skal boligene bygges som hus i 1 1/2 etasje pluss sokkel med rafthøyde ved hovedplan max. 3,5 meter.

B2: Tillatt BYA = 25%

3.3. B3

I området skal det oppføres boliger med garasjer og tilhørende anlegg. Garasjer og lignende for eksisterende og ny bebyggelse kan oppføres. Evt. kan garasjer tillates oppført innenfor den avmerkede byggegrensen på friområde F1 nær Krobakken. Garasjer skal tilpasses bolighus i form og materialbruk. Hver bolig skal ha minst 2 bilplasser på egen tomt.

Østre eksisterende bolig kan anlegge privat avkjørsel med bredde 3 meter fra Krobakken gjennom regulert friområde. Denne skal legges skånsomt i terrenget i samråd med Rissa kommunes tekniske etat. Vestre bolig får adkomst med felles avkjørsel FA2.

Bebygd areal innenfor den enkelte tomt i område B3 skal ha en størrelse slik at det oppnås en høy utnyttelse av tomtearealet, men skal ikke overstige %BYA=35%, medregnet parkeringsareal.

Sammen med søknad om byggetillatelse innen område B3, skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for plassering av hus med avstand til nabogrenser og annen bebyggelse, adkomst og arealbruk (parkering, forstøtningsmurer, lekeområder m.m.).

Situasjonsplanen skal vise stier eller gangveger som kan benyttes av allmennheten i adkomst til og ferdsel innen friområdet vist som F1 på plankartet, med spesiell vekt på ferdsel langs strandsonen.

Bygninger på gnr 122 bnr 316 kan ikke tillates revet før de er fotodokumentert i henhold til retningslinjer utarbeidet av Rissa kommune mars 2011. Dokumentasjon skal følge søknad om riving.

3.4. Boligområdene generelt

3.4.1. UTOMHUSPLAN: Før byggemelding skal det utarbeides utomhusplan for områdene B 1 - B2 med tilhørende fellesarealer og adkomst. Utomhusplanen skal redegjøre for hustyper, arealbruk og opparbeidelse av fellesarealer.

3.4.2. BYGGEGRENSER: områdene kan bebygges innenfor de på planen avsatte byggegrenser. Ny bebyggelse i område B3 skal plasseres minst 4,0 meter fra nabogrense eller formålsgrense.

3.4.3. UTFORMING: Bebyggelsen innen områdene B1 og B2 skal oppføres med saltak med maksimum mønehøyde 7,5 meter regnet fra terreng ved boligens hovedplan. Bebyggelsens materialbruk og detaljering må ivareta bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter. Fargebruk skal avklares ved byggemelding. Bygg som hører naturlig sammen skal utformes med enhetlig preg. Takvinkel 27 - 38 grader for bebyggelse innen områdene B1 og B2. For område B3 kan det tillates bebyggelse med saltak, pulttak eller flatt tak med maksimum byggehøyde 7,5 meter regnet fra terreng ved boligens hovedplan. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumoppdeling, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at virkningen av et stort bygningsvolum dempes.

3.4.4. GARASJE / PARKERING: Garasjer skal tilpasses bolighus i form og materialbruk og kan oppføres som frittliggende bygg eller som tilbygg til bolig. Utenom parkering i garasje skal det opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr bolig på egen tomt eller i fellesanlegg .

3.4.5. RENOVASJON: Løsninger for renovasjon og plassering av containere skal angis ved byggemelding.

4. FELLESOMRÅDER.

4.1. Felles avkjørsel og parkering

4.1.1. Felles avkjørsel FA 1 skal være felles for de eiendommer som på planen er gitt adkomst fra denne ved adkomstpiler. Felles avkjørsel tillates ikke brukt til parkering eller annen bruk som kan være til hinder for ferdselen unntatt på anviste parkeringsplasser.

4.1.2. Felles avkjørsel FA2 er felles for eiendommene i område B3.

4.2. Felles lekeareal

4.2.1. FLP1 som ligger i området B1 skal være felles for nærleik for B1 og B2. FLP1 skal opparbeides og ferdigstilles i forbindelse med første innflytting for disse områdene.

4.2.2. FLP2 er felles for alle boligene i B1 og

B2. 5. FRIOMRÅDE

5.1. F1. FRIOMRÅDE (park / naturområde)

5.1.1. Området skal tjene til friområde / park. Området mellom høydedraget fram mot den kommunale veien Krobakken skal gis en tiltalende terrengbehandling. Områdets vegetasjon og terreng skal søkes bevart.

5.1.2. Tiltak på «Haugen» for alminnelig skjøtsel av terreng og vegetasjon skal kun utføres i samråd med Rissa kommune v. kommunalteknikk ihht. plan for skjøtsel og

opparbeidelse av området.

5.1.3. Garasjer for boliger i område B3 kan søkes godkjent innenfor byggegrensen, nær avkjørsel fra Krobakken.

5.2. F2. Friområde (park / badeplass)

5.2.1. Friområde F2 skal nyttes til bading og friluftsliv.

5.2.2. I området tillates anlagt badebrygge og evt. andre anlegg som etter kommunens skjønn ikke strider med områdets formål som badeplass.

5.3. F3 Friområde (m. naust, båtplasser)

5.3.1. Området skal nyttes til friområde, turvei, sport og lek.

5.3.2. Det tillates bygslet enkelttomter for inntil 10 naust. Tomter for naustene begrenser seg kun til det areal som bebygges.

5.3.3. Fra området tillates utlagt flytebrygge med plass til max 20 småbåter.

5.4. F4 Friområde (m. båtplasser / flytebrygge)

5.4.1. Området skal nyttes til friområde, turvei, sport og lek.

5.4.2. Fra området tillates utlagt flytebrygge med plass til max 20 småbåter.

5.4.3. I området kan oppføres anlegg (båthus / uthus) i direkte tilknytning til aktiviteten i området.

5.5. F5 Friområde

Området skal nyttes til lek og sport

5.6. Generelt for friområdene F2, F3 OG F4

5.6.1. Det kan anlegges lettere opparbeidet adkomst med grusdekke for adkomst fra offentlig trafikkareal ved Krobakken og ned til og langs med Naustområdet ved Botn innenfor områdene F3 og F4.
Veg / plassbehandling forutsettes av hensyn til grunnforholdene å være av enkel standard uten videre inngrep i bakken med grøfter mv. og skal kun søke å ivareta adkomst i sommersesongen. Parkering og bilkjøring i området tillates ikke med unntak for dem som har båtplass som kan bruke bil for utsett fra biltilhenger, nødvendig henting og bringing av tyngre utstyr ss. påhengsmotor, tyngre fiskeredskap mm.

5.6.2. Bevegelseshemmede fritas fra forbud mot bilbruk og parkering på arealer i friområdene tilrettelagt for kjøring / parkering.

5.7. Friområde i sjø

- 5.7.1. FS1 friområde i sjø skal nyttes til bading. I området tillates ikke motorsport / sjøtrafikk / seiling som kan være til sjenanse for områdets bruk til bading. Det kan tillates anlagt badebrygge fastgjort til land eller frittliggende i sjø.
- 5.7.2. FS2 friområde i sjø er område ut for F3 og F4 knyttet til virksomhet nevnt i 5.3 og 5.4 Området kan benyttes båtakтивitet o.l.

6. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Avkjørsel fra Krobakken med adkomst til felles avkjørsel FA1 og friområde F4. Del av området avsettes til parkering som kan benyttes av beboere og besøkende til boliger og friområde.

7. SPESIALOMRÅDER

7.1. Frisiktsoner

Fra hhv. offentlig vei (boliggate), felles avkjørsel og privat veg til Krobakken. I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende veis planum. Vegetasjon eller snøopplag i større høyde tillates ikke.

8. FELLESBESTEMMELSER.

8.1. Strømforsyning

Dersom krav til strømforsyning tilsier at nettstasjon må plasseres i planområdet gjøres dette i samarbeid mellom lokal strømleverandør og Rissa kommune.

8.2. Geotekniske undersøkelser

- 8.2.1. BYGGESØKNAD: ved søknad om tiltak skal det enkeltvis for alle bygge- og anleggstiltak innen planområdet følge særskilt dokumentasjon fra geoteknisk firma. Geoteknisk dokumentasjon skal gi retningslinjer for gjennomføring.
- 8.2.2. UNDER UTBYGGING: det må i samarbeids med byggeledelse og geotekniker etableres nøye kontroll med at restriksjoner og pålegg overholdes under utbyggingen.
- 8.2.3. ETTER UTBYGGING: Etter fullført utbygging og området er tatt i bruk skal kommunen ha et oppsyn med at de enkelte beboere på eget initiativ ikke setter igang grave- eller fyllingsarbeider som kan true stabiliteten.

8.3. Kulturminner/Arkeologiske undersøkelser

- 8.3.1. *I sammenheng med arkeologiske forundersøkelser i området er det påvist spor etter forhistorisk/middelaldersk aktivitet. Disse strukturene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Vitenskapsmuseet er villig til å gi dispensasjon fra kulturminneloven på det vilkår at det i forkant foretas en arkeologisk undersøkelse av de påviste arkeologiske strukturer.*

- 8.3.2. Innen anleggsarbeid kan tillates igangsatt skal det være foretatt arkeologiske

undersøkelser av påviste arkeologiske strukturer i området.

8.3.3. Bygge- /anleggstiltak innen planens vannområder må være avklart med Vitenskapsmuseet, Institutt for arkeologi og kulturhistorie innen de kommer til utførelse.

8.3.4. *I hht. Kulturminnelovens §8 gjelder en generell aktsomhets- og meldeplikt dersom det påtreffes kulturminner under videre arbeid. Arbeidet må da stoppes umiddelbart, og Vitenskapsmuseet, Institutt for arkeologi og kulturhistorie varsles omgående.*

8.4. Mindre vesentlige reguleringsendringer

Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene. Dette gjelder f. eks. mindre justeringer av formålsgrenser, tomtegrenser, vegtraseer, antall hus, husplasseringer o.a. som følge av geotekniske forhold.

8.5. Lekeareal

Det skal avsettes minimum 25 m² til lekeareal pr. bolig. For områdene B1 og B2 skal felles lekeareal inngå i den samlede beregningen. Lekearealet skal opparbeides og ferdigstilles i forbindelse med første innflytting.