



Rissa kommune

Bakstein hyttefelt del av 140/2 Fevåg

REGULERINGSBESTEMMELSER

ALT A4 til plan R410 A3

Behandling	Dato	Dato	Dato	Dato	Dato
Forslag Revisjoner	04.12.1998 A0	22.09.1999 A1	16.11.1999 A2	25.02.2003 A3	20.06.2005
Behandlet av det faste utvalg for plansaker	22.09.1999 A1 sak 113/99				23.09.2005 sak 05/82 mindre ves.endr.
Kommunestyrets vedtak			16.03.2000 A2 sak 24/00		*****

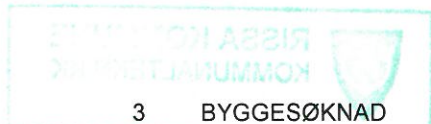
Kap. 1: Generelt

- 1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor planens avgrensning på reguleringskartet.
- 2 Bestemmelser skrevet i "kursiv" er ikke juridisk bindende etter plan- og bygningsloven men er tilleggsopplysninger og bestemmelser hjemlet i annet lovverk.
- 3 Planområdet reguleres til følgende formål:
 - 1 BYGGEOMRÅDER Herunder områder for fritidsbebyggelse, dvs. hytter og naust
 - 2 OFF. TRAFIKKOMRÅDER Herunder kjørevei, gang- og sykkelveg, parkering.
 - 3 LANDBRUKSOMRÅDER Herunder områder for landbruk.
 - 4 FAREOMRÅDER Herunder høyspentlinje
 - 5 SPESIALOMRÅDER Herunder kombinerte formål, bevaringsområder, friluftsområder.
 - 6 FELLESOMRÅDER Herunder felles avkjørsel.
- 4 I medhold av kommunelovens § 10 og 23 og kommunens delegasjonsreglement pkt.6.2.3.15, er følgende myndighet delegert til administrasjonssjefen i kommunen:
 - 4.1 Dispensasjonsmyndighet etter PBL §7 fra denne planen.
 - 4.2 Myndighet til å foreta 1.gangs behandling og legge regulerings- og bebyggelsesplaner ut til offentlig ettersyn iht.. PBL §27-1 nr.2.
 - 4.3 Myndighet til å godkjenne mindre vesentlige endringer jf. §28-1 nr.2
 - 4.4 Fastsettelse av tomteinndeling jf. PBL 28-1 nr.3
(Delegasjon etter a-d gjelder kun saker av ikke prinsipiell betydning. Saker av prinsipiell betydning må jf. k.lov §12 nr.4 behandles av det faste utvalg for plansaker selv.)

Kap. 2: Arealbruk

§2 GENERELT

- 1 BYGGEGRENSER
 - 1.1 Uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.
 - 1.2 Bygninger tillates ikke oppsatt nærmere felles avkjørsler og privat veg enn 8 meter målt fra vegmidte.
 - 1.3 Ved transformatoriosk gjelder en minimum byggeavstand til nærmeste bygningsdel på 5 meter, jfr. "Forskrifter for elektriske anlegg, FEA-F 1995 § 25.3.2.
- 2 PARKERING/ ADKOMST
 - 2.1 Når ikke annet er bestemt skal det anlegges min. 1,5 biloppstillingsplass pr. hytte. Parkering skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.
 - 2.2 Den eksakte plasseringen av avkjørsel fastlegges gjennom situasjonsriss ved byggemelding.



3 BYGGESØKNAD

- 3.1 Vedlagt byggesøknaden skal følge situasjonskart og målsatt snitt/ profil som viser byggets plassering i terrenget. Mål og arealer i hht. bestemmelsenes §§ 4.1 og 4.2 skal framgå på profilet og vurderes særskilt ved kommunens behandling.

Bygningenes plassering må godkjennes av kommunen.

Kommunen skal kontaktes for kontroll av mur/ pilarhøyde innen resterende bygningsarbeid igangsettes. Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.

Kommunen skal påse at bebyggelsens plassering, form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med den omgivende bebyggelse. Det tillates ikke brukt skinnende materialer på synlige overflater.

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 1 Gang- og sykkelveg merket OGSV skal være felles for gbnr. 140/2, tilgrensende hyttetomter, naustområde og friluftsområde. Kjøring er forbudt, med unntak for kjøring til eiendommene.

Offentlig parkering OV1 skal ivareta parkeringsbehovet for besøk i friluftsområdet.

§4 OMRÅDE FOR HYTTER

- 1 BYGGEKVOTE:
På hver tomt kan oppføres en fritidsbolig med tilhørende 1- 2 uthus.

	Område H3 (gml felt)	Områdene H1 og H4
<u>Tillatt bebygd areal</u>		
T-BYA tomt	110 m ²	110 m ²
T-BYA hytte	80 m ²	80 m ²
T-BYA uthus	30 m ²	30 m ²
<u>Tillatt bruksareal</u>		
T-TRA hytte	100 m ²	100 m ²

2 UTFORMING

- * Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 25 grader.
- * Største mur- og pilarhøyde over terreng er 30 cm. i flatt terreng, 80 cm. i skrått terreng. (gjelder også terrasser)
- * Største byggehøyde (*unntak for pipe) over mur pilar = 4,20 m. (* 5 m.)
- * For hytter med åpen himling bør raft høyden "reduseres" til ca. 2,10 m.

3 PLASSERING

Innenfor den enkelte tomt skal bebyggelsen plasseres med den beliggenhet og møneretning som er angitt på planen. Generelt skal hyttene trekkes mest mulig tilbake på tomten og plasseres lavest mulig i terrenget. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

4 FORM OG FARGEBRUK

Ved behandling av byggemeldinger skal kommunen ha for øye at bebyggelsen er gitt en god form og materialbehandling. Bygningene skal gis naturvennlige farger og materialvalg og fargebruk skal framgå av byggesøknaden og godkjennes av kommunen. Lyse fargeintense farger må unngås. Om fargebruken etter kommunens skjønn er skjæmmende for omgivelsene, kan kommunen kreve at fargebruken endres. Takteking skal være i en mørk tone og av et ikke skinnende materiale.

5 UTMOMHUSAREALER/ TERRASSER:

Eksisterende busker og trær skal i størst mulig grad søkes bevart på tomt. Til utendørs oppholdsplass, tilrås benyttet mest mulig naturtomt evt. med platt på mark tilpasset terrenget. Til avgrensninger av uteplassen bør en søke å utnytte terrenget, trær/ busker, evt. naturstein. Evt. terrasser skal søkes lagt mest mulig i terrengnivå. Max pilarhøyde til terrasse over terreng skal ikke overstige 30 cm. i flatt terreng og 80 cm. i skrått terreng. Kryperom under hytter og hulrom under terrasser skal kles igjen slik at dyr ikke kan komme inn.

§5 NAUST

1. I området skal oppføres naust. Det bør utvises varsomhet med uttak av eksist. vegetasjon.
2. * Naust skal ha saltak med takvinkel 22 – 30 grader.
* Bebyggelse i samme rekke skal ha samme takvinkel.
* Rafterhøyden skal normalt ikke overstige 3 meter.
* T- BYA = 35 m² pr. tomt.
3. Byggesøknaden skal inneholde en samlet plan for naustbebyggelsen i det enkelte område. Naustene skal gis en tradisjonell utforming. Da det ikke tillates brukt lysplater i tak kan tillates innsatt et mindre vindu i gavl eller frivegg mot land. Det er en forutsetning at vinduet ikke er bredere enn det er høyd og at glassflaten opprutes.

§6 LANDBRUKSOMRÅDER

1. Områdene skal nyttes til tradisjonelt landbruk, herunder spredning av landbruksgjødsel. I områdene tillates det ikke oppsatt bygninger som ikke er direkte knyttet til landbruksdrifta.

§7 FELLESOMRÅDER

- 1 FELLES AVKJØRSLER
- 1.1 FA1 er anlagt med 3- 3,5 m. kjørebanebredde og skal være felles avkjørsel for eiendommene innenfor planens avgrensning. I tillegg skal vegen være felles for følgende gbnr.: 140/4, 43, 198. *Disse eiendommer ligger vest for planområdet.*
- 1.2 FA2 opparbeides med 3 m. kjørebanebredde innenfor regulert bredde 6 m. og skal være felles for gbnr. 140/2 og området H1 (dvs. hyttetomtene 1-5)

§8 SPESIALOMRÅDER

- 1 FRILUFTSOMRÅDER:
Her tillates ikke oppført bebyggelse eller utført anleggstiltak. I områdene er det ikke tillatt å gjøre større inngrep i busk og trevegetasjon. (*I områdene gjelder friluftsløven og det er allmenn ferdselsrett*)
- 2 BEVARINGSOMRÅDER:
- 2.1 For områdene som på planen er regulert for kombinerte formål for hhv. Befaring/ friluftsområde og bevaring/ landbruk gjelder følgende.
Gravrøysene er fredet etter Kulturminneloven. Innen bevaringsområdene må det ikke foretas inngrep av noe slag. Nødvendige tiltak innen bevaringsområdene må godkjennes av kulturminnemyndighetene.

Kap. 3: Felles bestemmelser

§9 FELLES BESTEMMELSER

- 3 VANNFORSYNING
(*Denne § er ikke juridisk bindende med kun av opplysende karakter*) Innlegging av vann krever kommunal godkjenning. Med hjemmel i forurensningsloven vil det ikke bli tillatt å legge inn vann i hyttene før det foreligger en godkjent avløpsplan for feltet. Inntil det foreligger en godkjent avløpsplan kan toalettforhold/ utslipp skje hhv. ved nedmuldring på egen tomt/ infiltrasjon til grunnen.
- 4 UBEBYGDE AREALER/ OPPARBEIDELSE AV VEGANLEGG
Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veg og trafikkanlegg internt i feltet, skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.
- 5 GJERDER
Max. Tillatt høyde på gjerder er generelt 0,9 meter. Naust bør ikke gjerdes inn.



Vår saksbehandler
Gunn Anita Engvik

Direkte telefon
73 85 27 45

Vår dato
27.09.2005
Deres dato

Vår referanse
GAE/05/00644-5/R 410 L12
Deres referanse

Vedtak nr
05/219

Roy Sjøbakk

7110 FEVÅG

Bakstein hyttefelt, Fevåg - gbnr. 140/2 - korrigering av vedtak

Viser til sak 05/82 av 23.9.2005 behandlet av Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø. Saksframlegg og tilhørende vedtak viser seg å inneholde feil, da omsøkte endring var 80+30 m² tillatt BYA for hhv. hytte og uthus, mens saksframlegg og vedtak baserte seg på 20 m² tillatt BYA for uthus. Dette var en ren skrivefeil, som man under behandlingen ikke var oppmerksom på og som Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø heller ikke var klar over. Hovedutvalget for landbruk, teknisk og miljø ga under behandlingen delegert myndighet til administrasjonen for å godkjenne mindre vesentlige endringer. Man vurderer en økning i tillatt bebygd areal på 10 m² for uthus å være en slik mindre vesentlig endring, og man fatter derfor følgende vedtak i hht. delegert myndighet:

Administrativt vedtak:

I hht. delegert myndighet gitt av kommunestyret godkjennes med hjemmel i reguleringsbestemmelser for Bakstein hytteområde økt byggekvote på uthus fra 20 m² til 30 m². Endringene er å anse som mindre vesentlige i hht. plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2, og anses videre å ikke berøre interesser berørt til statlige/ fylkeskommunale myndigheter, og disse har derfor ikke vært nødvendige å høre før vedtak.

Bestemmelsene er korrigert i samsvar med dette vedtak.

Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra Rådmannen i h.h.t. delegert myndighet. Vedtaket i sin helhet, eller enkeltpunkter i vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningsloven §29. Frist for klage er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage stiles til Rissa kommune, kommunalteknikk.

Med hilsen
RISSA KOMMUNE


Gunn Anita Ytterås Engvik
Avd.ingeniør byggesak

Kopi til
Plankontoret

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
7100 Rissa	Rissa rådhus	73 85 27 00	73 85 27 99	4213 05 10021 4336 06 00182	7878 0576129 7855 0516240 Skatt