

140/356

405

	REGULERINGSPLAN	
FEVÅGSJØEN, RISSA KOMMUNE		
BESTEMMELSER		

Forslag til bestemmelser	281195 A1	060596 B1	180100 C1	050600 D1	301100 E1
Plankart til bestemmelsene	041295 A1	060596 B1	120100 C1	260500 D1	301100 E1
Behandling	061295	050696	190100		
Offentlig ettersyn	1512-310196	1106-120796	0102-030300	1906-170700	
Behandling		09.10.96	020500	171000	
Kommunestyrevedtak					

KAP I. GENERELT

Bestemmelser til planen er gitt etter Plan – og bygningslovens §§ 25 og 26.

Disse bestemmelsene gjelder i tilknytning til reguleringsplan for Fevågsjøen, Rissa kommune. Bestemmelsene gjelder for området som på planen er omgitt med reguleringsgrense.

Planområdet reguleres til følgende formål:

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Byggeområder | - Herunder boliger, brygger, naust, fritidsbebyggelse, forretninger og allmenntilleggsformål |
| 2. Landbruksområder | - Herunder jordbruk |
| 3. Offentlige trafikkområder | - Herunder kjørevei, parkering, farled, fortøyningshavn, molo og havn |
| 4. Friområder | - Herunder park |
| 5. Fareområder | - Herunder høyspenningsanlegg |
| 6. Spesialområder | - Herunder bevaringsområde, småbåthavn, frisiktsoner, og friluftsområder |
| 7. Fellesområder | - Herunder felles avkjørsel, felles parkering og felles lekeareal |

KAP II. AREALBRUK

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger

1.1.1. I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Max gesimshøyde = 5,0 meter målt fra laveste terrengnivå.

Max mønehøyde = 7,5 meter målt fra laveste terrengnivå.

% BYA = 16 %

Takvinkler skal være mellom 30 og 39 grader.

6.08 meter

6.4 %

PULPTAK 3-4°

Husplasseringen på plankartet er rettledende og ikke juridisk bindende.
Utbygging må være avklart geoteknisk før byggetillatelse gis.
Bolig lengst mot vest på eiendommen 140/9: maksimal mønehøyde = 7 meter.

1.2. Fritidsbebyggelse

1.2.1. Bestemmelsen gjelder for områdene "HYTTER H1 og H2".

Her tillates bygd hytter med takvinkel mellom 15 og 25 grader. Max. gesimshøyde settes til 3,30 meter.

Bruksareal (BRA) = 80 m² inkludert uthus.

Utslipp fra hyttebebyggelsen krever godkjent avløpsplan jfr.

Forurensningsloven. Ved plassering av hyttene i terrenget skal det særlig legges vekt på silhuettvirkning og landskapstilpasning. Hyttene tillates brukt til utleieformål.

På området "HYTTER H2" tillates oppført 3 hytter.

1.2.2. Bestemmelsen gjelder for området "SJØHUS". Her tillates bygd brygger/naust.

Plasseringen på plankartet er ikke bindende, men rettledende. Bygningene tilpasses den eksisterende byggeskikken for lignende anlegg. Det helhetlige inntrykket skal bevares.

Det tillates utleievirksomhet i området. Bryggene kan nyttes til næringsformål, men ikke boligformål/rorbuvirksomhet. Dette skal da godkjennes av kommunen.

1.3. Bolig, bevertning, og forretning

1.3.1. Her tillates det bygd næringsbygg for utleie etc. Det kreves anlagt minst 6 parkeringsplasser. Disse skal være ferdigstilt før virksomheten starter. Andre etasje tillates brukt til boligformål.

1.4. Allmennyttig forsamlingslokale

1.4.1. Tiltak som går på vedlikehold og vesentlig endring av bygningens utseende krever ikke flytting i henhold til byggegrense. På bygningsdeler som er i strid med byggegrensen tillates kun vedlikeholdsmessige tiltak, her tillates ikke dører og vinduer.

1.5. Industri

1.5.1. Før utbygging kreves utarbeidet situasjonsplan som redegjør for bygningens størrelse, takvinkel og plassering, samt opparbeidelsen av utomhusarealene. Parkering og nødvendig lagringsplass skal være minst mulig synlig. Det skal ved fradeling tas hensyn til nødvendig parkeringsareal for hver tomt.

1.5.2. Bestemmelsen gjelder for område "2. INDUSTRI". Her tillates det bygd fritidsbebyggelse/næringsbygg (naust/sjøhus), og mindre industribygg

1.5.3. Bestemmelsen gjelder for område "1. INDUSTRI". Her tillates det bygd lager/næringsbygg/industri.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1. Jordbruk

- 2.1.1. Områdene skal brukes til tradisjonell jordbruksaktivitet. Bygninger som ikke direkte er knyttet til jordbruksdrift tillates ikke oppført.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. Kjøreveg, parkering

- 3.1.1. Området skal opparbeides med den inndelingen av kjøreveg og parkering som fremgår av planen.

3.2. Farled

- 3.2.1. Området skal til enhver tid være åpen for fri ferdsel. Oppankring og fortøyning er ikke tillatt. Området kan benyttes som nødhavn for kortere tidsrom.

3.3. Fortøyningshavn

- 3.3.1. I området tillates det fortøyning av båter. Denne fortøyningen må utføres på en slik måte at det ikke er til hinder for nødvendig ferdsel. Området skal videre fungere som nødhavn.

Kommunen kan kreve fortøyninger som ikke er i samsvar med denne paragrafen fjernet.

3.4. Havn

- 3.4.1. Havneområdet skal til enhver tid være åpen for fri ferdsel.

4. FRIOMRÅDER

4.1. Friområde

- 4.1.1. Området merket "1. FRIOMRÅDE" tillates opparbeidet med muligheter for ulike aktiviteter, slik som skotthyll, klatrestativ, ballspill, grillplass etc. Forslaget til plassering på planen er ikke rettslig bindende. Det kan ikke oppføres bygninger på området.

Området merket "2. FRIOMRÅDE" forutsettes brukt som gangforbindelse og friområde. Det skal ikke foretas anleggsmessige tiltak for å tilrettelegge denne forbindelsen. Området søkes brukt mest mulig som i dag.

- 4.1.2. Området merket "FRIOMRÅDE SJØ" kan av gbnr. 140/94 benyttes til fortøyning for båter, med størrelse inntil 15 fot.

5. FAREOMRÅDER

5.1. Høyspenningsanlegg

- 5.1.1. I området regulert til "HØYSPENNINGSANLEGG" skal det ikke oppføres bygninger. For øvrig gjelder NVE's "Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg" og "Driftsforskrifter for høyspenningsanlegg".

6. SPESIALOMRÅDER

6.1. Bevaringsområde

6.1.1. Generelt

Innenfor området regulert til bevaring, skal kulturminner og landskap bevares. Alle tiltak innenfor dette området må underordne seg de spesielle kvalitetene kulturminnene representerer.

6.1.2. Eksisterende bygninger

Eksisterende bygninger som inngår i planområdet skal bevares eller istandsettes etter antikvariske prinsipper, hvor en søker å bevare så mye som mulig av opprinnelige og eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler. Når utskifting er påkrevet, skal det benyttes kopier eller rekonstruksjoner av bygningsdeler, både når det gjelder detaljering, dimensjon, materiale, form og farge.

Ombygging eller påbygging kan i spesielle tilfeller tillates, enten som en dokumentert tilbakeføring eller ved særskilte behov. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier eller bilder. Ved alle byggearbeider som medfører endring skal eksisterende situasjon dokumenteres gjennom oppmåling og fotografering. Denne dokumentasjonen skal legges ved evt. byggesøknad og lagres i kommunens byggesaksarkiv.

Bygninger innenfor området regulert til bevaring tillates ikke revet eller fjernet uten at det foreligger særlige grunner for dette.

6.1.3. Bygnings / rivesøknader

Før bygningsmyndighetene behandler bygnings - eller rivesøknader, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Saker som sendes antikvarisk myndighet skal beskrive eksisterende situasjon gjennom oppmålinger og fotografier, samt tegninger av det foreslåtte tiltaket. Ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet er tillatt på nærmere angitt plassering. Disse bygningene skal i materialbruk, form og volum innordne seg tidligere dokumentert bebyggelse på samme tomt, samt nabobebyggelse. Ny bebyggelse skal utformes i samråd med antikvariske myndigheter og i henhold til stedlig byggeskikk.

Før kommunen behandler byggemeldinger i området skal det foreligge uttalelse fra vegmyndighet før byggetillatelse gis.

6.1.4. Gjenreisning av bygninger

Ved gjenreisning av bygninger etter brann eller annet, skal bygningen være en kopi av den opprinnelige, med en plassering så nær opp til dagens som mulig. Det skal foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter før gjenreisning tillates. Dersom bygningene er i konflikt med byggegrensen skal også veimyndighetene gis rett til å uttale seg.

6.1.5. Arealbruk / reklame / belysning

Bygninger i området tillates benyttet til turisme eller utleie virksomhet. Det tillates videre serviceanlegg i forbindelse med dette. Disse kan benyttes til butikk eller bevertningssted. Naust tillates ikke benyttet til beboelse

I området stilles det krav til utforming og bruk av reklameskilt, etc. Reklameskilt og skilting på bygninger skal utformes etter gammel tradisjon. Lysreklame tillates ikke.

Gatebelysning, samt lys på bygninger skal gis preg av at disse er en naturlig del av området. Kommunen kan sette krav om plassering og utforming på lyspunktene.

6.1.6. Bolig

I områdene merket "BB1, BB2 og BB3" tillates boliger med tilhørende uthus/anlegg.

6.1.7. Brygger/naust

I områdene merket "BEVARING BRYGGER, BRYGGER/NAUST" tillates det bygd brygger og naust i henhold til reguleringsplanen. Plasseringen på planen er ikke juridisk bindende, men rettleidende. Kaianlegg med tilhørende noheng, sør for Fevåg kai, kan bygges frem til marbakken. Kaianlegg nord for Fevåg kai, skal bygges i henhold til reguleringsplanen.

Flytebrygger i bevaringsområdet tillates ikke.

Områdene merket "BB1 og BEVARING BRYGGER/NAUST" må sees som en helhet, og utbygging/restaurering skal sees på i en sammenheng. Kommunen skal vurdere tiltak i hele området ved eventuelle søknader om deling/kjøp av deler av området.

6.1.8. Bevaring i sjø

Området er en del av området brygger/naust, og skal sees på i sammenheng med dette. I området er det tillatt med faste båtfortøyninger for båter, maks 18 fot. Fortøyningen skal anbringes slik at den ikke er til hinder for andre. Kommunen kan bortvise båter som ikke har tilhørighet her. Ved hver kai er det tillatt fortøyning av inntil to fiskebåter/sjarker.

6.1.9. Offentlig trafikkområde

I området merket "GSV-1, GSV-2 og GSV-3" skal det anlegges gang- og sykkelveier med en bredde på ca. 2,5 meter. Denne skal ha en utforming og et utseende slik den er i dag, dog skal den gjøres kjørbær for bil med henger. Veien tillater nødvendig kjøring til eiendommene.

Eiendommene har rett til å kjøre på følgende veier.

Veg 1	Veg 2	Gnr.	Bnr.
GSV - 1	GSV - 3	140	6,12,75,81,99,115,116,134
GSV - 1	GSV - 2	140	2,82,94,117,118,136,145,233,254,285,286

KAP III. FELLESBESTEMMELSER

9. FELLESBESTEMMELSER

9.1. Fellesbestemmelser

- 9.1.1. Byggverk, dvs. boliger, brygger, naust, garasje, uthus, eller andre anlegg skal ivaretas og vedlikeholdes i tråd med byggeskikken i området. Det skal legges vekt på en helhetsvurdering ved behandling av byggesøknader. Denne vurderingen bør stimulere til nytenkning og videreutvikling av reguleringsområdet. Bygninger som naturlig hører til samme område skal søkes tilpasset hverandre, hva størrelse og utseende angår.

Det skal ikke benyttes skinnende materialer som takdekke eller veggbekledning. Bygningene skal gis et tiltalende ytre på alle sider. Ved større nybygg skal det vektlegges et maritimt preg på bygningene og nærområdet. Viser her til beskrivelsen.

Felles for all bebyggelse: det skal være parkering for 1,5 personbil pr. bygning, hvor felles parkeringsanlegg ikke er regulert.

9.2. Fiskeriinteresser

- 9.2.1. Før behandling av tiltak i havneområdet kreves uttalelse fra kystverkets 3. distrikt.
- 9.2.2. All virksomhet som er fiskerirelatert, og som er en del av næringsgrunnlaget, har første prioritet for bruk av havneområdet. Kommunen kan fravike planens bestemmelser som er til hinder for dette.

9.3. Avkjørsler og trafikkarealer

- 9.3.1. Der hvor utformingen av avkjørsler og andre trafikkarealer ikke fremgår av planen, skal de utformes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen. Om særlige grunner taler for det, kan Vegvesenet godkjenne andre løsninger.

9.4. Andre forhold

- 9.4.1. Mindre vesentlige unntak fra planen og dens bestemmelser, kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen. Det må skje innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene for Rissa Kommune.