

BESTEMMELSER

Kap. I: Generelt

Bestemmelser til planen er gitt etter plan- og bygningslovens § 25 og 26.

Disse bestemmelsene gjelder i tilknytning til reguleringsplan for Uddu, Rissa kommune. Bestemmelsene gjelder innenfor det område som på planen er omgitt med reguleringsgrense.

Bestemmelsene til planen er sammen med plankartet juridisk bindende. Tekst som i bestemmelsene er skrevet med *kursiv* skrift er likevel ikke juridisk bindende etter plan- og bygningsloven men veiledende opplysninger og bestemmelser i hht. annet lovverk.

Kap. II: Reguleringsformål

Planområdet reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER Herunder boliger, fritidsbebyggelse (hytter, naust), industri.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER Herunder kjørevei med veggrunn.

SPECIALOMRÅDER Herunder kombinerte formål naust/friiluftsområde, friiluftsområde/fortyningshavn, bevaringsområde, frisktoner, friiluftsområde, fortynningshavn, kai, Herunder felles avkjørsel, felles parkering.

FELLESOMRÅDER

Kap. III: Arealbruk

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 BOLIGER

- 1.1.1 Tillatt bebyggelse: Frittliggende enboliger med garasje og tilhørende uthus
- 1.1.2 Bebyggd areal pr tomt: %BYA = 23% med øvre grense T-BYA = 160 m²
- 1.1.3 Tillatt byggehøyde: v/Raft = 4,5 m, v/månsås = 7 m
- 1.1.4 Tillatt takvinkel: Nybygg: 30-40 grader, Eksisterende: Som etablert på eiendommen
- 1.1.5 Utvendige konstruksjoner ss. trapper, terrasser mv. som er høyere enn 3 trinn inngår ved beregning av bebyggd areal.

1.2 HYTTTER

- 1.2.1 Tillatt bebyggelse: Hytter med tilhørende uthus. På strandtomter kan i tillegg oppføres ett naust.
- 1.2.2 Tillatt byggehøyde over terreng: v/Raft = 3,0 m, v/månsås = 5,0 m.
- 1.2.3 1 hytter med åpen himling bør raft høyde reduseres til ca. 210 cm over mur /pillarthøyde.
- 1.2.4 Tillatt mur/pillarthøyde over terreng: 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. (gjelder også utvendige terrasser)
- 1.2.5 Tillatt takvinkel: Nybygg: 22-35 grader, Eksisterende: Som etablert på eiendommen
- 1.2.6 Tillatt bebyggd areal pr hyttetomt: %BYA = 8%
- 1.2.7 For å unngå for store bygningsvolum skal likevel ingen bygninger overstige 70 m².
- 1.2.8 Gjerd rundt hytteeiendommene bør unngås. Skal gjerd likevel oppføres så gjelder maks. høyde på 0,9 meter nøytral fargebruk.
- 1.2.9 Vann/avløp: Bebyggelsen skal i hht. forurensningslovens §23 og jfr. avløpsplan for Rissa Kommune tilknyttes det stedlige VA-nettet. (Kommunalt pr. dato)

Ab. Ct, 21.05.2000

1.3 NAUST

- 1.3.1 Bestemmelsen gjelder område 1. og 2.Naust.
- 1.3.2 Tillatt byggehøyde over terreng: v/raft = 3 m, v/månsås = 5 m.
- 1.3.3 Tillatte nauststørrelser: T-BYA < 60 m² (Beregnes mest av tomt og byggegrense) Unntak gjelder eksist. stornaust for folkehøgskolen.

1.4 INDUSTRIOMRÅDE

- 1.4.1 Området skal benyttes av Trønderkom BA for deres aktivitet. For deler av virksomheten som er forbundet med fare for omgivelsene kreves hensiktsmessige tiltak iverksett, eks. inngjerding el.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

1.5 KJØREVEI:

- 1.6 Området skal nyttes til offentlig kjøreveg med veggrunn. Avkjørsler og annet trafikkarreal skal utformes iht. vegnormaler for Statens Vegvesen, hvor utformingen ikke framgår av planen. Om særlige grunner taler for det kan Vegvesenet godkjenne andre løsninger.

6. SPESIALOMRÅDER

- 6.1 KOMBINERTE FORMÅL: NAUST / FRILUFTSOMRÅDE
 - 6.1.1 Gjelder områdene 1, 2 og 3 N/FL. I områdene gjelder almen ferdselsrett jfr. regulering til friiluftsområde hvor det ikke oppføres naust. Naust tillates oppført innenfor fastsatte byggegrenser. Størrelse bør begrenses ca. som angitt på plankartet dvs. maks bredde x lengde: 4 x 8 meter. Monereringer som angitt på planen. Tillatt takvinkel 30-37 grader.
- 6.2 KOMBINERTE FORMÅL: FRILUFTSOMRÅDE/FORTYNNINGSHAVN
 - 6.2.1 Området benyttes til maritime friiluftsaktiviteter og fortøyning av båter. Dersom det skal anlegges møle og / eller foretas mudring, må tiltaket fremmes gjennom detaljert forslag til bebyggelsesplan jfr. pbl § 28-2. Som bilag til slik bebyggelsesplan må nødvendige dokumentasjon på: Grunnforhold, evt. undersøkte forminner, tiltakets innvirkning på vannutskifting i Bøen og strømmingsforholdene i Strømmen samt evt. avbøtende tiltak ved fare for utgraving. Planforslaget bør ledsages av en teknisk/økonomisk begrunnelse fremfor andre alternativer. Alternativt kan det anlegges ett fellesanlegg med flytebrøyge fra land som skal fungere som småbåthavn uten krav om bebyggelsesplan. Oppklaring av båter må ikke komme i konflikt med anlegg fra land, og utføres på en slik måte at den ikke er til hinder for den frie ferdselen.
 - 6.2.2 Områdene 1, 2 og 3 N/FL. er fortrinnsvis tenkt som åkerbakke på vinteren mens beite er aktuelt om sommeren. Områdene 2-3 FL. sikrer allmennhetens adgang til friiluftsliv langs strandsonen sammen med kombinasjonsområdene med naust.
- 6.3 FRILUFTSOMRÅDER
 - 6.3.1 Områdene 1-3 FL. er friiluftsområder hvor friiluftsloven gjelder. Det skal anlegges sti mellom FA2 og FA3 i ventet del av 1. FL. Innen 3. FL. skal anlegges et båtøyprekk. Dette kan skje løst, ved grøne med FP og smulplassen på FA3. Båtøyprekk skal være felles for samme rettighetsbærer som FA3. Områdene 2-3 FL. sikrer allmennhetens adgang til friiluftsliv langs strandsonen sammen med kombinasjonsområdene med naust.
- 6.4 BEVARINGSOMRÅDE: FORNNMINNER/HYTTER/BOLIGER/FAI
 - 6.4.1 «Forminner er automatisk fredet av Kulturminneloven. Det samme er tilfelle med en sikringsone i et 5 meters belte rundt ytterkanten av forminner».
 - 6.4.2 Innen området regulert til Kombinerte formål må det ikke foretas inngrep av noe slag i eller på bakken. Eventuelle nødvendige inngrep må godkjennes av kulturminnemyndighetene.
 - 6.4.3 Det minnes om den generelle aktsomhets- og midelplikten etter Kulturminnelovens § 8, dersom det skulle dukke opp noe som kan være forminner under opparbeidning av reguleringsområdet.
- 6.5 KAI
 - Tidligere kan tillates gjenoppbygg og evt. noe forlenget.

Ab. Ct, 21.05.2000

6.6 FRISKISZONER

- I friskiszonene skal det til enhver tid være friskt ned til en høyde av 0.50 meter over den tilstøtende veiens planum. Det tillates ikke plantet vekster, eller plassert anlegg/inntreninger som blir/er høyere enn 0.50 meter. Området skal ikke benyttes til snoepplag. Rettighetsbærer til fellesavkjørselene har ansvaret for at denne paragrafen blir etterfulgt.

6.7 KOMBINERTE FORMÅL: INDUSTRI/PARKERING/BÅTOPPTREKK

- 6.7.1 Innen området skal industriformålet være prioritert formål. Ellers kan det anlegges opptrekk for småbåter og parkeres biler med henger i tilknytning til båtutsett. Omfang av parkering skal ikke skje på en slik måte at dette blir til ulempe for møllas drift.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES AVKJØRSEL OG FELLES PARKERING

Områdene skal være felles for:

OMRÅDE	GNR	BNR	
FA1	124	38, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157.	Samt de eiendommer som
FA2	124	15, 173, 175.	tradesse disse.
FA3 og FP	124	15, 42, 98, 101, 117, 118, 148, 176, 188, 270, 279, 305, 306.	

- 7.2 Felles parkering FP skal sees i sammenheng med naustområdene, og i første rekke berønde parkeringsbehovet for naustene. Videre tillates det tiltak som fremmer bruken av naust og friiluftsområde/fortynningshavn.

Kap. IV: Fellesbestemmelser

9. FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 PARKERING: For bolig- og hytteområdene settes det krav til parkering på egen grunn til 1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet. For naust skal det opparbeides 1 parkeringsplass til hvert naust i området for felles parkering.
- 9.2 BYGNINGER: Naustene i reguleringsområdet skal samstemmes hva takvinkel, og fargebruk angår. Det samme gjelder bygningene mellom i 1. Bolig. I reguleringsområdet er det ikke tillatt med skinnende materialer til kledding eller takbekking. Monereringer skal være som innegnet på planen. Monerering regnes i husets lengderetning. Bygningene i området skal generelt ha saltakkonstruksjon. Det tillates ikke brukt lyptaler i tak.
- Innen planområdet skal alle større terrenginngrep avklares geoteknisk innen byggetillatelse for slike inngrep behandles
- 9.2.1 Tillatte raftbryder: Målt fra høyeste planerte bakkenivå ved vegg: Hytte 2.20 m. Naust 2.10 m. Målt fra laveste planerte terrengnivå ved vegg: Hytte og naust - maks 3.00 m
- 9.3 BYGGEGRENSER: De på plankartet avsatte byggegrenser skal gjelde. Illustrerte plasseringer av naust nærmere planlagte eiendomsgrenser enn 4 meter er tillatt.
- 9.4 FISKERIINTERESSER: All næringsrelatert fiskerivirksomhet har førsteprioritet for bruk av område for Friiluftsområde/fortynningshavn. Kommunen kan fravike planens bestemmelser som er til hinder for dette.
- 9.5 UNNTAK FRA PLAN: Mindre vesentlige unntak fra planen og dens bestemmelser, kan når særlige forhold taler for det, tillates av kommunen, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene for Rissa kommune

PLANBESKRIVELSE

(Beskrivelsen til planen er en orientering, og er ikke juridisk bindende.)

I. Sakshistorie

Plankrav: Hovedutvalget for Tekniske saker (HTS) i sak 42/95 den 26.04.95, ved bygge og deleforbud i påvente av plan for deler av området. Kommunen så behov for plan pga. økt aktivitet mhp. fritidsbebyggelse, boligbygging, spørsmål om møle/småbåthavn og utvidelse av industriområdet.

Prosess: Planarbeidet ble igangsatt januar 96 mens det den 13.2.96 ble avholdt folkemøte. I løpet av året ble så planen behandlet 3 ganger i planutvalget og gjenstand for 2 offentlige høringer. Ved 3. gangs behandling den 9.10.96 ble det vedtatt korreksjoner hvorpå planen skulle revideres og legges ut til 3. gangs høring. Saken stanset her og vedtaket er ikke fullt opp.

Stans/ Ny start: Planarbeidet ble lagt på is opp som følge av at planleggeren sluttet og at det etterpå ikke var vært kapasitet til å kunne prioritere prosjektet. Arbeidet ble gjenopptatt ved utgangen av februar 99 jfr. revidert prioritetsliste for planleggingsoppgaver som ble vedtatt av kommunestyret 18.02.99.

Nytt planforslag mars 99: Etter en gjennomgang av saksdokumenter og plan ble det klart at planen måtte revideres med gjennomgående enn vedtatt av HTT den 9.10.96. En kan her bl.a. nevne anlagt ny veg og parkering v/naust samt uttak av lovstridig forbud mot gjerd i bestemmelsene. Da planen uansett må behandles på nytt for høring synes det grunn til å prøve visse endringer som kan forbedre planen. En kan bl.a. nevne: mer landskapsmessig utstrekning av industriområde mot Strømmen, justering av nye boligtomter, sikrere plassering av nye boliger ved byggegrenser, mer presis styring av naustbygging, ny og riktigere illustrasjon av utbyggingsresultat. Videre er det grunn til å ta avkjørselsforholdene ved mølla opp til ny vurdering da tidligere løsning med stenging gir firmaet driftsproblemer og det kan stilles spørsmål om stenging vil gi noen reell forbedret trafikkforhold.

II. Områdebeskrivelse

Området ligger på en odde ut mot Strømmen, innløpet til Bøen. Det er avgrenset av R.v. 718 og Strømmen og Sundsbu. Planområdet måler ca. 40 daa, og er i stor grad utbygd. Her er i dag 5 boliger samt 6 fritidsboliger. Landbruksarealet er på ca. 4 daa. Området er naturlig delt i to med en forholdsvis bratt skråning. Boligbebyggelsen ligger på en flate ovenfor bakken, mens fritidsbebyggelsen for det mest ligger på et flatt parti langs kystlinjen. Ute i Strømmen er det i dag fortøyninger for flere båter. På land finnes det naust, og rester av en gammel kai. Området ligger ca. 2 km fra Rissa sentrum.

III. Forhold til kommuneplan 1995 - 2006

Foreslåtte kommuneplan betegner dette området som LNF-sone 1: Landbruks-, natur- og friiluftsområde med forbud mot spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse. Da området er utbygd er det imidlertid å regne som et bolig- og fritidsboligområde hvor bl.a. landbruksinteressene er arealmessig beskjedne og av underordnet betydning.

Landbruksareal med dyrket mark er et forholdsvis lite område, avgrenset av riksveien og den eksisterende bebyggelsen. Da stykket har liten driftsmessig betydning, foreslås dette brukt til boligformål. Planen tilrenelegger her for 3 frittliggende enboliger, altså samme boligtyper som finnes i området fra før. Nye boliger er plassert med samme monerering som etablert ved eksisterende bebyggelse. Når det gjelder hyttebebyggelsen er denne en videreføring av den eksisterende med 2 til 3 hytter.

I det resterende området foreslås det tiltak som vil være med på å styrke utnyttelsen av friiluftsområdet, og å øke mulighetene for et aktivt friiluftsliv.

IV. Planbeskrivelse

BOLIGER: Planforslaget gir et tillegg av 3 nye boliger på landbruksarealet. Videre vil det være mulig med 1 ny boliger mellom de eksisterende.

LEIK: Det er ikke i planen foreslått noe egen nærlekksplass for barn. Området er i stor grad utbygd på allerede og leik skje på relativt store private eiendommer. En aktuell lokalisering av ny lekeplass kunne vært den ubebygde tomta som ligger i bevaringsområdet. Regulering av ny lekeplass ville her medført et vesentlig inngrep for grunneier da tomta trolig måtte utgå som byggetomt. Det er ellers ikke tilgjengelig egnet ubebygnet areal hvor dette kan unngås. I området for de tre nye boligene anes bl.a. nærheten til riksvegen som en ugunstig faktor for en nærlekksplass. Etter nye vurdering synes behovet for nærlekk ikke å forsvare inngrepet og i forhold til det eventuelle behovet i et allerede etablert område.

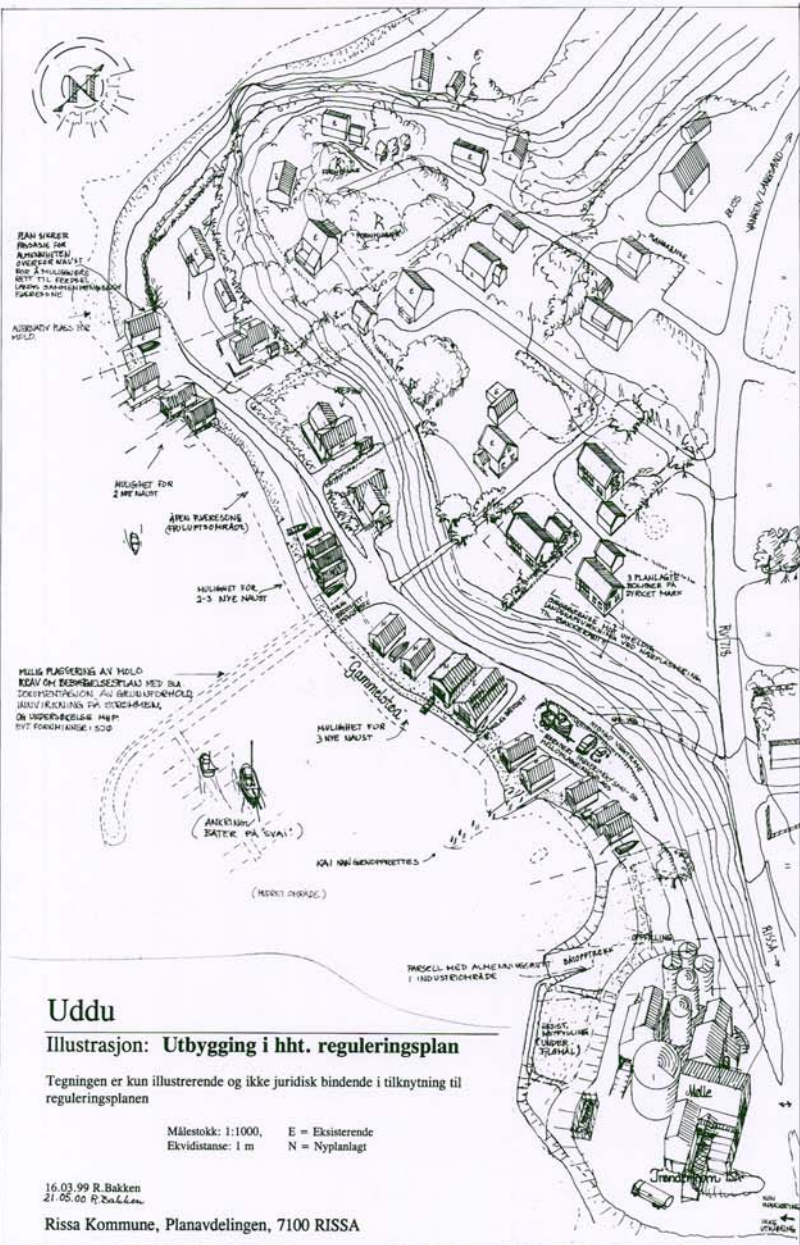
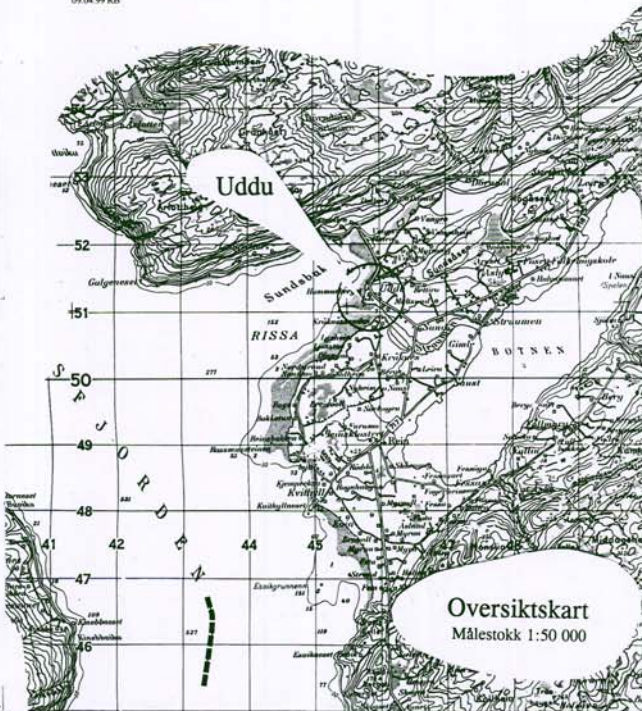
NAUST: Naustområdet gir muligheter for utvikling av et maritimt miljø. Tidligere planforslag sate få krav ved utbygging av området, men krevde en detaljplan for naustutbyggingen før byggetillatelse kunne gis. Nytt forslag fastlegger mer detaljert hva som tillates og illustrerer dette på plankartet

EVT. MOLO: For fjæra og sjøområdet tilenelegges for båt- og friiluftsliv. Skulle det senere bli aktuelt å anlegge møle så må det ligge en helhetssvurdering til grunn. Bestemmelsene stiller her krav til bebyggelsesplan slik at alle forhold, sektor- og partsinteresser kan ivaretas. Som bilag til en evt. bebyggelsesplan må det vedlegges dokumentasjon fra kompetent firma for gjennomføring mhp. grunnforhold, innvirkning på vannutskifting i Bøen og strømmingsforholdene i Strømmen. Det må for eksempel vurderes hvorvidt endrede strømmingsforhold kan medføre utgraving og i tillegg tilhått mot dette. Ellers bør en bebyggelsesplan ledsages av marinarkeologisk uttalelse til nysnlegg i sjø.

Planillustrasjonen viser et eksempel på moloplassering som gir en god utnyttelse av det oppmudrede området, og hvor det kreves forholdsvis lite tilleggsmudring for å gi en brukbar småbåthavn. Betenkeligheter med denne plasseringen kan ligge i grunnforholdene på sidet. En annen plassering av mølen vil være helt ute på odden, slik at alle hytteeiendommene kan få fordel av mølen. Her er muligens grunnforholdene tilfredsstillende, mens det kreves større mudringsarbeid for å kunne knytte en småbåthavn til mølen.

Det bør inngås avtaler om drift og vedlikehold av fellesavkjørselen. For de som i dag har liggende båter i området bør det inngås lignende avtaler. Dette vil da være privatrettslige avtaler, som inngås mellom grunneierne.

09.04.99 RB



Uddu

Illustrasjon: Utbygging i hht. reguleringsplan

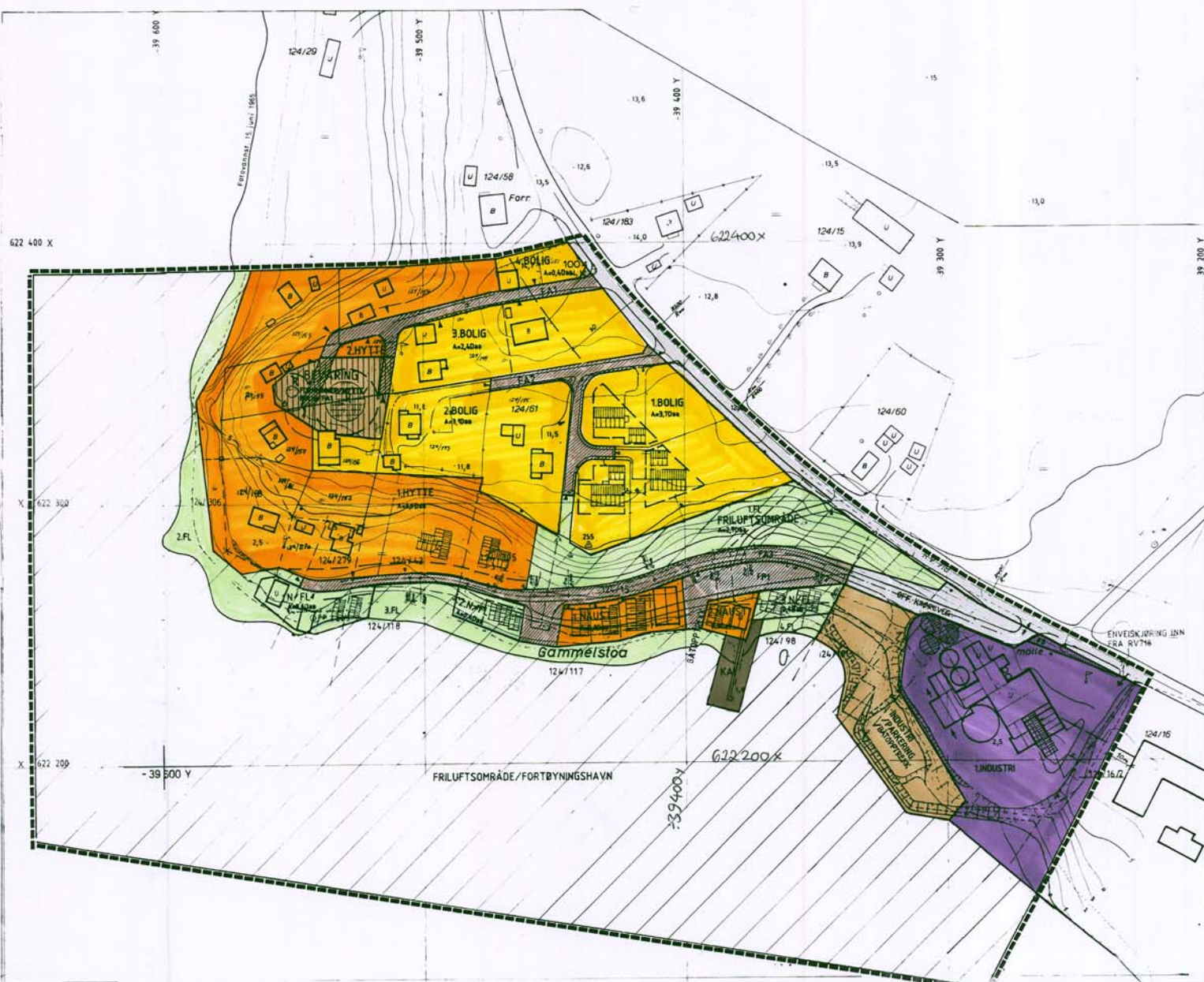
Tegningen er kun illustrerende og ikke juridisk bindende i tilknytning til reguleringsplanen

Målestokk: 1:1000, E = Eksisterende
Ekdistanse: 1 m N = Nyplanlagt

16.03.99 R. Bakken

21.05.00 R. Bakken

Rissa Kommune, Planavdelingen, 7100 RISSA



TEGNEFORKLARING
JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER	6. SPESIALOMRÅDER
B BOLIG	FS FRISKISZONER
H FRITIDSBEYGGELSE, HYTTE	FM FORMINNE
N FRITIDSBEYGGELSE, NAUST	BM BEVARINGSOMRÅDE
F FORRETNING, KONTOR MV.	FL FRILUFTSOMRÅDE
O OFFENTLIGE BYGNINGER	N/FL NAUST / FRILUFTSOMRÅDE
I INDUSTRI	FL FRILUFTSOMRÅDE/FORTYNNINGSHAVN
A ALLMENNUTYTTIGE FORMÅL	KAI
	INDUSTRI / PARKERING / BÅTOPPTREKK
2. LANDBRUKSOMRÅDER	7. FELLESOMRÅDER
LANDBRUK	FA FELLES AVKJØRSEL
	FP FELLES PARKERING
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	8. FORNYELESOMRÅDER
KJØREVEG	FORNYELESOMRÅDE
GSV GANG- OG SYKKELVEG	
4. FRIOMRÅDER	STREKSYMBOLER
FRI PARK, TURVEG, LEIK	PLANENS BEGRENSNING
	FORMÅLSGRENSE
5. FAREOMRÅDER	BYGGEGRENSE
HØYSPENTLINJE	TOMTEGRENSE (PLANLAGT)
	EKSIST. BYGG SOM INNGÅR I PLAN
	PLANLAGTE BYGNINGER, H/MINERETN.
	BYGNINGER SOM UTGÅR
	BYGNINGER SOM SKAL RIVES
	ADKOMSTPL

REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR: **Uddu** **Kartblad:** CG - 130 - 5 - 2

SAKSBEHANDLING:

TEMA	DATOREV	DATOREV	DATOREV	DATOREV	SAKSØGN.
REVIDERT	15.04.1999	21.05.99	01		
BEHANDLET I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER	22.7.99	31.05.99			
OFFENTLIG ETTERSTV	16.8.99				
BEHANDLET I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER	17.8.99				
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	22.8.99				

PLANLEGGER: **RISSA KOMMUNE** **222** **Alt/Rev:** **C/1** **Plan nr.:** **99/513**

RISSA KOMMUNE **EGENDOMSKJENT I KOMMUNESTYRET** **SAK 55/00 DATO 22.6.00** **SIGN.** *Tor K. Rognmo*