

Reguleringsplan, detaljplan, Sæther Vestre hyttefelt

del av gnr. 307 bnr. 1 i Indre Fosen kommune

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID **50542020001**

Dato: 24.09.2020

Revidert:

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Planen har til hensikt å regulere to områder til fritidsbebyggelse med i alt 7 tomter med tilhørende vegadkomster, samt et nautsområde.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk fredete kulturminner

- a) Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.
- b) Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kulml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

2.2 Terrenginngrep

- a) Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal gis ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

2.3 Plassering av bygninger og installasjoner

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

2.4 Teknisk infrastruktur – ledningsnett

Så langt som mulig skal ledningsnett for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon legges i grøft langs veiene. Ledningsnett kan også legges over areal regulert til annet arealformål der dette er hensiktsmessig. Ved fremføring av kabler og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 1121 - Fritidsbebyggelse

- a) Det kan bare oppføres en fritidsbolig med tilhørende uthus/garasje eller anneks på hver tomt (i alt to bygg).
- b) Samlet maksimalt BYA pr tomt = 180kvm. (BYA inkluder bebyggelse, veranda og parkering).
- c) Hovedhytte: Maks BYA=100 m²
- d) Garasje/uthus/anneks Maks BYA = 20 kvm.
- e) Takform skal være saltak, pult-tak eller flatt tak. Takvinkel for pult-tak og saltak mellom 22 og 34 grader.
- f) For BFF 1,3 og 5 skal bygningens høyeste fasade ikke overstige 6m fra topp grunnmur. For tomtene BFF 2,4,6 og 307/22 gjelder tilsvarende 4,5 m fra topp grunnmur.
- g) Maks høyde grunnmur er 0,5m.
- h) For uthus/anneks/garasje er maks mønehøyde 3m.
- i) Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng på tomte. Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt / tilgrensende terreng.
- j) Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger.
- k) Taktekking skal være av mørkt og matt materiale eller torv.
- l) Det tillates ikke oppsetting av gjerder på hyttetomtene.
- m) Parkering skal skje på egen tomt. Det gjelder også gjesteparkering.

3.1.2. 1540 - Vann- og avløpsanlegg (VA_1 og VA_2)

Innenfor VA_1 og VA_2 kan det etableres fellesanlegganlegg for vann – og avløp.

3.1.3. 1589 Naust

- a) Innenfor området kan det til sammen være fire naust.
- b) Største tillatte bebygd areal er maks BYA= 30m²
- c) Takvinkel er maks 35° med saltak.
- d) Det skal være saltak med maks gesims 3m.
- e) Ved fargesetting skal det benyttes naturfarger.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt og mørk fargevirkning.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. 2011 - Kjøreveg

- a) f_SKV1-f_SKV4: veger skal tilpasses terrenget. Maksimal vegbredde er 5m. inkl veggrøft.
- b) o_SKV: skal benyttes til kjøreveg, offentlig formål

3.2.2. 2011 - Annen veggrunn, grøntareal

- a) Skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak, samt nødvendige tekniske installasjoner. Arealet inngår som hensynssone friskt. Se punkt 4.1.1.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1. 5130 – Friluftsmål

- b) Innenfor området kan det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som kan være til hinder for allmennhetens frie ferdsel. Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som i dag.
- c) Det kan etableres pumpehus innenfor området.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1. Hensynssone sikkerhetssone friskt (H140_1-4)

I hensynssone friskt (frisikt 4X100m) skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

4.1.2. Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonens skal vegetasjon ivaretas som i dag.

5. Rekkefølgekrav

5.1 Kartlegging

Før utbygging av feltet må geotekniker foreta en kontroll av grunnforholdene i H2.