



ROAN KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser
for
MÅVIKA
Detaljregulering
Plan id: XX

Bestemmelser er datert:

13.1.2019

Dato for siste revisjon av bestemmelser:

xx.xx.20xx

Dato for Kommunestyrets vedtak:

xx.xx.20xx

1. GENERELT

1.1. Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av nye hyttefelt, rorbuanlegg for fritids- og turismeformål, naust, småbåtanlegg, næringsarealer, samt tilhørende veger og parkeringsarealer. Planen regulerer eksisterende fritidseiendommer og jordbruksareal i samsvar med dagens bruk.

1.2. Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på plankartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter eiendommen gnr 65 bnr 5 i Roan kommune.

2. REGULERINGSFORMÅL, jfr. Pbl § 12-5

2.1. Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5. Nr. 1):

Fritidsbebyggelse (BFR)

Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

Fritids- og turismeformål (BFT)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

Naust (U/N/B)

Næring /tjenesteyting (N/T)

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5. Nr. 2):

Veg (SV)

Kjøreveg (SKV)

Gangveg/gangareal (SGG)

Parkering (SPA)

2.3. Grønnstruktur (Pbl § 12-5. Nr. 3):

Naturområde – grønnstruktur (GN)

Friområde (GF)

2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl § 12-5. Nr. 5):

Jordbruk (LJO)

2.5. Hensynssoner (Pbl § 12-6):

Frisikt (H140)

Høyspenningsanlegg (H370)

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1. Teknisk Anlegg

I det enkelte delområde avsatt bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke starte før nødvendig teknisk anlegg og veg til eiendommen er etablert. Utbygging av veg og teknisk infrastruktur kan iverksettes når utbyggingsplan for dette er godkjent av Roan kommune. Nødvendig anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.

All fylling i sjø skal iht. Forurensningsforskriften §22-6 omsøkes Fylkesmannen, og ingen tiltak som medfører utfylling i sjø kan begynne før slik tillatelse foreligger.

Det skal i forkant av at det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak med å etablere molo søkes om ordinært anleggstiltak. Anleggstiltaket skal inneholde en prosjekteringsplan. I den forbindelse skal det foreligge en faglig utført grunn- og miljøundersøkelse av havbunnen som nødvendigvis dokumenterer trygg byggegrunn.

3.2. Forhold til eksisterende planer

Arealer som omfattes av *Reguleringsplan Fv. 6312 Berfjorden – Skredsikringstiltak (vedtatt 21.06.2018 planident: 5019201801)* Kan ikke bebygges før tiltak i ovenfor nevnte plan er ferdigstilt i tråd med bestemmelser gitt i nevnte plan.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete, eller samiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene. De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune eller Sametinget, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd, ut ifra type kulturminne.

4.2. Byggegrenser

Ingen bygg kan plasseres utenfor byggegrenser fastsatt i reguleringsplankartet. I områder hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplankartet, gjelder formålsgrenser som byggegrense. Byggegrense mot fylkesvei er satt til 20m fra senterlinje vei i samråd med statens vegvesen.

4.3. Byggesøknad

Før iverksettelse av tiltak skal byggesøknad forelegges Roan kommune.

Med forelagt byggesøknad kreves situasjonsplan vedlagt. Situasjonsplan skal vise avgrensing av tomter, tiltakets plassering, planlagt parkeringsareal, planlagt avkjørsel fra opparbeidet vei, byggehøyde, møneretning og fasade mv.

4.4. Ivaretagelse av eksisterende matjordlag

All matjord som blir berørt i anleggsgjennomføringen på vestsiden av Fv 14 skal tas vare på, mellomagres separat og tilbakeføres til det utvidede jordbruksformål (LJO2) og igjen benyttes til jordbruksproduksjon etter anleggsperioden er over.

4.5. Estetiske hensyn

Terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at de visuelt sett tilpasses omgivelsene. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige. Lagring av gjenstander som ikke er tilknyttet tilhørende næringsaktivitet på området tillates ikke

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 ledd nr.1)

5.1. Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

Innenfor formålet tillates det opparbeidet hyttefelt.

5.1.1. Bebyggelse og estetikk

Ny bebyggelse skal når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at utbygging på området får et godt helhetlig preg, framstår arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. Løsninger som bidrar til å bevare det helhetlige eksisterende landskapsbildet bør etterstrebes og hyttene skal etableres lavest mulig i terreng.

Terrengbearbeiding skal der det er praktisk mulig forsøkes begrenset til et minimum. Utforming av fritidsbebyggelsen skal tilpasses lokal bebyggelse og estetikk. For bebyggelsen skal det benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (Naturfarger), tilpasset omgivelsene. Taktekking skal ikke utføres med reflekterende materialer, men materialer som gir en mørk og matt fargevirkning, evt. torvtak.

5.1.2. Antall enheter pr. område

Det tillates oppført maksimalt 4 hytter innenfor felt BFF1 i tillegg til to allerede fradelte tomter (65/127 og 65/54) for fritidsbebyggelse innenfor dette området.

Det tillates oppført maksimalt 4 hytter innenfor felt BFF2.

Det tillates oppført maksimalt 3 hytter innenfor felt BFF3.

Det tillates oppført maksimalt 10 hytter innenfor felt BFF4.

Det tillates oppført maksimalt 4 hytter innenfor felt BFF5.

Det tillates oppført maksimalt 6 hytter innenfor felt BFF6.

BFF7 er eksisterende fritidsbebyggelse på allerede fradelt tomt (65/47).

I tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel tillates det en størrelse pr. tomt på inntil 1 daa. Tomteinndeling skal tilpasses terrenget ved den enkelte tomt. Det tillates kun en fritidsbolig pr. tomt, med mulighet for etablering av anneks, bod/uthus eller garasje.

5.1.3. Tillat bebygd areal pr. tomt

Tillat bebygd areal (BYA) pr. tomt skal ikke overstige 200kvm. Frittliggende soveanneks, bod/uthus eller garasje kan tillates oppført som eget bygg dersom dette gir en bedre landskapsmessig løsning enn etablering av dette i en, sammenhengende bygningsmasse.

5.1.4. Byggehøyder og takvinkel

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Frittliggende bod, garasje eller anneks kan oppføres med en maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hyttene og tilbygg skal ha saltak med en maksimal takvinkel på 30 grader.

5.1.5. Uteoppholdsareal

Vegetasjon på tomt og tilliggende areal skal bevares så langt det er mulig. Dette av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen av tiltaket.

5.1.6. Parkering

Det skal opparbeides minst en biloppstillingsplass pr. fradelte fritidseiendom

5.2. Fritids- og turistformål (BFT)

Innenfor formålet tillates det opparbeidet rorbuer for utleie/kommersiell drift, i tillegg til bygg for servicefunksjoner, i form av selskapslokale, restaurant eller lignende. Universell utforming skal legges til grunn i videre prosjektering av dette formålet.

5.2.1. Bebyggelse og estetikk

På området skal det oppføres bebyggelse i enhetlig rorbu-stil. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk forbundet med tradisjonell utforming av rorbuer, slik det finnes mange eksempler på langs trøndelagskysten. Bebyggelsen skal plasseres vinkelrett mot sjøen.

5.2.2. Antall enheter på området

Det tillates oppført maksimalt 6 rorbuer, i tillegg til servicebygg innenfor felt BFT1.

Det tillates oppført maksimalt 5 rorbuer innenfor felt BFT2.

5.2.3. Tillat bebygd areal

Maksimal utnyttelse av området er 50% BYA. Rorbuene skal ha en maksimal grunnflate på 80kvm. Resterende areal kan benyttes til etablering av servicebygg.

5.2.4. Byggehøyde

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal utformes med saltak med en maksimal takvinkel på 30 grader. Høyde på ferdig gulv i 1 etasje skal ikke være lavere enn kote +3m (NN2000).

5.2.5. Uteoppholdsareal

Arealene rundt bebyggelsen kan opparbeides med stier og gangveger for å sikre fri ferdsel ned mot sjøen og i strandsonen. Arealene skal tilrettelegges for fri ferdsel for offentligheten. Gjerder er ikke tillatt på området.

5.2.6. Parkering

Det avsettes 1,5 parkeringsplasser pr. utleieenhet på tilgrensende parkeringsområde SPA1. På BFT2 tillates det opparbeidelse av parkeringsplass på området, maksimalt 1,5 p-plasser per utleieenhet.

5.3. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (BBS)

Innenfor formålet tillates det etablering av feste for flytebrygger, utliggere, fortøyninger og annet utstyr som er nødvendig for et småbåtanlegg i sjø

5.3.1. Konstruksjoner under vann

Konstruksjoner og fortøyninger under vann i sammenheng med etablering av småbåtanlegget er tillatt innenfor formålsgrensene.

5.3.2. Molo

Det legges til rette for å etablere en steinmolo i hensiktsmessig størrelse på vestsiden og nordsiden av småbåtanlegget (BBS). Molo anses nødvendig for å sikre nødvendige forutsetninger for etablering, hensiktsmessig adkomst, forankring og øvrig sikring av småbåtanlegget. Flytebrygger og annet utstyr nødvendig for et småbåtanlegg i sjø tillates forankret til molo.

5.4. Naust (BUN)

Innenfor formålet tillates det oppføring av naust. Naust er et uthus til oppbevaring av båt/utstyr for båt og fiskeredskap. Bygg innenfor dette formålet skal ikke brukes til annet enn naustformål. Bygg for overnatting/varig opphold er ikke tillatt.

5.4.1. Bebyggelse og estetikk

Naustene oppføres som enkelt naust kledd med treverk, i en etasje og med en rektangulær form. Utforming av naust skal tilpasses eksisterende naust i området. Veggene skal kles i trepanel og males i farger som passer til omgivelsene og er typisk for Naust langs kysten av Roan. Naust skal utformes med enkle treporter vendt mot sjøen. Glassfelt i disse portene tillates ikke. Det tillates et vindu for hvert bygg der dette ikke avviker fra eksisterende bebyggelse. Det tillates ikke bygd veranda, terrasse og lignende. Tak skal ikke tekkes i reflekterende materialer, men materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Naust skal oppføres med saltak.

5.4.2. Tillatt bebygd areal

Maksimal grunnflate pr. naust skal ikke overstige 40kvm.

5.4.3. Byggehøyde og takvinkel

Naust skal oppføres i en etasje, evt. med kryploft. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,5m og takvinkelen skal være mellom 15 og 30 grader.

5.4.4. Uteoppholdsareal

Arealene rundt bebyggelsen kan opparbeides med stier og gangveger for å sikre fri ferdsel ned mot sjøen og i strandsonen. Arealene skal tilrettelegges for fri ferdsel for offentligheten. Gjerder er ikke tillatt på området.

5.4.5. Parkering

Det avsettes 1 parkeringsplasser pr. naust på tilgrensende parkeringsområde SPA1.

5.5. Næring/Tjenesteyting (BKB)

Innenfor området tillates sjørettet næringsvirksomhet, kontor og andre servicefunksjoner. Det tillates ikke opparbeidelse for varig opphold eller overnatting.

5.5.1. Bebyggelse og estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke er til skjensel for naboer til områder, berøver dem av sollys eller utsikt. Bebyggelse skal utformes slik at det i minst mulig grad har negative konsekvenser for det overordnede landskapsbildet.

5.5.2. Tillatt bebygd areal

Grad av utnyttelse på området skal være maksimalt 50% BYA

5.5.3. Byggehøyde og takvinkel

Området kan bebygges med flatt tak, pulttak eller saltak med en maksimal mønehøyde for området er 8m.

6. SAMFERDLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 ledd nr.2)

6.1. Veg (SV)

Det skal innenfor dette formålet anlegges vegareal som vist i planen for gjennomferdsel og snuplass på de forskjellige områdene innenfor reguleringsplanens grenser.

6.1.1. Utforming

Vegarealet utbygges med dekke av komprimert grus. planlagt bredde og kurvatur på veg er anvist i plankartet. Vegarealet og skråninger i tilknytning til dette skal gis en tiltalende form. Skjæring og fylling skal ved prosjektering av vei tilpasses det eksisterende terrenget så langt dette er mulig. Avkjørsler mot Fv 14 skal utformet etter Statens Vegvesen sine standarder.

6.1.2. Bruk av veiareal.

Vegen benyttes av grunneier og av andre brukere etter avtale med grunneier

6.2. Kjøreveg (o_SKV)

O_SKV er eksisterende fylkesvei og vil ikke ha bestemmelser hjemlet i denne planen.

6.3. Gangveg/gangareal (SGG)

Dett formålet er regulert inn for å sikre stiadkomst til eksisterende hyttetomt (gnr. 65 bnr.187) gjennom formålet BFF1.

6.3.1. Utforming

Arealet tillates opparbeidet med grus.

6.4. Parkering (SPA)

Det skal innenfor dette formålet anlegges parkeringsplasser.

6.4.1. Utforming

Parkeringsplassene skal utformes som vist i plankartet med et dekke av komprimert grus. Der skjæring og fylling er nødvendig for opparbeidelse av parkeringsareal skal dette så langt det lar seg gjøre tilpasses eksisterende terreng.

6.4.2. Bruksrett på parkering.

SPA1 er felles for formålene BUN1, BFT1 og BBS.

SPA2 er tenkt anlagt som en felles parkeringsplass for BFF5 og BFF8, i tillegg til fotturister som vil benytte seg av turterrenget øst for planområdet.

SPA3 er felles for eksisterende hyttetomter innenfor BFF1 (65/54 og 65/127).

7. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 ledd nr.3)

7.1. Naturområde – Grønnstruktur (GN)

Områdene skal være naturområder uten tekniske inngrep som vesentlig endrer arealenes naturlige preg. Dersom områdene blir påvirket i anleggsperioden skal de forsøkes tilbakeført til sin opprinnelige form etter endt anleggsvirksomhet. Fri ferdsel for allmenheten skal sikres innenfor dette formålet. Eksisterende utmarksbeite innenfor dette formålet skal videreføres.

7.2. Friområde (GF)

Innenfor dette formålet kan det anlegges offentlig friområde for sikring av allmuens frie ferdsel i strandsonen. Arealene kan opparbeides med stier og gangveger for å tilgang ned til sjøen fra parkeringsplass, hyttefelt og vegarealer. Etablering av mindre installasjoner som bål plass, benker og sittegrupper er tillatt. Arealene skal tilrettelegges for fri ferdsel for offentligheten i strandsonen. Gjerder er ikke tillatt på området.

8. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 ledd nr.5)

8.1. Jordbruk (LJO)

Formålet er avsatt eksisterende, viktige Jordbruksformål på planområdet. LJO2 er utvidet slik at arealer for reetablering av viktige jordbruksarealer fra LJO1 ikke skal gå tapt som resultat av realisering av denne planen. Utvidelse av LJO2 skal være like stor som innskrenking av LJO1 vil være ved realisering av plan.

9. HENNSYNSSONER (PBL § 12-6)

9.1. Frisikt (H140)

I område for frisiktsone tillates det ikke oppført bygninger. Frisiktsoner kan ikke ha terreng og vegetasjon som er høyere enn 50 cm over de tilstøtende veibaners plan. Arealene innen frisiktsonen må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

9.2. Høyspenningsanlegg (H370)

Faresone merket H370 er sikkerhetssone ved høyspentanlegg (luftstrek). Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det finnes eksisterende ledningstraseer som ikke er regulert til fareområde på plankartet, innebærer planen ikke krav om fjerning av disse eller endring av gjeldende krav til tiltaks- eller byggeavstand fra disse.