

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR «SANNAN», DEL AV GNR/BNR 70/17, BJUGN KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.12.2018

Dato for godkjenning av bestemmelser: 04.10.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket Voll Arkitekter AS og datert 19.02.2018, sist revidert 23.05.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (benevnelse i parentes viser felt på plankartet):

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B)
- Fritidsbebyggelse (FB)
- Fritidsbebyggelse – frittliggende (FF1-30)
- Fritidsbebyggelse – konsentrert (FK)
- Avløpsanlegg (A)
- Naust (N1-3)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (f_KV)
- Parkering (P1-3)

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (G)

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (LNFR)

- LNFR (L1-4)
- Friluft (LF)
- Vern kulturminner (LKM)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- Småbåthavn (VS)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFR)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fritidsbebyggelse skal oppføres i én etasje. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak, med takvinkel maks 34 grader. Bebyggelsen skal holdes så lav som mulig. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 meter. Fritidsbebyggelsen skal tilpasses terrenget og plasseres slik at de ikke virker dominerende. Mur eller pelehøyde bør ikke overstige 50 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Møneretning skal fortrinnsvis følge hovedretningen i terrenget.

Det skal benyttes materiale og avdempende farger som harmonerer med naturen omkring (tre, naturstein, torv, o.l.). Sterke kontrastfarger og reflekterende takteking tillates ikke.

Bruksarealet på hver tomt skal ikke overstige 20% BYA. Uthus skal medregnes i bruksarealet. Frittliggende uthus skal ikke være over 50m² BYA. Mønehøyde på uthus skal alltid være lavere enn mønehøyden på fritidsboligen.

Adkomst til bebyggelse merket under bebyggelse og anlegg tillates opparbeidet fra felles kjøreveg. Inngrep skal behandles så skånsomt som mulig. Innenfor feltene merket med bebyggelse og anlegg kan det også etableres oppstillingsplass for bil.

Terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås. Nødvendig terrenginngrep skal repareres slik at naturpreget gjenopprettes. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Innenfor feltet F tillates det ryddet skog.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Felt regulert til boligbebyggelse (B) i plankartet skal benyttes til boligformål. Utnyttelsesgrad skal ikke overgå det som er fastsatt i Kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune.

4.2 Fritidsbebyggelse (FB)

I felt regulert til fritidsbebyggelse (FB1-6) i plankartet kan det oppføres inntil 6 hytter med ett tilhørende uthus per fritidshus.

Ny fritidsbebyggelse innenfor feltene FB1-6 kan tilkobles eksisterende vannledninger. Avløp kan tilkobles eksisterende avløpsnett eller slamavskiller innenfor feltet A.

Det tillates opparbeidet adkomst fra felles kjøreveg (f_KV) og oppstillingsplass for bil.

4.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FF1-30)

Alle felter på plankartet merket av som FF skal benyttes som frittliggende fritidsbebyggelse.

Felt regulert til Fritidsbebyggelse – frittliggende (FF) skal benyttes til dette. Utnyttelsesgrad skal ikke overgå det som er fastsatt i §3 Fellesbestemmelser.

4.4 Fritidsbebyggelse - konsentrert

Innenfor områder merket konsentrert fritidsbebyggelse (FK) i kartet tillates konsentrert fritidsbebyggelse. I feltet FK tillates 5 fritidsboliger med tilhørende uthus.

4.5 Avløpsanlegg (A)

Innenfor området merket A i plankartet tillates det bygd et avløpsanlegg for ny Fritidsbebyggelse (FB).

4.6 Naust (N1-3)

Innenfor området N3 tillates det i tillegg til eksisterende naust oppført inntil 6 nye naust eller ett nytt naust per nye hytte innenfor feltet F. Det tillates opparbeidet atkomst fra felles kjøreveg.

Naust skal oppføres i en etasje med saltak med form og fargesetting som tradisjonelle naust. Gesimshøyde skal ikke overstige 2,0. Fasade og byggelinje skal tilpasses eksisterende naustbebyggelse. Det tillates opparbeidet veiadkomst til naustene med nødvendig snuareal.

Naustbebyggelse skal legges på kotehøyde som ivaretar hensyn til flom og følge krav for tiltaksklasse i gjeldende forskrifter.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5. 1 Kjøreveg (f_KV)

Felles kjøreveger (f_KV) er felles for hovedeiendommen, gnr. 70 bnr. 17, og for alle boliger og fritidsboliger innenfor planområdet.

Mindre justeringer av f_KV tillates dersom nødvendig, men den kan ikke legges innenfor område merket av for Vern av kulturminner (LKM).

5.2 Parkering (P1-3)

Feltet merket P1 er felles for Fritidsbebyggelse – frittliggende 1-13 (FF1-13). Felles parkering P2 er felles for feltene B, FK og FF14-22. Felles parkering P3 (f_P3) er felles for feltene FF23-30 og for FB1-6.

Innenfor felles parkeringsplass P1 og P2 kan det plasseres slamavskillere.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur (G)

Det tillates opparbeidet adkomst mellom kjørevei (f_KV) og hyttetomter over feltet Grønnstruktur (G) i plankart. Adkomst må godkjennes av kommunen ved byggesak.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR)

7.1 LNFR (L1-4)

Områder merket som LNFR skal benyttes til jord- og skogbruk. Det tillates bebyggelse for jord- og skogbruk.

7.2 Friluft (LF)

Friluftsområder skal brukes til ferdsel, opphold og aktivitet knyttet til strandsonen. Forsiktig tilrettelegging i form av benker o.l. kan etableres under forutsetning av at vegetasjonen og naturpreget bevares. Det tillates båt plass innenfor området.

7.3 Vern kulturminner (LKM)

Område merket vern av kulturminner skal være inngrepsfri. Dersom mindre og nødvendige inngrep må gjennomføres, skal ansvarlige myndigheter kontaktes og godkjenne inngrep i god tid før det gjennomføres.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

8.1 Småbåthavn

Innenfor arealet avsatt til privat småbåtanlegg kan det anlegges flytebrygger for småbåter såfremt denne ikke er til hinder for andre båtbrukere i området.

Det kan for hver hytteeiendom innenfor planområdet legges til rette for en båtplass. Mindre utvidelse av småbåthavnen tillates ved behov.

8.2 Friluftsområde i sjø

Friluftsområder skal brukes til ferdsel, opphold og aktivitet knyttet til strandsonen. Forsiktig tilrettelegging kan etableres under forutsetning av at vegetasjonen og naturpreget bevares.

Friluftsområde i sjøen skal være åpen for fri ferdsel.

§ 11 HENSYNSSONER – VERN AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

I tillegg til § 6.3 Vern av kulturminner skal området som omfattes av kulturminner inneha hensynssone c) og båndleggingssone d):

11.1 H570 - Bevaring kulturmiljø - Hensynssone c)

Innen område for LNFR med hensynssone c) — bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

11.2 H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner — Hensynssone d)

Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 10 HENSYNSSONER

10.1 H370 Faresone Høyspent

Faresone omkring eksisterende høyspent luftlinje. I området skal det ikke oppføres bygninger eller anlegg.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Vann og avløp

Til byggesøknad må det gjøres rede for tilkobling til omliggende infrastruktur, herunder felles kjøreveg, energi og renovasjon, samt vann og avløp.

9.2 Grunnforhold

Dersom det bygges hytter på annen grunn enn fjell eller berg skal det før igangsettingstillatelse kan gis foreligge en faglig vurdering av stabilitet.

Dersom det i forbindelse med bygging av naust skal fylles masser ut i sjø skal det før igangsettingstillatelse foretas en faglig vurdering av stabilitet.