



Planident : 1620201607

Arkivsak :16/2068

Reguleringsplan for Veisan 2

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 07.02.2018

Dato for godkjenning i kommunestyret : 01.03.2018

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1620201607, datert 29.01.2018.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Fritidsbebyggelse (A- B)
- Naust (N)
- Avløpsanlegg (AV)

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

- Kjøreveg
- Parkering (P)
- Annen veggrunn- grøntareal

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Turdrag
- Friområde (F)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr 5)

- LNFR- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr 6)

- Småbåthavn (SB-1)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssone (PBL § 12-6)

- Faresone- høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Byggegrense sammenfaller med formålsgrensen dersom annen byggegrense ikke er angitt i reguleringskartet.
- b) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.
- c) Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng, fortrinnsvis gjennom senkning av terrenget i bakkant, heller enn ved fylling i forkant.
- d) All bebyggelse skal legges på kote +3,0 NN2000 eller høyere. Unntatt dette er område for Naust (N) og småbåthavn (SB- 1).
- e) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet, jfr. byggeteknisk forskrift.

§ 3.2 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeide straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fritidsbebyggelse

- a) I områder for fritidsbebyggelse er det tillatt å oppføre fritidsboliger.
- b) Det skal nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser. Tre, stein og/eller glass skal være hovedmaterialet. Bygningene skal ha mørk jordbunden farge i skalaen fra grå til brun. Det tillates også ubehandlet treverk som naturlig gråner.
- c) Bebyggelsen skal oppføres med saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader. Mindre takoppbygg, arker og lignende kan tillates.
- d) Maks mønehøyde 5 m og maks gesimshøyde 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng
- e) Maks %-BYA = 25 %
- f) Eiendommene kan ikke gjerdes inn, med unntak av nødvendige sikringsgjerder, jfr. byggeteknisk forskrift.
- g) Det kan oppføres leegger med maksimal høyde på inntil 1,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Leegger skal tilpasses fritidsbolig og terrenget.
- h) Terrasse skal tilpasses terrenget. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 1,5 m. Maksimal størrelse på opphøyd terrasse er 30 m².
- i) I område for fritidsbebyggelse skal det, for hver fritidsbolig som føres opp, vurderes hvordan det kan sikres at radonnivået ikke overstiger grenseverdiene i jfr. byggeteknisk forskrift bestemmelse om radon. Ytterligere tiltak for å begrense radoninnstrømningen enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift må vurderes.

§ 4.2 Naust

- a) I område for naust kan det oppføres naust og sjå/sjøbod vegg i vegg med felles form, takvinkel og størrelse
- b) Bygninger tillates ikke innredet med rom for varig opphold.
- c) Naust og sjå/sjøbod skal stå på pæler, det tillates ikke fylling i sjø
- d) Bygninger skal oppføres med saltak 32 - 37 grader. Maks tillatte størrelse på naust og sjå/sjøbod er 40 m²
- e) Øvrig utforming av bebyggelse skal følge til enhver tids gjeldende bestemmelser for naust og bygg i strandsonen i Frøya kommune.
- f) Bygningsdel under kote +3 må utføres uten tekniske installasjoner som kan ta skade av saltvannsintrenging. Elektrisk anlegg og annet som ikke tåler vanninntrenging må legges på min. kote 2,5 m.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

- a) Omfatter eksisterende kjøreveg inn i området langs sjøen i Veisan samt kjøreveg frem til fritidsboliger. Bredde inntil 4 m. Ved bygging av veg tillates det mindre justeringer/tilpasninger for minst mulig terrenginnrep.

§ 5.2 Annen veggrunn

- a) Dette er areal langs vegbanen for grøfter, skråningsutslag.

§ 5.3 Parkering P1- P5

- a) Felles parkeringsplasser for fritidsboliger. Skal også kunne benyttes av allmennheten.

§ 5.4 Avløpsanlegg

- a) I områder for avløpsanlegg kan det oppføres renseanlegg og annen nødvendig teknisk infrastruktur for avløpshåndtering. Område AV4 kan benyttes til felles parkeringsplass dersom området ikke benyttes til avløpsrenseanlegg.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turdrag

- a) Sti med maks. 1,5 m bredde. Det tillates reversible tiltak for å lette adkomst og opparbeidelse.

§ 6.2 Friområde

- a) F1 og F2 er friområder for allmennheten. Det tillates enkle reversible tiltak for å lette adkomsten til områdene. Det tillates opparbeidelse av fellestiltak som gapahuk, grillplasser og badeplasser. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.
- b) På område F2 tillates det oppført et fellesbygg med sanitærfunksjoner. Maks tillatte størrelse på bygning er 40 m² BRA. Maks mønehøyde 4,5 m og maks gesimshøyde 4,0 m fra planert terreng. Bygningen skal oppføres med saltak 32 - 37 grader. Øvrig utforming av bebyggelse

skal følge til enhver tids gjeldende bestemmelser for bygg i strandsonen i Frøya kommune. Fellesbygg skal bygges over kote +3,0 NN2000.

- c) Bygging av turveien skal skje på mest mulig skånsom måte.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 7.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

- a) Areal rundt fritidsboliger er avsatt til LNFR. I dette området er det ikke tillatt med tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

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

§ 7.1 Småbåthavn

- a) I område for småbåthavn kan det etableres flytebryggeanlegg for opp til 15 båtplasser. Eksakt omfang og plassering avklares i byggesak.
- b) Det skal være minst 1 gjesteplasser pr. 10 båtplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelig
- c) På grunn av skjellsandforekomst og spesiell naturtype i fjorden skal inngrep i sjøbunnen begrenses. En skal tilstrebe å feste flytebrygge i land, det tillates kun punktfester av flytebrygge i sjø.
- d) Det skal etableres nødstige på flytebrygger

§ 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- a) I dette området er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe friluftinteressene.

§8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Faresone høyspenningsanlegg

- a) Innenfor dette området tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Rekkefølge for vann og avløp: Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for området før det gis igangsettingstillatelse til bygging av fritidsboliger.