

REGULERINGSBESTEMMELSER j.fr. PBL § 12 - 7

i tilknytning til reguleringsplan for

Føssjøen hyttefelt

Vedtatt av Orkland kommune 1. september 2021 Sak KS 68/21

A. GENERELT

Planområdet:

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal bebyggelse og arealbruk være som vist på plankartet.

Denne planen erstatter overlappende deler av «Endring av Ilfjellområdet, delplan B», planident «1636_2003001»

Planområdet reguleres til formålene:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 pkt.5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 pkt.6)

B. AREALBRUK

1. Fellesbestemmelser

1.1. Vannforsyning

Det skal bores etter vann. Ingen hytter skal ha innlagt vann

Vann hentes utendørs om

sommeren ved vannposter

vinteren ved høydebasseng

Drikkevannsforskriften skal følges. Nasjonale mål for vann og helse skal være retningsgivende og målstyrende.

1.2. Avløp – avtrede

Hver hytte skal ha sitt eget avtrede; muldo, forbrenningstolett eller lignende.

Tradisjonell utedo tillates ikke.

1.3. Kulturminner og aktsomhets ansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marka komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes

Sametinget og Fylkeskommunen omgående, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marka.

1.4. Vegetasjon og terreng

Byggearbeider må utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Felling av større trær utenom egen hyttetomt i hytteområdet når målet er å skaffe bedre utsikt eller bedre lysforholdene for egen hytte, skal kun gjøres etter avtale med grunneier. Hytteeiere i umiddelbar nærhet skal informeres hvis dette i vesentlig grad berører innsynet mellom hyttene. En skal tilstrebe å imøtekomme naboers ønsker. Grunneier har det endelige ordet i slike saker.

Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdet å foreta uttak av løsmasser slik at det kan virke skjemmende. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, må disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende og i samråd med kommunen. Planering i større utstrekning tillates ikke.

Det er ikke tillatt å ta torv til tak innen reguleringsområdet unntatt under eget bygg på eget tomt.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon søkes bevart best mulig av hensyn til vernskogen. Store karakteristiske trær bevares, der disse ikke kommer i direkte konflikt med oppføring av bebyggelse.

2. Bebyggelse og anlegg - PBL § 12-5 pkt.1

2.1 Krav til vedlegg som skal følge byggesøknaden

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges målsatt situasjonsplan i egnet målestokk som tydelig viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning og grøntareal/vegetasjon som skal bevares. Det må også foreligge terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng og evt. skjæring/fyllinger.

2.2 Fritidsbebyggelse

Utforming av tomtene:

Hver tomt skal deles fra som selveiende tomt.

Nye tomter kan være inntil 1,0 daa og kan bare fradeles innenfor areal som er regulert til fritidsbebyggelse. Utforming av tomtene er vist på kartet. Nøyaktig avgrensning gjøres ved oppmåling i felt. Der tomtene ligger i sammenhengende soner (belter), skal tomtegrense gå mot tomtegrense. Plassering av hyttebygningene gjøres fritt innenfor tomtens yttergrenser

12 tidligere godkjente tomter er markert som åttekanter på kartet. Utforming av disse tomtene skjer ved oppmåling i terrenget. Arealet på hver tomt kan være opp til 1,0 dekar. Hyttebygget skal plasseres slik at midtpunkt i åttekanten skal komme innenfor hyttas grunnflate.

Antall, størrelse og utforming på bygg:

Innenfor hver tomt tillates inntil 1 hytteenhet, 1 anneks og 2 øvrige bygninger inkl. ikke søknadspliktige bygg. Samlet tillatt bebygd areal (BYA) er 170 m² hvorav hovedhus på inntil 150 m² og uthus og/eller anneks på inntil 40 m² hver.

Parkeringsareal kommer i tillegg.

Verandaer uten takoverbygg kommer i tillegg. Det forutsettes da at verandaens høyde over opprinnelig terreng er maksimum 50 cm.

Høyeste tillatte mønehøyde er 6,5 meter over topp grunnmur.

Hyttene skal tegnes med saltak (ikke flatt tak, ikke pulttak). Takvinkelen skal være mellom 10° og 36°.

Dersom det planlegges at hyttene skal bygges som «oppstuggu» (90 grader vridd takvinkel i andre etasje), skal det legges vekt på å redusere samlet høyde, synlighet og silhuett i landskapet. Bygg som fremstår høye og provoserende i terrenget godkjennes ikke.

Farger og materialvalg skal ha naturpreget.

Det er ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendommene.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - PBL § 12-5 pkt.2

3.1. Vei

Veier bygges for sommertrafikk.

Veiformålet omfatter både kjørevei og annet veiareal for vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger mm. Kjøreveier skal opparbeides med minimum 3 meter og maksimum 3,5 meters bredde. I sterke horisontalkurver kan veibredden utvides noe. Skjæringer / fyllinger skal utjevnes og tildekkes med torv fra veitraseen eller tilsåes.

Alle veier som fremkommer på kartet kan benyttes i forbindelse med landbruksnæring. Det er ikke anledning til å bygge veier som ikke er vist i planen.

Veier over myr skal bygges uten grøfter og punktering av torvmatten, for å unngå at myras hydrologi berøres.

Bygging av vei er søknadspliktig.

Grunneier til veiarealet er den grunneier som eide arealet før veien ble bygd, altså eierform «annen». Bruken av veien og vedlikeholdet av veien styres av grunneier og/eller veiforeningene.

Grunneierne og hytteeierne må i fremtiden være åpne for endret bruk av veiene i tråd med kommunal planlegging. Dette for sikre best mulig nytteverdi og gode helhetsløsninger.

Byggemetoden skal være mest mulig skånsom. Det skal kun graves grøfter på myr der det er behov for bedre drenering. Torvmatten skal holdes mest mulig urørt. Over bløte partier skal det legges duk for å oppnå god bæring uten å bruke for mye tilkjørte masser. Alle fyllinger og skjæringer skal slettes til og gattes med organisk jord. En oppnår da at kantsonene langs veien gror fortere til og veiene får et mer estetisk preg.

3.2. Parkering

For nye tomter:

Sommerparkering på den enkelte hyttetomt. Privat vinterparkering ved Sandøyen. Før det kan fradeles nye tomter må vinterparkeringsplassen være utvidet.

For eksisterende gamle tomter

- Får tilbud om sommervei frem til hyttetomt
- Eksisterende parkeringsplass som er benyttet frem til i dag benyttes videre.

4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift -

PBL § 12-5 pkt.5

4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

I landbruksarealene er det ikke tillatt å foreta bygge- og anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til jordbruk, skogbruk, utmarksnæring, reindrift, vilt- og fiskepleie.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone PBL § 12-5 pkt. 6

Tiltak etter pbl § 1-6 er ikke tillatt nærmere enn 50 m fra strandlinje til vassdrag. Unntatt fra denne regelen er der det er regulert en annen byggegrense

6. Mindre endringer / dispensasjoner

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av Plan- og bygningsloven samt forskriftene til loven.