

REGULERINGSBESTEMMELSER
for
Detaljreguleringsplan Gauvik hyttefelt - reguleringsendring

PlanID: 200906

Saksnummer:

Vedtatt dato:

Dato for siste revisjon: 19.06.2023, i hht. 1. gangs behandling

GENERELLE BESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på kartet datert 05.12.2022

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

- 1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)
 - 1.1 Fritidsbebyggelse
 - 1.2 Vann- og avløpsanlegg
 - 1.3 Energianlegg
 - 1.4 Lekeplass
- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
 - 2.1 Kjøreveg
 - 2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - 2.3 Annen veggrunn – grøntareal
 - 2.4 Parkering
 - 2.5 Gangveg SGG
- 3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (PBL § 12-5, nr.5)
 - 3.1 Friluftsmål
- 4 Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - 4.1 Høyspenningsanlegg
- 5 Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr.3)
 - 5.1 Turdrag GTD
 - 5.2 Overvannstiltak (bekk) GVT

PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for fortetting av Gauvik hyttefelt samtidig som de eksisterende hyttenes interesser ivaretas. Planen rydder også opp i eiendomsforhold.

FELLES BESTEMMELSER

- a) All bygging skal tilpasses landskapet og naturen i området og utformes med tanke på minimale terrenginngrep. Skråninger og fyllinger skal jordslås etter opparbeiding.
- b) Sjøppelspann, tørkestativ, m.v. skal plasseres og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- c) Vannforsyningen skal være basert på felles løsninger. Kapasiteten for vannforsyning tillates utvidet med nytt vannmagasin og/eller brønner.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

1.1 Fritidsbebyggelse

- a) Området skal bygges ut med frittliggende fritidsboliger i en etasje. For minst 50% av hyttene skal atkomsten ha universell utforming.
- b) Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes.

c) Maks tillatt BYA = 40%

Maksimal gesimshøyde for fritidsboliger og andre typer bygg skal være 3,5 m og mønehøyde 5,0 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved flatt tak eller pulttak er maks gesimshøyde 3,5 m.

- d) Forstøtningsmurer i terreng skal ikke være høyere enn 2,0 m.
- e) Byggegrense er vist på plankartet for den enkelte tomt.
- f) Det kan settes opp opptil 2,0 m høye leegger i tomtegrensen mellom tomt 10-11, 11-12, 17-18 og 19-20
- g) Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser i tilknytning til hver hytte. Biloppstillingsplassene er inkludert i BYA med 36 m².
- h) Material- og fargebruken i området skal være dempet. Det tillates ikke reflekterende materiale så som glaserte takstein, og det skal brukes jordfarger i eksteriøret.

- i) Tomter i område BFR10-11 skal ha bebyggelse i to plan tilpasset skrånende terreng. Tomtene skal planeres i to plan på kotehøyder angitt i plankart. Høydene er angitt som intervaller (+/- 1 m) og må tas endelig stilling til på situasjonsplan i byggesak.
- j) Tomter i område BFR 13 og 15, samt ny tomt i BFR9 skal planeres på kotehøyder angitt i plankart. Høydene er angitt som intervaller (+/- 0,5 m) og må tas endelig stilling til på situasjonsplan i byggesak.

1.2 Vann- og avløpsanlegg

- a) Område BVA1 og BVA3 er satt av for bygging av anlegg for rensing av avløpsvann med tilhørende mindre byggverk.
- b) BVA2 er område for grunnvannsanlegg der mindre byggverk tillates. Anlegget tillates utvidet i takt med behov.

1.3 Energianlegg

- a) Område BE er satt av til energianlegg.

1.4 Lek

- a) Område BLK er satt av til lekeplass. Lekearealet skal minst inneholde sandkasse, ballbane, benker og bord.

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

2.1 Kjøreveg

- a) Felles atkomstveger skal opparbeides og vedlikeholdes til eiendomsgrensa for hyttene. Hytteeierne har felles ansvar for drift og vedlikehold av vegene.

2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- a) Område SVT1 og SVT2 er satt av til teknisk anlegg tilknyttet kjørevegen.

2.3 Annen veggrunn – grøntareal

- a) Område SVG er satt av til grøntareal tilhørende kjøreveg.

2.4 Parkering

- a) Felles parkeringsplass SPP tillates opparbeidet til formålet. Ansvar for skjøtsel og drift hviler på hytteeierne i felleskap.
- b) Det tillates etablert tekniske installasjoner under bakken i dette området.

3. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (PBL § 12-5, nr.5)

3.1 Friluftsmål

- a) Friluftsområdet skal være allment tilgjengelig og det tillates mindre tiltak for å fremme rekreasjon og friluftsliv. Tynningshogst og skjøtsel av skog er tillatt, men flatehogst er ikke tillatt i friluftsområdet.
- b) Det tillates anlagt grøfter for VA ledninger og kabler samt borebrønner og vannmagasin som ikke er synlige over bakken.
- c) Kantvegetasjon beholdes i et belte på 4 m langs bekken som går gjennom friluftsområdet.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

4. Hensynssoner (PBL § 12-6)

4.1 Høyspenningsanlegg H370

Område H370 er tilegnet høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabel).

4.2 Infrastrukturområde H410

Innenfor området tillates å legge teknisk infrastruktur for å betjene hyttefeltet. Det tillates ikke andre tiltak innenfor området.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Atkomstvegen skal opparbeides fram til eiendomsgrense før det gis brukstillatelse til fritidsboligene.
- b) Del av lekearealet som i dag er et skogsområde tilrettelegges bedre med sti og benker / bord før områdene FBK 10-13 og 15 kan bebygges.
- c) Før det gis byggetillatelse må krav til opprustning/vedlikehold av veien samt skader som oppstår i utbyggingsperioden være sikret.

- d) Før det gis tillatelse til tiltak på den enkelte tomt, skal eiendomsgrense være oppmålt i samsvar med regulerte eiendomsgrense.