

Reguleringsplan Sandvika, Verdal kommune

BESTEMMELSER

Reguleringsplanen er datert:	07.04.2016
Siste revisjon av bestemmelsene:	07.04.2016
Vedtatt av Planutvalget i sak	xx.xx.xxxx

1. Generelt

1.1.Reguleringsformål

Området er vist på planen med reguleringsgrense.

Innenfor reguleringsgrensen er arealet regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt 1)

- Boligbebyggelse, kode 1110
- Fritidsbebyggelse, kode 1120
- Forretninger, kode 1150
- Uthus/naust/badehus, kode 1589)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt 2)

- Veg, kode 2010
- Annen veggrunn – grøntareal, kode 2019
- Parkering, kode 2080

Landbruk, natur og friluftsområder samt reindrift (§12-5 pkt 5)

- Landbruksformål, kode 5110
- Friluftformål, kode 5130

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

- Friluftsområde, kode 6700

Hensynssoner

- Faresone - høgspent, kode 370
- Sikringssone - frisiktssone, kode 140

2. Fellesbestemmelser

2.1. Krav til bygninger og anlegg

Plan- og bygningsmyndighetene skal påse at bebyggelsen får en god form- og materialbehandling og en enhetlig og harmonisk utforming. Bygningenes plassering må godkjennes av bygningsmyndighetene.

I forbindelse med byggesøknad skal det framlegges situasjonsplan som viser plassering av naust med terrengutforming og mulig bevaring av vegetasjon.

I forbindelse med byggesøknad skal det fremlegges situasjonsplan som viser plassering av bygninger med terrengutforming (snitt) og mulig bevaring av vegetasjon.

Det skal ikke planeres større terreng enn nødvendig for plassering av hytta.

2.2. Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jfr lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1. Boligbebyggelse

Området skal benyttes til boligformål samt tilhørende garasjer og uthus.

BYA = 35 %

3.2. Fritidsbebyggelse

Generelt:

Innenfor områdene kan det oppføres bygninger med mønehøyde opp til 5,0 meter målt fra planert terreng. Det kan oppføres hytte/uthus/anneks med et samlet BRA på inntil 120 m². I tillegg til dette tillates det terrasse på inntil 30 m² og parkeringsareal på 18 m² pr hytteenhet.

Hovedbygg og evt. anneks skal danne en hytteenhet, og avstanden mellom byggene skal ikke overstige 4,0 meter. Bebyggelsen skal oppføres i harmoni med terrenget og det skal gjøres minst mulig terrengforandringer på tomta. Utforming og fargevalg skal underordne seg områdets karakter.

Høyde på fundamenter skal ikke overstige 50 cm over flatt terreng og 100 cm i skrått terreng.

Tak skal utformes med saltak med maks helning på 30 grader og skal ha matt og avdempet farge. Inngjerding av hyttetomtene tillates ikke.

Område F1 - gamle 4H-setra:

Innenfor området kan det oppføres bygninger med mønehøyde opp til 5,0 m målt fra planert terreng. Uthus/garasje og anneks kan oppføres i tillegg til hovedbygg/hytte. Samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m².

Bebyggelsen skal oppføres i harmoni med terrenget og det skal gjøres minst mulig terrengforandringer på tomten. Utforming og fargevalg skal underordne seg områdets karakter.

Høyde på fundament/ grunnmur skal ikke overstige 50 cm.

Tak skal utformes som saltak med torv og med maks. helning 27°.

Området kan inngjerdes.

3.3. Forretning

Området kan benyttes til hotell- og restaurantvirksomhet eller annen næringsvirksomhet som har naturlig tilknytning til fritidsaktivitet og turisme og som ikke fører til sjenanse for den omkringliggende fritidsbebyggelse.

Bygningsmyndighetene kan gi tillatelse til oppføring av bolig som har direkte til næringsvirksomheten på området.

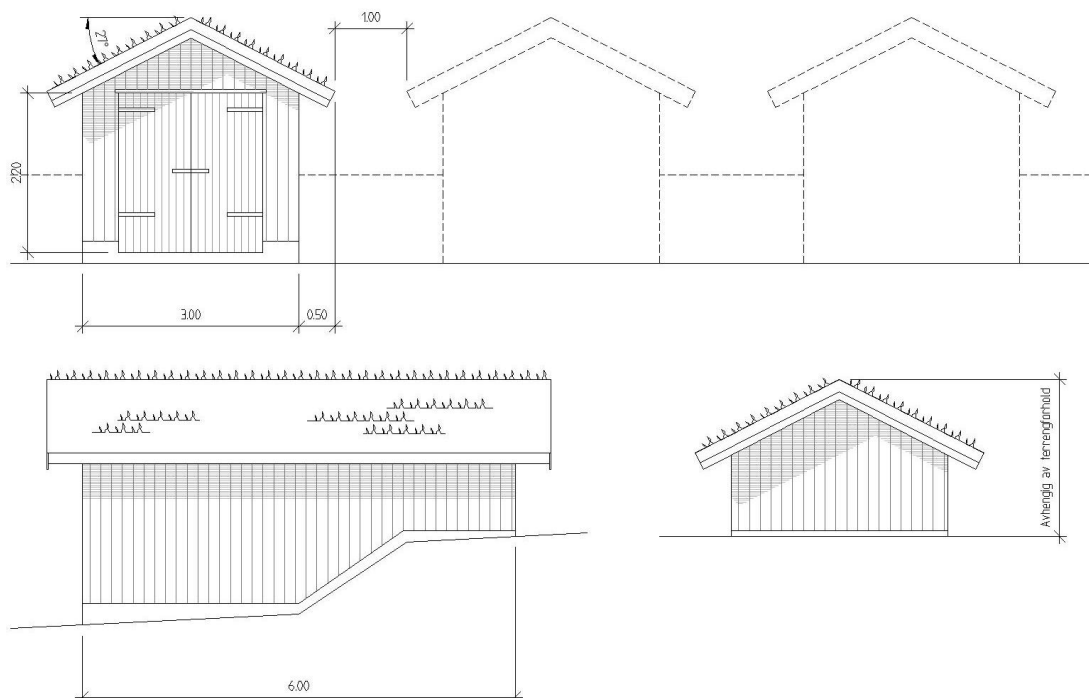
Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha utforming og fargevalg som harmonerer med eksisterende bygninger. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 8,0 meter. Ny bebyggelse skal visuelt underordne seg eksisterende bebyggelse og harmonere med hensyn til høyder, takform, takvinkel, farge og materialbruk.

3.4. Uthus/naust/badehus

Områdene skal benyttes til oppføring av naust som vist på plankartet. Utforming av naustene skal være som vist på nedenstående illustrasjon (juridisk bindende). Det skal benyttes torvtak og stående tømmermannspanel.

Terrasser/balkonger tillates ikke oppført i tilknytning til nye naust.

Bygging av naust skal skje i sammenhengende rekkefølge innenfor hver naustgruppe. BYA = 50 %



4. Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.1. Veg

- O_V1 omfatter Rv 72 og Rv 756. Avkjørsler skal utformes iht. Statens vegvesens / kommunenes vegnormaler.
- F_V2 skal benyttes som adkomst til hyttene i Gauphaugen hyttefelt.
- F_V3 skal benyttes som adkomst til hyttene i Halla hyttefelt.
- F_V4 skal benyttes som adkomst til hyttene i Vakkermyra hyttefelt.
- F_V5 skal benyttes som adkomst til hyttene i Østerinnsvollen hyttefelt.
- F_V6 skal benyttes som adkomst til hyttene i hyttefelt F2 og pumpehus samt lunningsplass.
- V7 skal benyttes som adkomst til hytte Eriksson hytte (ny tomt mot vannet)
- Avkjørsler fra offentlig veg skal utformes iht. Statens vegvesens / kommunens vegnormer og forskrifter til veglovens § 43.
- V8 skal benyttes som avlingsveg, adkomstveg til fritidsbebyggelsen i området og som adkomst ned til Innsvatnet for bl. a. utsetting av båter.

4.2. Annet vegareal

Omfatter vegskråninger på veggrunn langs Rv 72 og Rv 756.

4.3. Parkering

- F_P1 er gjesteparkering for Halla hyttefelt
- F_P2 er parkering for Halla 9, 10, 11 og 12
- F_P3 skal være gjesteparkering for parkering for Halla 2, 3, 5, 6 og 7 pluss ny tomt i Halla
- F_P4, f_P5 og f_P6 er gjesteparkering for Gauphaugen hyttefelt
- F_P7 er gjesteparkering for Vakkermyra hyttefelt.
- F_P9 og f_P10 er gjesteparkering for Østerinnsvollen hyttefelt.
- F_P11 er gjesteparkering for hyttefelt F2.

5. Landbruk, natur og friluftsområder samt reindrift

5.1. Landbruksformål

Områdene skal nyttes som jord- og skogbruksområder.

5.2. Friluftsområde

Friluftsområdene er regulert med henblikk på allmennhetens bruk av området til friluftsliv.

Det tillates opparbeidelse av stier i ca. 1 m bredde som adkomst til naustene.

I friluftsområde i sjø tillates ikke plassert anlegg som kan være til hinder eller ulempe for den frie ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

6. Hensynssoner

6.1.Faresone – høgspenning

Arealene omfatter fareområder i tilknytning til bestående høgspenninglinjer over området. I fareområdet tillates ikke tiltak, lagring m.v. som er i strid med forskrifter for elektriske anlegg.

6.2.Sikringszone – frisisikt

Innenfor frisisiktzone må det ikke være sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over planum for tilstøtende kjørebane.