

Bestemmelser til reguleringsplan for Finmarkstrand med tilliggende arealer

Bestemmelsene er vedtatt:

Bestemmelsene er sist revidert: 07.12.18

PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal klargjøre etableringen av frittliggende fritidsbebyggelse på deler av eiendommen Finmark Østre, i område like nordvest for Finmarkstrand.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 23.10.18.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft

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

- Friluftsmål

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 3.1 Rekkefølgebestemmelser – område BFF1

a) Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Krav vedrørende terreng, anlegg av avkjørsel

En markert terrengkollé nord på tomta mot veg KV17, skal bevares mot inngrep. Avkjørsel må legges sør eller øst for denne kollen.

c) Krav til trafikkområder, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås.

d) Krav vedrørende område for renovasjon

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor område BFF1, må en godkjent renovasjonsordning for området være etablert i område RA1.

§ 3.2 Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn situasjonsplan for hver enkelt tomt. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

Lokalisering av bebyggelse

Nødvendige terrengsnitt

Nytt og gammelt terreng vist med nye og eksisterende terrengkoter

Vegetasjon, og veger og plasser.

Teknisk plan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres egen plan for tekniske anlegg som skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse
- Avkjørsel/ veier og plasser
- Vann og avløpsledninger
- Lavspennetnett og kabelgrøfter
- Håndtering av overvann – takvann, overflatevann og drens vann

§ 3.3 Vegetasjon – i tre og busksjiktet.

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

§ 3.4 Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 3.5 Utforming av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

§ 3.6 Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på god fremkommelighet i utforming i planløsningen.

§ 3.7 Tiltak mot radon

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under maksimumsverdi på 100 Bq/kbm som årsmiddel for inne-luft, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under maksimumsverdien.

§ 3.8 Avkjørsler

Avkjørsler skal anlegges der det er mest hensiktsmessig for den enkelte tomt og i forhold til byggets inngangsparti. Avkjørselen skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til byggeområde er 4 m. Se under § 3.1 b).

§ 3.9 Kulturminner.

Varsling

Viser det seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme til Telemark fylkeskommune, og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Fylkeskommunen avgjør snarest mulig – og senest inne 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Frittliggende fritidsbebyggelse - område BFF1

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre fritidsbebyggelse som en hytte i en etasje.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 15 % - BYA = 15 %. Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnyttning.

Maksimal grense for hytte settes til 100 kvadratmeter BRA for hver tomt.

c) Byggehøyder

Hytta kan ha byggehøyde på inntil 5,5 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Plassering av bygg

Hytta skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Det tillates en hytte innenfor de gitte byggegrense og skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal i hovedsak legges parallelt med høydekotene og hyttas lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv.

Hytta skal ha naturvennlig farge.

Hytta skal ha takvinkel mellom 18 og 37 grader. Mindre tak over inngangsparti kan ha annen takvinkel.

Terrassedelen settes til 30 kvadratmeter i tråd med retningslinjer i arealdelen.

f) Terrasser

Terrasser skal tilpasses bygning og terreng. Terrasser på søyler tillates ikke. Terrasser som blir liggende mer enn 50 cm over bakkenivå regnes med i bebygd areal BYA.

Terrassearealet skal ikke overstige 30 m².

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 5.1 Kjøreveg – område KV3, KV9 og KV17

a) Formål

KV3, KV9 og KV17 er kjøreveger/ atkomstveger innenfor planområdet. Avkjørsel til område BFF1 skal enten skje fra felles veg KV17 øst for markert terrengkole nord på tomta, eller fra felles veg KV3 sør for terrengkollen.

b) Vegbredde

Vegene er regulert som bygget. Byggegrenser er for nye byggeområder vist på plankartet. Garasjebygg og uthus/ boder kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere regulert formålsgrense mot veg enn 1 m.

§ 5.2 Annen veggrunn – grøft/ avkjørsel - område AVT

a) Arealbruk

Annen veggrunn ligger utenfor kjøreområdene. Dette arealet skal nyttes til grøfter, snøopplag, frisisiktsoner, og avkjørsel.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsmål – område LF

a) Arealbruk

Områdene merket LF omfatter vegetasjonssoner og grønnekorridorer innenfor planområdet. Områ-

det skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i området.
Eksisterende vegetasjon skal skjøttes på en skånsom måte.
Områdene kan nyttes til framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler.