

## RAUMA KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### REGULERINGSPLAN FOR PRESTSETRA HYTTEFELT, SKORGEDALEN

I medhold av § 12-5 i Plan- og bygningsloven gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet dat. 13.10.2021 er avgrenset med reguleringsgrense.

#### § 01 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse

#### § 02 GENERELT

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

##### **Bebyggelse og anlegg**

- Fritidsbebyggelse – frittliggende, kode 1121
- Vannforsyningsanlegg, kode 1541
- Avløpsanlegg, kode 1542

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjøreveg, kode 2011
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, kode 2018
- Annen veggrunn – grøntareal, kode 2019
- Parkeringsplasser, kode 2082
- Energinett, kode 2110

##### **Landbruks- natur og friluftformål**

- Friluftformål, kode 5130

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, kode 6710

Planområdet er på totalt ca. 111 da

## § 03 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplasser, ev. støttemurer, avkjørsel samt verdifulle tre.

**3.2 Byggegrenser:** Bygg skal plasseres innafor byggegrensene som er vist i planen. Dersom slike ikke er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

**3.3 Terrenginngrep:** Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og vernes under anleggs- og byggearbeidet. Skjæringer og fyllinger skal ha ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomta.

**3.4 Gjerde:** Det er ikke tillatt å sette opp gjerder i tomtegrensen. Men begrenset areal nærmest hytta kan vernes mot inntrengning av dyr ved oppsetting av gjerder av naturmaterialer, tre og stein med høyde maks 1,1 m. Gjerdeender skal være knyttet til vegg, og bygningene skal således være en del av inngjerdingen. Maks lengde gjerde for hver tomt settes til 50 m. Nettinggjerder eller strømgjerder er ikke tillatt.

**3.5 Utebelysning:** Lyskilder skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen. Belysning på stolper eller puller er ikke tillatt. Lysdekorasjoner på hytte eller trær er ikke tillatt. Utvendig belysning skal være avslått når hytta ikke bebos.

**3.6 Avfall:** «Husavfall» fra området skal samles og lagres etter retningslinjer fra kommunen.

**3.7 Kulturminne:** Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighet jf. Lov om kulturminne.

**3.8 Estetikk:** Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god utforming i og harmonerer med omgivelsene med tanke på størrelse, takform, takvinkel, farge- og materialbruk.

**3.9 Private avtaler:** Etter at reguleringsbestemmelsene er satt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

### 3.10 Universell utforming

Så langt det er mulig skal prinsipper for universell utforming legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og friområder.

**3.11 Vannforsyning:** Godkjent vannanlegg må være utbygd før det kan gis igangsettingstillatelse for hyttebygging. Alle nye bygg skal tilknyttes godkjent anlegg for vann og avløp.

- 3.11 Detaljplan:** Er bygge- og anleggstiltak som er hjemlet i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11 ikke satt i gang senest 10 år etter vedtak av plan, kan tillatelsen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak.

## **§ 04 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, tomt 1 - 43**

- 4.1.1 Området er avsatt til hytter med tilhørende uthus. Maks bygd areal (BYA) for tomtene er satt til BYA=150 m<sup>2</sup> eksklusiv uthus. Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng skal regnes med i BYA. Parkeringsplasser på tomta skal ikke regnes med i BYA.
- 4.1.2 Maks bygd areal (BYA) for frittliggende uthus eller garasje er BYA= 30 m<sup>2</sup>. Uthuset skal være tilpasset fritidsboligen når det gjelder plassering, utforming, takvinkel og materialbruk.
- 4.1.3 Hytta skal ha saltak, pulttak eller 2 takflater. Takvinkelen til hyttene skal være mellom 11 og 35 grader og for hoveddelen av hytta skal møneretningen følge terrenget.
- 4.1.4 Maks mønehøgde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
- 4.1.5 Åpninger mellom jordbakke og rammeverk skal forblendes eller ordnes på en slik måte at dyr ikke kommer under og blir sittende fast.
- 4.1.6 Det er tillatt med ark. Gesimsen skal være lavere enn mønehøyden.
- 4.1.7 Hyttene skal ha en materialbruk uten glatte og reflekterende flater, og farger (jordfarger) som ikke virker dominerende og fremmed i forhold til de andre hyttene og landskapet de ligger i.
- 4.1.8 Det skal opparbeides minst to parkeringsplasser på hver tomt der den ene kan være i garasje.
- 4.1.9 Avkjørsel til fritidsboligen skal være fra nærmeste veg, men ikke fra begge sider selv om det er mulig. Tilkomsten skal være fra rett strekning unntatt for hyttene nr. 9, 31, 32, 33 og 36 som ligger i sving.

### **4.2 Vannforsyningsanlegg, BAV1**

- 4.2.1 Området er avsatt til vannforsyningsanlegg for drikkevann.
- 4.2.2 Innenfor området skal det settes ned en vanntank dimensjonert for hele hyttefeltet. Ved tanken kan det bygges et enkelt bygg for tekniske anlegg og kontroll og vedlikehold av anlegget.

### **4.2 Avløpsanlegg, BAV2**

- 4.2.1 Områdene er satt av til avløpsanlegg som renseanlegg som jordhauganlegg, avløpsrenseanlegg, tett tank eller annen løsning som blir godkjent av kommunen. Ved tanken kan det bygges et enkelt bygg for tekniske anlegg og kontroll og vedlikehold av anlegget.
- 4.2.2 Etter anlegg skal terrenget straks istandsettes til naturligt terreng.

## **§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Privat veg, Veg 1 - 5**

- 5.1.1 Områdene er satt av til private kjøreveger som er felles for hyttefeltet.
- 5.1.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende

tomtegrunn.

- 5.1.3 Vegene skal kunne brukes av allmenheten til turveg hele året.
- 5.1.4 Det kan settes låsbar bom ved vegstart for planområdet. Alle tomteeiere skal ha tilgang nøkkel/kode for å kunne åpne bommen.

## 5.2 **Parkeringsplasser, P1 – P3**

- 5.2.1 Områdene er avsatt til parkeringsplasser.  
P1 er parkering for eksisterende hytter nedenfor planområdet.  
P2 er felles gjesteplasser for hyttene 1 – 20.  
P3 er felles gjesteplasser for hyttene 21 – 43.

## 5.3 **Annen veggrunn – tekniske anlegg**

- 5.3.1 Annen veggrunn skal være tilkomst til vannforsyningsanlegget. Det kan settes låsbar bom inn til vannforsyningsanlegget.
- 5.3.2 Skjæringer og fyllinger skal straks etter anlegg påføres tidligere avskavet humusmasser.

## 5.4 **Annen veggrunn, grøntareal, SVG**

- 5.4.1 Annan veggrunn, grøntareal, skal være til grøfter, skjæring og fylling og plass til vann- og avløp, elektriske- og datakabler.
- 5.4.2 Skjæringer og fyllinger skal påføres tidligere avskavet humusmasser.

## 5.5 **Energinet, trafo**

- 5.5.1 Området er avsatt til trafo for hyttefeltet.

## § 06 **LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### 6.1 **Friluftsmål, LF 1 - 5**

- 6.1.1 Områdene er avsatt til et allment tilgjengelig tur- og rekreasjonsområde, og friluftsområde.
- 6.1.2 Områdene skal ikke opparbeides ut over stier og skiløyper, bål-/grillplasser og leikeplasser i enkel standard.
- 6.1.3 Det skal ikke settes opp bygg og installasjoner som er til hinder for allmenn ferdsel i friluftsområdene.
- 6.1.4 I friområdene kan det graves ned nødvendige anlegg for tekniske anlegg.
- 6.1.5 Det er ikke tillate å bruke området til lagring, parkering eller andre formål som ikke tjener friluftsområdenes bruk.
- 6.1.6 Det skal kunne drives skogsdrift i området. Skogsdrifta skal forvaltes på en slik måte at landskapskarakteren i hytteområdet ikke blir endret.

## § 07 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### 7.1. **Friluftsområde i sjø/vassdrag, VFV**

- 7.1.1 Området som er sett av til friluftsområde i sjø/vassdrag gjelder en del av elva Storstølgrova som er innenfor eiendomsgrensen til g/bnr, 31/2.
- 7.1.2 Det er ikke tillatt med tiltak i eller langs elva som kan påvirke elveløpet eller er til hinder for allmennhetens ferdsel i friluftsområdet

## § 08 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygging før veg til den aktuelle fritidsboligen er opparbeidet. Vegene med parkeringsplasser kan opparbeides etappevis.
- 8.2 Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge godkjent byggesøknad.
- 8.3 Opparbeiding av tekniske anlegg må være gjennomført til den enkelte tomt før en kan gi byggetillatelse..
- 8.4 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 8.5 Før det gis igangsettingstillatelse for bygging på flere enn 15 tomter, skal avkjørselen fra Skorgeveien til Fv. 64 ved Vikanøstunnelen være opparbeidet etter planer godkjent av Møre og Romsdal fylkeskommune.

Roger Tokle AS 13.10.2021