

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. 30.06.2022 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

Hensynssoner. sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring naturmiljø, kode 560
- Bevaring kulturmiljø, kode 570

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 Terrengtilpasning: Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og vernes under anleggs- og byggearbeidet. For hver hyttetomt skal minst 15% av eksisterende markdekke, busker og trær bevares. Skjæringer og fyllinger skal ha ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. For å realisere bygninger og anlegg skal disse løses på egen tomt. Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til tilgrensende terreng med skråninger maksimum 1:2. Maksimal fyllingshøyde eller skjæringshøyde er 2 m. I tillegg kan settes en støttemur inntil 1,5 meter høy. Støttemurer skal oppføres i naturstein. Dersom det er behov for ytterligere høyde skal dette løses med oppdeling i terrasser.

Forstøtningsmur som ligger minst 1,0 meter fra nabogrensen, kan være inntil 1,0 m høy. Ligger støttemuren minst 4,0 meter fra nabogrensen, kan den være inntil 1,5 meter høy.

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. Utforming av gjerder skal harmonere med den enkelte hytte i farge og materialbruk.

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.

§ 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 $BYA=150\text{ m}^2$ 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 $BYA=30\text{ m}^2$. 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 opparbeides maksimum to parkeringsplasser på hver tomt.
- 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 anlegges felles vannforsyning. Vann leveres ved boring av fjellbrønner. Det etableres høydebasseng som sikrer en kvalitetsmessig og god vannforsyning dimensjonert for hele hyttefeltet. Ved høydebassenget kan det bygges et enkelt bygg for tekniske anlegg og kontroll og vedlikehold av anlegget.

4.2 Avløpsanlegg, BAV2

- 4.2.1 Området er satt av til avløpsanlegg. Innenfor området skal det anlegges felles ledningsnett som føres til et felles høygradig renseanlegg med mekanisk, biologisk og kjemisk renseprosess. Anlegget skal godkjennes av kommunen og fremmes som utslippssøknad. I området kan det bygges et enkelt bygg for tekniske anlegg og kontroll og vedlikehold av anlegget.

- 4.2.2 Etter anlegg skal terrenget straks istandsettes med stedlige masser til naturlig 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 dekket av tilstøtende tomtegrunn.
- 5.1.3 Vegene skal kunne brukes av allmenheten som tursti hele året.
- 5.1.4 Det kan settes låsbar bom ved vegstart for planområdet. Alle tomteeiere i Prestsetra hyttefelt og andre rettighetshavere skal ha tilgang til 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 Annen 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 Energinett, 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 tillatt 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 HENSYNSSONER

8.1 Bevaring naturmiljø, H560

- 8.1.1 Området gjelder naturmiljøet, langs Storstølgrova og bekken i sørgrensen av planområdet. Eksisterende terreng bevares urørt slik at man opprettholder miljøet. Ethvert inngrep i området er forbudt.

8.2 Bevaring kulturmiljø, H570

- 8.2.1 Hensynssonen for kulturmiljø skal ivareta kulturminne og kulturmiljø i tilknytning til utmarksbeite og seterdrift gjennom lengre tid, herunder steingarder, tufter, rydningsrøyser, eldre beitemark, spor etter eldre seterbuer og eksisterende SEFRAK-registrerte bygninger. Kulturmiljøet bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
- 8.2.2 Eksisterende terreng og bygninger skal bevares slik at man unngår tiltak som kan skade, tildekke/skjule eller på annen måte skjemme kulturmiljøet. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring og annen bruk av ubebygd areal.

§ 09 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygging før veg til den aktuelle fritidsboligen er opparbeidet. Vegene med parkeringsplasser kan opparbeides etappevis.
- 9.2 Opparbeiding av tekniske anlegg må være gjennomført til den enkelte tomt før en kan gi byggetillatelse.
- 9.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 9.4 Før det gis igangsettingstillatelse for bygging skal avkjørselen fra Skorgevegen til Fv. 64 være opparbeidet etter planer godkjent av Møre og Romsdal fylkeskommune.

Roger Tøkle AS 13.10.2021
rev. 30.06.2022