

PLANBESTEMMELSER

For

”Fuglehaugen hyttefelt i Skorgedalen”

(planid.)

I RAUMA KOMMUNE

Planen er vist på plankart datert 11.06.2024

Plan og bestemmelser er sist revidert 24.06.2024

Plan og bestemmelser er vedtatt av Rauma kommunestyre den

GENERELT

Utbygging av området skal skje i samsvar med plankart og bestemmelser. Bestemmelsene kommer i tillegg til det som er bestemt i plan- og bygningsloven med tekniske forskrifter.

1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense jfr PBL §12-5. Arealet innenfor denne grensen er regulert etter § 12-3 som detaljregulering.
- 1.2 Etter planens godkjenning er det ikke tillatt å etablere servitutter som strider mot planen.
- 1.3 I tillegg til planbestemmelser gjelder følgende regelverk i området:
 - Festekontraktens bestemmelser.
- 1.4 Dersom det i forbindelse med tiltak i terrenget oppdages automatisk fredede kulturminner som ikke tidligere er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene. Melding om funn skal straks sendes kulturvernmyndighet (MR- Fylkeskommunens kulturansvarlig), jfr. lov om kulturminner 8, annet ledd.
- 1.5 Området er regulert til:

Bebyggelse og anlegg

- 1121 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- 5130 Friluftsområde LF1

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssone:

- H320 Faresone flom
- H310 Faresone jord- og flomskred

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Frittliggende fritidsbebyggelse

2.1.1 Byggene skal plasseres innenfor de på planen viste byggeområder. Eksisterende festetomter vises med punkt feste. Punktet skal ligge innenfor bygningens hovedkropp. Det kan tillates mindre avvik fra dette. Tomtene utformes og oppmåles som eiendomstomter med størrelse på inntil 1000 m². Dette gjøres i samarbeid med hytteeier i det tomten innløses.

2.1.2 Hyttetomtene kan bygges ut på følgende måte:

- a) En bygning (hytte og uthus under samme tak)
- b) To bygninger (hytte og frittstående uthus i umiddelbar nærhet til denne).

Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge. Det er ønskelig at nye eller renoverte hytter skal følge lokal byggestil på Fuglehaugen.

2.1.3 Maksimalt bygd areal (BYA) pr tomt er satt til BYA= 100 m², eksklusivt uthus. Terrasse regnes med som bygd areal.

Byggegrense er satt minst fire meter fra tomtegrensen.
Uthus skal ligge innenfor en radius på 15m fra hytta.

Maksimal mønehøyde er 5m målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Det er tillatt med ark (kan maksimalt dekke 1/3 av takflaten), gesimshøyden kan ikke være høyere enn hyttas mønehøyde.

Møneretning på bygningene, unntatt uthus, skal følge koteretningen.

Maksimalt bygd areal for frittliggende uthus er 15m². Uthus kan ha pulttak. Maksimal mønehøyde er 3,5 m målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Uthuset kan ligge på tvers av koteretningen.

Uthuset tillates ikke brukt/innredet til beboelseshytte (anneks) med mindre det er gitt spesiell tillatelse av grunneierlaget og bygningsmyndighetene.

Tak skal ha mørk og naturvennlig farge. Tak skal utformes som saltak med en takvinkel mellom 18 og 45°.

2.1.4 Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser plassering og høyde på bebyggelsen med kotehøyde for ferdig gulv, samt høyde over terreng. Eventuelt gjerde, forstøtningsmur og lignende, samt plassering av verdifulle tre, skal fremgå av situasjonsplanen. Åpninger mellom terreng og hytte skal forblendes så dyr ikke kommer inn.

2.1.5 Bygningene skal tilpasses terrenget best mulig. Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt. Masseutskifting tillates ikke. Det skal benyttes søyler/ punktfundament. Oppføring av bygg med grunnmur er ikke tillat. Kabler for all type strømforsyning skal legges i bakken.

2.1.6 Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis) Alle utvendige bygningsdeler, inklusive vindskier, vindusomramninger og hjørnebord, skal ha samme mørkhetsgrad, dør- og vindusrammer kan gis en noe

avvikende farge. Lyse eller sterke farger, som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt.

- 2.1.7 Det er ikke ønskelig med unødig lysforurensing i området og utvendig belysning skal være avslått når hytta ikke er bebodd.

Belysning på stolper, puller eller lysdekorasjon på hytte eller trær er ikke tillatt. Lyskilder skal avblendes nedover.

- 2.1.8 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i tomtegrensen. Hytteinngang og terrasse kan gjerdes inn med naturmaterialer, tre og stein i høyde maks. 1,1m for å unngå at dyr kommer inn på bygd areal. Grind må være utadslående. Nettinggjerder eller strømgjerder er ikke tillatt. Gjerdeender skal være tilknyttet bygget. Gjerde må ikke være til hinder for allmenn ferdsel.

- 2.1.9 Det skal bare benyttes planter funnet på stedet ved tilplanting på tomt. Furutrær i området bør i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å plante, planere eller foreta annen terrengbehandling som endrer utmarks karakteren i hyttefeltet. Hogst av syke og døde trær er tillatt. Alle inngrep skal planlegges, utføres og dokumenteres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges og blir så små som mulig. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og re-vegetere tomten etter hvert som byggingen blir ferdig.

- 2.1.10 Det tillates ikke innlagt vann i hyttene med mindre det utarbeides særskilt plan for slike anlegg hvor også avløpsspørsmålet er tilfredsstillende løst. Toalettløsningene må være uten vannspyling. Kjemikalietoalett er ikke tillatt. Vannet må transporteres til og inn i hytta manuelt.

- 2.1.11 Hytteeierne er ansvarlige for at alt avfall fjernes/destrueres på en måte som ikke medfører ulemper for andre. Avfall samles og lagres etter kommunens retningslinjer.

2.2 Småbåtanlegg

- 2.2.1 Det tillates ikke oppført flere tiltak eller bygg i området utover eksisterende naust, gapahuk, båtutsett og fiskeplass samt støttemur/ forsterkning i strandsonen.

3. GRØNNSTRUKTUR, HERUNDER AREAL FOR NATUROMRÅDER, TURDRAG, FRIOMRÅDER OG PARKER

3.1 Friluftsområder

- 3.1.1 Friluftsområder er avsatt til allment tilgjengelig tur- og rekreasjonsområde. Allment tilgjengelige stier kan opparbeides som tursti med grus. Stier frem til hyttene tillates kun forsterket med gangbane eller steinheller. Etablering og renovering av stier skal gjøres i samråd med stiggruppe bestående av representanter for velforening og grunneiere.

- 3.1.2 I friluftsområde skal eksisterende vegetasjon beholdes. Det skal ikke settes opp bygg og installasjoner som er til hinder for allmenn ferdsel.

- 3.1.3 Båter kan kun oppbevares langs Selsetervatnet og øvrige vassdrag med tillatelse fra grunneier.
- 3.1.4 Nødvendige tekniske installasjoner som trafoer kan plasseres i området. Det er tillatt å grave ned og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg (strømnettet).
- 3.1.5 Ved bruk av anleggsmaskiner kreves tillatelse fra grunneier.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

4.1. Friluftsområdet i sjø og vassdrag

- 4.1.1 Friluftsområder er avsatt til et allment tilgjengelig tur- og rekreasjonsområde. Naturlig kantvegetasjonen skal beholdes i størst mulig grad for å motvirke avrenning og erosjon.

5. HENSYNSSONER

5.1 Faresone

Det er avsatt faresone for skred (H310) iht. aktsomhetskart fra NVE for jord- og flomskred. Tiltak kan ikke oppføres før området er utredet for skredfare og sikret jfr gjeldende byggt teknisk forskrift.

Det er avsatt flomsone (H320) iht. aktsomhetssone fra NVE langs vassdragene som grenser til planområdet, jf. Veileder NVE 2/2011. Bebyggelsen kan ikke oppføres innenfor flomsone, før området er sikret mot flom jfr gjeldende byggt teknisk forskrift. Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes for å motvirke avrenning og erosjon. Det er ikke tillatt med tiltak i eller langs elva som kan påvirke elveløpet eller er til hinder for allmennhetens ferdsel.

6. REKKEFØLGEKRAV

6.1 Infrastruktur

6.1.1 Utbygging

Tomt 80 og 84 og kan legges ut for salg etter godkjenning av planen.

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av tomter etter de to ovennevnte (tomt 72, 73, 74, 77, 78, 82, og 83) vil det utløses et rekkefølgekrev om kryssutbedring mellom fv 64 Nordsidevegen og kv Skorgevegen i hht prosjektert løsning vist i tegning TC 003, sist revidert 30.11.2021 og godkjent av M&R fylkeskommune, samferdselsutvalet 02.02.2022

Egengodkjent av Rauma kommunestyre

den

sak

Ordfører