

Detaljregulering for Sundsåsen

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 1832 1006

1 Planens hensikt

Formålet med planen tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveier og infrastruktur.

2 Arealformål

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på detaljreguleringskart i målestokk 1:1500, datert 07.12.2023.

Området innenfor plangrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5.

Pbl. § 12-5 Bebyggelse og anlegg, ledd nr. 1

- Fritidsbebyggelse – frittliggende f_FBF (1150)

Pbl. § 12-5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, ledd nr. 2

- Kjøreveg KV (2011)

Pbl. § 12-5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, ledd nr. 5

- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift LNFR

Pbl. 12-6 Hensynssoner

- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)
- Bevaring Naturmiljø (H560) (H560)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Hensyn til miljø, støy og forurensning (pbl § 12 - 7, nr. 3 og 12)

- 3.1 For støy i anleggsfase gjelder grenseverdier satt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

Kulturminner (pbl § 12-7 nr.6)

- 3.2 Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein e.l., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturvernmyndighetene i fylkeskommunen skal varsles slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres

og evt. vilkårene for dette. Jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven), § 8, annet ledd.

For kulturminner på land er Nordland fylkeskommune myndighet, mens NTNU-Vitenskapsmuseet er myndighet for kulturminner under vann. Sametinget er varslingsinstans for samiske kulturminner.

Utforming og estetiske krav (pbl 12-7 nr. 1)

- 3.3 Alle bygninger skal ha utvendig kledning i tre. Utvendig kledning kan være ubehandlet eller mørk brun, mørk rød, mørk grønn eller sort. Taket skal tekkes med torv eller et materiale som gir matt, mørk farge. Fritidsbolig med tilhørende anlegg skal utformes slik at beitende bufe og rein ikke kan sette seg fast eller skade seg på annen måte.

Krav til søknad om tiltak (pbl §12-7, nr. 1)

- 3.4 Byggesøknad skal inneholde:
- a) Situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser og kjørearealer.
 - b) Profiler som viser plassering av bygninger, anlegg, og eksisterende og framtidig terreng.
 - c) VA-plan, som skal inneholde løsning for drikkevannsforsyning, kloakhåndtering og overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal håndteres lokalt innenfor hver hyttetomt, så langt det er mulig, og at eksisterende bekker og vannkilder skal hensyntas og opprettholdes.

Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7 nr. 1)

- 3.5 Innenfor hele planområdet tillates det etablert anlegg for vann- og avløp og elektrisk forsyning. Slike anlegg skal etableres skånsomt og fortrinnsvis legges langs sidene av veiene. Etter gjennomførte tiltak skal anlegg og spor i terrenget istandsettes med løsmasser og revegeteres slik at det oppnår en mest mulig naturlig overflate.

Hensynet til reindriften (pbl § 12-7 nr. 2)

- 3.6 Anleggsvirksomhet i forbindelse med etablering av hyttetomtene skal gjennomføres i perioden fra april til november. Det må etableres kontakt mellom byggeledelsen og reinbeitedistriktet for å hensynta rein i og i nærheten av planområdet.

Støyende aktivitet i hyttefeltet tillates ikke den tid rein oppholder seg i området, herunder byggeaktivitet, motorsagbruk el.

Hunder skal holdes i bånd i perioder rein oppholder seg i området.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende FBF 1-18 (pbl § 12-5 nr.1 og § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 7)

- 4.1.1 Det kan maksimalt oppføres en fritidsbolig per tomt. Maksimalt samlet bruksareal (BRA) er 120 m² per tomt. Parkering og terrasse uten takoverbygg kommer i tillegg.
- 4.1.2 Det tillates kun ett uthus/anneks per tomt. Uthus/anneks skal oppføres i samme materialer og med samme takform som fritidsboligen. Maksimal BRA skal ikke overskride 15 m².
- 4.1.3 Maks mønehøyde for hovedbygning er 5,5 m, og for sekundærbygg 4,5 m. Maks mønehøyde måles over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.
- 4.1.4 Det tillates å opparbeide uteplass, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsboligens bygningskropp, med samlet areal inntil 40 m², forutsatt at dette ikke øker eksponeringen i landskapet. Veranda, terrasse og uteplass skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og legges lavest mulig. Avstand mellom terrasse/veranda og terreng skal maksimalt være 1 m.
- 4.1.5 Fritidsboligene skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås.
- 4.1.6 Tiltak skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet. Byggegrense er sammenfallende med formålsgrense der ikke annet er vist.
- 4.1.7 Gjerder, flaggstenger o.l. installasjoner tillates ikke oppført.
- 4.1.8 Utendørsbelysning skal avskjermes slik at den kun lyser ned mot bakken (ikke utover i terrenget). Utendørsbelysning skal avgrenses til opplysning av inngangsparti.

For å sikre regulering av innen- og utendørs belysning, må det gjennomføres kontakt mellom reinbeitedistriktet og hytteeierne i planområdet.

4.2 Kjøreveg f_KV (§ 12-5 nr. 2 og § 12-7 nr. 14)

- 4.2.1 Kjøreveg f_KV er privat kjørevei. Vegarealet er regulert iht. eksisterende situasjon.

4.3 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5 og pbl. 12-7 nr. 2)

- 4.3.1 Innenfor LNFR1-2 tillates ikke etablert ny bebyggelse.
- 4.3.2 Det tillates ikke gjennomført tiltak innenfor LNFR1-2. Unntak fra dette er teknisk infrastruktur iht. § 4.1 og enkle grep for tilrettelegging av adkomst frem til den enkelte fritidsbolig/tomt. Det forutsettes at dette gjennomføres skånsomt med minst mulig terrenginngrep (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 6).

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370) (pbl § 12-7 nr.6)

Det tillates ikke tiltak eller inngrep som kommer i konflikt med høyspenningsanlegget innenfor H370.

5.2 Bevaring naturmiljø (H560) (pbl § 12-7 nr.7)

Det tillates ikke tiltak eller inngrep som kommer i konflikt med naturmangfoldet innenfor H560.

6 Rekkefølgebestemmelser

- 6.1 Det skal utarbeides en VA-plan, som skal være godkjent av kommunen, før området kan bebygges.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.