

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Ramsvika hytteområde



Namsos kommune

Reguleringsplankart – 12.01.2021

Reguleringsbestemmelser – 12.11.2018 revidert 12.01.2021

Planbeskrivelse – 12.11.2018



REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse – B
- Fritidsbebyggelse – BF
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - BBS
- Uthus/naust/badehus - BUN

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg - SV
- Parkering – SPA
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - SVT

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

- Jordbruk – LJO
- Friluftsmål – LF

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

- Ferdsel – VFE
- Småbåthavn - VS
- Badeområde -VB
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag Ferdsel/småbåthavn - VKA

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringssone frisikt – H140

Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Sikringssonegrense
- Frisiktlinje

1 Fellesbestemmelser

1.1. Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, fundamenteringsmetode, gesimshøyder, mønehøyde, adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, vurdering av mulighet for universell utforming .

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv og terreng.

1.2. Kulturminnevern

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kulturminner i sjø.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kulml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående».

1.3. Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming iht. gjeldende regelverk.

1.4. Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

1.5. Geoteknisk vurdering

Geoteknisk notat 20171037-01 skal legges til grunn i forhold til fundamenteringsmetode samt utføring av arbeider som vegbygning, sprenging og mellomlagring av masser innenfor planområdet.

1.6 Vann- og avløpsplan

Private vann- og avløpsanlegg må tilfredsstillende krav i drikkevannsforskriften og offentlige krav til utslippstillatelse for spillvann.

Nye ledninger for vann og avløp må så langt det lar seg gjøre, legges i felles grøft i vegareal. Ledningsgrøfter utenfor vegareal må utføres skånsomt for å bevare naturen mest mulig.

Vedlagte skisse til «Vann og avløpsplan for Ramsvika Hyttefelt, datert 26.02.2020» skal gjelde.

1.7 Utforming av bebyggelse og tomt

Tak skal bestå av materiale med mørk og matt fargevirkning.

Bebyggelsen skal ha materialer og fargesetting som ikke gir lysreflekterende flater.

Det tillates ikke å gjerde inn hytteeiendommene.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse - B

Området benyttes i dag som område for enebolig.

Det tillates eneboliger med inntil 2 etasjer.

Maks takhøyde skal ikke overstige eksisterende bebyggelse (B)

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 40 %.

2.2 Fritidsbebyggelse

2.2.1 BF1-BF12 – eksisterende bebyggelse

Grad av utnyttning

BF1-BF10: BYA= 166 m². Gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan / veranda, uthus og parkering på egen tomt.

BF11-BF12: BYA= 130 m². Gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan / veranda og uthus.

Bygningens plassering

Fritidsbolig og anneks/uthus skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter.

Bebyggelsens utforming

Maks takhøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 50 cm.

Tak skal ha tilnærmet lik utforming som eksisterende bebyggelse på samme tomt.

De enkelte naust kan fradeles som egne matrikkelenheter

BF1 og BF2 kan deles som egne matrikkelenheter. Minimumsareal for hver matrikkelenhet er 850 m².

2.2.2 BF13

Grad av utnyttning

BYA= 166 m². Gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan / veranda og uthus.

Bygningens plassering

Fritidsbolig og anneks/uthus skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter.

Bebyggelsens utforming

Maks takhøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal kotehøyde for ferdig golv 1.etg er 12.8 m

Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 50 cm.

Tak kan utføres som saltak, pulttak og flatt tak, tilpasset terreng.

Takutforming skal være tilnærmet likt på samme tomt.

2.2.3 BF14-17

Grad av utnyttning

BYA= 166 m2. Gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan / veranda og uthus.

Bygningens plassering

Fritidsbolig og anneks/uthus skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter.

Bebyggelsens utforming

Maks takhøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 50 cm.

Tak kan utføres som saltak, pulttak og flatt tak, tilpasset terreng.

Takutforming skal være tilnærmet likt på samme tomt.

2.2.4 BF18

Grad av utnyttning

T8-T9: BYA= 80 m2. Gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan / veranda og uthus

T10-T11: BYA= 100 m2. Gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan / veranda og uthus.

T12: BYA= 120 m2. Gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan / veranda og uthus.

Bygningens plassering og utrykk

Ved første byggesøknad skal det leveres en helhetlig plan som viser hovedform og takutforming samt plassering i terreng for alle fritidsboligene.

Bebyggelsens utforming

Maks takhøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 20 cm.

Plassering i terreng.

Ferdig golv i 1.etg. skal ikke overstige følgende koterverdier:

T8-T9: 19m

T10: 18,5m

T11: 15m

T12: 10m

2.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – BBS1 og BBS2

Området omfatter landareal i tilknytning til VS1 og VS2 der aktiviteten har direkte eller indirekte tilknytning til småbåtanlegg i sjø.

Maksimalt tillatt bebygd areal/søknadspliktig tiltak er %-BYA = 90 %.

Det tillates bebyggelse og anlegg som fremmer formålet.

Bebyggelsens utforming

Største tillatte gesimshøyde er 3 m og største tillatte mønehøyde er 4,5.

Tiltaket skal ivareta fri ferdsel langs strandsonen.

2.4 Uthus/naust/badehus – BUN1-BUN6

Naustbebyggelse BUN1, BUN4-BUN6

Grad av utnytting

Hvert enkelt naust kan være maksimalt 40 m² BYA.

Bebyggelsens utforming

Største tillatte gesimshøyde er 3 m og største tillatte mønehøyde er 4,5 m over planert terreng.

BUN1

Det kan oppføres totalt 8 Naust i BUN1.

Møneretning for BUN1 skal være vinklet til strandlinjen.

Nye naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende naust.

Naust kan bygges som rekke.

Naust skal oppføres uten vinduer og i tradisjonell stil i form og farge.

Enkeltstående vindu kan tillates der dette er i tråd med annen nærliggende naustbebyggelse.

Vindu skal når naust ikke er i bruk, være tildekket med vinduslem lik bordkledning ellers.

Etableringen skal ikke være til hinder for fri ferdsel for allmennheten i strandsonen.

Støping av større skråplan/båtopptrekk foran naustet er ikke tillatt.

De enkelte naust kan fradeles som egne matrikkelenheter

BUN2 og BUN3

Grad av utnytting

Hvert enkelt naust kan være maksimalt 40 m² BYA.

Bebyggelsens utforming

Største tillatte gesimshøyde er 3 m og største tillatte mønehøyde er 4,5 m over planert terreng.

Det kan oppføres totalt 3 naust i BUN2 og 6 naust i BUN3.

Møneretning for BUN2 og BUN3 skal være tilnærmet vinklet til veg.

Naustene skal ha saltak.

De enkelte naust kan fradeles som egne matrikkelenheter

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veg (SV1-SV3)

SV1 og SV2 er felles interne veger.

3.2 Veg (o_SV4)

Fylkesveg 769 er offentlig.

3.3 Parkering (SPA1-SPA4)

SPA1- SPA4 er felles parkeringsplasser.

Fritidsboligene kan etablere parkering på eget område. Parkering er en del av dokumentasjonskravet i byggesøknaden.

SPA3 avsettes til framtidig bruk av friområde/badeområde i sjø.

4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

4.1 Friluftsmål (LF, LF2)

Området skal bevares for bruk som friluftsmål og rekreasjon.

Det tillates etablert VA-ledninger og jordkabel for tele og strøm i områdene.

Det tillates tiltak som fremmer formålet.

Fjerning av vegetasjon skal kun skje etter avtale med hjemmelshaver.

Stikkveger fra samleveg SV1-SV3, til egen tomt tillates etablert (LF)

I område LF2 skal vegetasjonen bevares og vedlikeholdes som buffer mot støy og for å unngå negativ fjernvirkning.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

5.1 Ferdsel - VFE

Skal være allment åpent for båttrafikk. Det tillates ikke installasjoner eller tiltak som hindrer fri båttrafikk.

5.2 Småbåthavn VS1 og VS2

Småbåtanlegg. Utleie og faste plasser.

Det tillates inntil 16 plasser i VS1

Det tillates inntil 10 plasser i VS2

Det tillates etablert bølgedempende tiltak for å beskytte anlegget.

5.3 Badeområde

Det tillates ikke installasjoner eller tiltak i området.

5.4 Kombinert formål i sjø og vassdrag VKA

Ferdse/småbåtanlegg.

Det tillates ikke nye småbåtanlegg. Godkjente anlegg kan videreføres.

6 Hensynssone

6.1 Sikringssoner (H140)

Innenfor frisikoene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

7 Juridiske linjer og punkt

7.1 Avkjørsel

Der avkjørsel ikke er regulert, omsøkes dette i byggesøknadene jfr. dokumentasjonskrav i fellesbestemmelsene.

7.2 Byggegrenser

Byggegrenser mot veg og strandsone er regulert og vises i plankartet.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor arealene VS1 og VS2, må det foreligge en geoteknisk vurdering som dokumenterer sikker byggegrunn jfr. pbl. §28-1

8.2 Før det kan gis igangsettelsestillatelse for nytt anlegg innenfor VS1 eller VS2 skal eventuelle ikke godkjente anlegg innenfor planområdet, fjernes.

HD plan & arkitektur