



REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for

Sandvika

PlanID: **202106**

Saksnr: **2022/4914**

Bestemmelser er datert:	12.05.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	11.01.2024
Dato for kommunestyres vedtak:	18.04.2024

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse – T
- Naust - BUN

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg - SV
- Annen veggrunn - tekniske anlegg - SVT
- Parkering - SPA

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

- LNFR – LF

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Småbåthavn – VS
- Bruk og vern av sjø og vassdrag - V

Juridiske linjer og punkt

- Regulerte senterlinjer
- Byggegrenser
- Oppnevning av eiendomsgrense
- Tomtedelingsgrense

Hensynssoner

- Faresone Ras- og skredfare - H310



1 Fellesbestemmelser

1.1 Dokumentasjonskrav

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

I forhold til overvann skal søknaden utarbeides jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv og terreng.

Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

1.2 Kulturvern

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..

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-1442,2021 tabell 2 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.

For bygge og anleggsfasen skal støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442,2021 tabell 4 og 5 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder.



1.5 Geoteknisk vurdering

På områder for bebyggelse og anlegg hvor det ikke påvises berg i dagen skal foreligge geoteknisk vurdering og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i henhold til TEK17 § 7 før igangsettingstillatelse blir gitt.

1.6 Byggegrenser

Byggegrenser mot veg er regulert i kart.

Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrensen.

1.7 Terrenginngrep.

Bruddflater som ikke er skjult av bebyggelse og anlegg, skal tildekkes.

1.8 Vann og avløp

Det kan etableres vann og avløp i alle fritidsbygg iht. plan. Det skal søkes om påkobling til vannverk under offentlig tilsyn. Dersom fritidseiendommene ikke skal ha innlagt vann og avløp må biologisk komposteringsklosett av godkjent type benyttes.

1.9 Utforming / Estetikk

Ny bebyggelse skal gis en ens utforming som harmonisk moderne stil.

Bebyggelsenes utforming i terrenget skal vektlegges.

1.10 Materialer og farger

Utformingen i terrenget, bruk av byggematerialer og farger, må underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming.

Bebyggelsen skal ha ensartet og sammenhengende form, materialbruk og farge.

Taktekking skal utføres med ikke reflekterende materialer, fortrinnsvis gress og torvtak.

1.11 Overvann

Overvann skal i hovedsak håndteres på egen tomt.



2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Fritidsbebyggelse - T1-T9

Fellesbestemmelser

Grad av utnytting

BYA=150 m². Gjelder for fritidsbolig, parkering, søknadspliktig altan / veranda og uthus.

Bygningenes plassering

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

Bebyggelsens utforming

- Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 70 cm.
- Største tillatte totalhøyde er 4,5 m over gjennomsnittlig terreng.
- Tak kan utføres som pulttak, flatt-, eller svakt skrånende tak, tilpasset terreng.

Avvikende bestemmelser

T2 - Byggets plassering.

Maksimal takhøyde kote +14,5 m

T3 - Byggets plassering.

Maksimal takhøyde kote +14 m

T4 - Byggets plassering og utforming.

Byggegrense mot vest. Ferdig golv kan maksimum oppføres på kote +18,6m

T6 - Byggets plassering og utforming.

Skal bygges i bakkant av høyde, markert med byggegrense og skal ha skrånende tak med laveste høyde mot Nordøst, maksimal gulvhøyde kote +19,2 m

T7- Dokumentasjonskrav

Skal i byggesøknad dokumentere tiltak i forhold til sikring kant mot masseuttak.

T8 - Byggets utforming. Kan oppføres i 2 etasjer(plan). Maksimal takhøyde +22m



2.2 Naust/Sjøbod - (BUN)

Område kan benyttes til naust/rekkenaust.

Bebyggelsen skal innrettes seg etter eksisterende naust i området i forhold til farger, utforming og størrelse.

Naust skal ikke innredes for opphold.

Kun minimale terrenginngrep kan tillates for opparbeidelse av naust, med mindre det før oppstart av arbeidene kan vises at det er grunt til berg under eventuelle fyllinger.

Det må ikke gjøres fyllingsarbeider i strandkanten/fjæra og utover i sjøen uten at det er grunt til berg.

2.3 Redskapsboder (BUN2)

Grad av utnyttning

- Det kan oppføres inntil 9 redskapsboder 1 for hver fritidsbolig
- Hver enkelt bod kan være maksimalt 15 m² BYA.

Bebyggelsens utforming

- Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 20 cm.
- Største tillatte gesimshøyde er 2,5 m over gjennomsnittlig terreng.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veg (SV1-SV2)

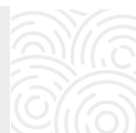
SV1: Er offentlig.

SV2: Er felles for beboere og gjester.

3.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg - (SVT og SVT1)

Områder merket skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, støyvoller, støyskjermer, viltgjerd, stabiliserende tiltak etc.

SVT1 - Området kan benyttes til snuplass og utsetting av båt. Området skal ikke benyttes til parkering.



Kun minimale terrenginngrep kan tillates for opparbeidelse av snuplass/båttutsett, med mindre det før oppstart av arbeidene kan vises at det er grunt til berg under eventuelle fyllinger.

Det må ikke gjøres fyllingsarbeider i strandkanten/fjæra og utover i sjøen uten at det er grunt til berg.

3.3 Parkering (SPA)

SPA er felles og kan brukes av gjester og brukere av småbåtanlegg.

4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LF)

Det tillates ikke noen form for bebyggelse og anlegg.

Vegetasjon skal ikke fjernes uten tillatelse fra grunneier.

Område bevares i sin helet uten inngrep, med unntak av;

- tilrettelegging av 1 parkeringsplass ved kjøreveg pr boenhet
- Det kan opprettes stikkveger/stier til den enkelte tomt.
- Det skal ikke lages skjæringer eller store fyllinger som endrer på landskapets karakter.
- Det tillates transport av materialer, masser og utstyrt i anleggsperioden.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

5.1 småbåthavn (VS)

Det kan etableres småbåthavn for inn 12 båter.

Anlegg i sjø skal forankres på land.

Om det foreligger godkjent geoteknisk rapport/miljørapport som tillater dette, kan forankring gjøres i sjø.

5.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

Skal være allment åpent for båttrafikk.

Det tillates ikke installasjoner eller tiltak som hindrer fri båttrafikk



6. Hensynssoner

6.1 Sikringssoner -Frisikt (H140)

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

6.2 Faresone RAS (H310)

Innenfor hensynssonen skal det ikke oppføres bebyggelse og anlegg for varig opphold.

7. Juridiske linjer og punkt

7.1 Avkjørsel

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

8. Rekkefølgebetømmelser

8.1 Teknisk infrastruktur skal opparbeides for aktuelt byggeområde, før det gis brukstillatelse.

8.2 Fremmedarter

Området skal undersøkes/ kartlegges og eventuelle fremmede, skadelige arter skal fjernes og deponeres på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.

