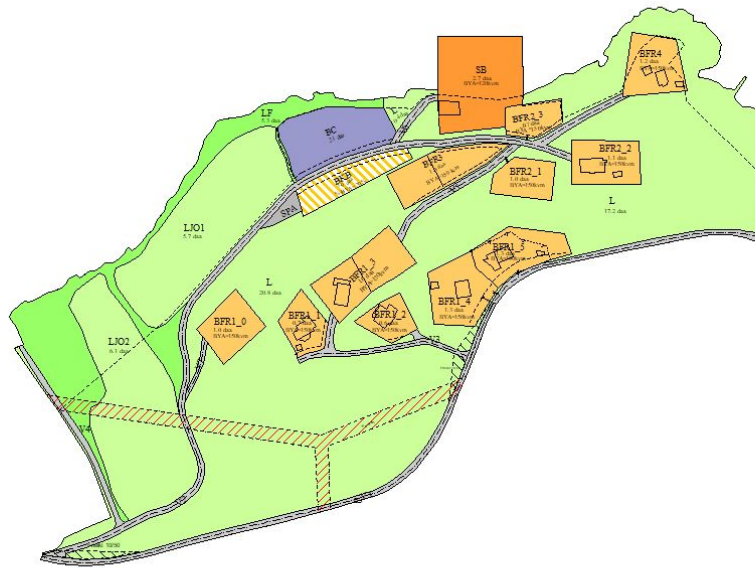


Reguleringsbestemmelser
for
Fosnesvågen hyttegrend

Gnr. 43 Bnr. 1 i Namsos kommune



Namsos Kommune

Vedtak opprinnelig plan: 24.09.2009

Endringsdato i hht. vedtak: 09.02.2018

Endring: 23.09.2021

Endring vedtatt av utvalg for plan: 02.02.2022

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Campingplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Parkering

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

- LNFR
- Jordbruk
- Friluftformål

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulerte senterlinjer
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Byggegrenser
- Måleline/Avstandslinje
- Avkjørsler

Hensynssoner

- Faresone Høyspent
- Sikringszone Frisikt

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i egnet målestokk, som viser bebyggelsens plassering og terrengtilpassing, utforming, høyder, takform, adkomstforhold, parkeringsløsning og muligheter for universell utforming.

Byggesøknad skal også inneholde og løsninger for sanitærforhold og vatn.

1.2 Kulturvern

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes

1.3 Universell utforming

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

1.4 Utforming / Estetikk

Ny bebyggelse bør tilpasses byggeskikk i kystnære strøk. Bebyggelsenes utforming i terrenget skal vektlegges.

1.5 Materialer og farger

Bebyggelsen skal 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

1.6 Terrenginngrep.

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

1.7 Vann og Avløp

Det kan etableres vann og avløp i alle fritidsbygg iht. plan. Dersom fritidseiendommene ikke skal ha innlagt vann og avløp må biologisk komposteringsklosett av godkjent type benyttes.

1.8 Geoteknikk

Arbeider før og under bygge- og anleggsfasen skal utføres iht. Geoteknisk notat: Dokumentnr.: 5208752. RIG01- 23.11.2020. Senere geotekniske utredninger erstatter gjeldende dokument.

2. Områdebestemmelser

2.1. Bebyggelse og anlegg

2.1.1. Fritidsbebyggelse, BFR-1_0-4, BFR2_1-2, BFR3 og BFR4

Grad av utnytting

BYA=150 m² pr. tomt. Gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan/terrasse og uthus.

Maksimal størrelse på uthus og/eller altan/terrasse er 30 m².

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 80 cm i hellende terreng og 20 cm i flatt terreng.
- Største tillatte totalhøyde er 6,5 m over gjennomsnittlig terreng.
- Det tillates oppføring av bygg i 2 etasjer.
- Tak kan utføres som saltak, pulttak, flatt eller svakt skrående tak med maksimal takvinkel på 35 °.
- Terrassenes skal følge terrengformasjoner.

2.1.2. Fritidsbebyggelse, BFR1_5

Grad av utnytting

BYA=190 m². Gjelder for fritidsbolig, søknadspliktig altan/terrasse og uthus.

Maksimal størrelse på uthus og/eller altan/terrasse er 30 m².

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 80 cm i hellende terreng og 20 cm i flatt terreng.
- Største tillatte totalhøyde er 6 m over gjennomsnittlig terreng.
- Det tillates oppføring av bygg i 1 etasje.
- Tak kan utføres som saltak, pulttak, flatt eller svakt skrående tak med maksimal takvinkel på 35 °.
- Terrasser skal følge terrengformasjoner.

2.1.3. Fritidsbebyggelse, BFR2_3

Grad av utnytting

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

Maksimal størrelse på uthus og/eller altan/terrasse er 30 m².

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 80 cm i hellende terreng og 20 cm i flatt terreng.
- Største tillatte totalhøyde er 5 m over gjennomsnittlig terreng.
- Det tillates oppføring av bygg i 1,5 etasjer.
- Tak kan utføres som saltak, pulttak, flatt eller svakt skrående tak med maksimal takvinkel på 35 °.
- Terrassenes skal følge terrengformasjoner.
- Fargevalg skal være duse jordfarger.
- Under byggesaksbehandlingen skal det gjøres en befaring av tomten hvor planlagt bygning kan visualiseres i størrelse og høyde.

2.2 Campingplass BC

BC1 er for bobiloppstilling for kortere opphold.

Det er ikke tillatt med spikertelt eller annen bebyggelse.

Det er tillates anlegg for strømpunkt og vanntilførsel.

2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB

Innenfor BKB gjelder samme bestemmelser som for BC, men kan endres til utleiehytter.

Det tillates inntil 4 enheter.

Maks %BYA er 70 %.

Det enkelte bygg kan ikke overskride 80 m² BYA.

Bygningene kan bygges enkeltstående eller 2 og 2.

Største tillatte mønehøyde er 6,5 m over gjennomsnittlig terreng.

Alle byggene skal sammen ha et enhetlig uttrykk.

2.4 Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, SB

I området for småbåtanlegg sjø kan det etableres flytebrygge som tilsluttes landområdet for småbåtanlegg. Flytebrygge oppankres som beskrevet i planbeskrivelsen.

Det kan oppføres sjøboder.

Grad av utnytting

- Total byggeomasse skal være maksimalt være 120 m² BYA.

Bebyggelsens utforming

- Største tillatte mønehøyde er 6,5 m over gjennomsnittlig terreng.
- Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 22-35 °.
- Byggene skal sammen ha et enhetlig uttrykk.
- Minste kotehøyde på planert gulv er satt til +3,2 moh.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kjøreveg

- o_V1 - Offentlig veg. Avkjørsel F1_4
- V2 – Felles adkomst BFR2_3,2, BFR4, SB, BC1 og BC2
- V3 – Felles adkomst F1_1,2,3
- V4 – Privat veg
- V5 – Felles adkomst BFR2_1 og BFR3
- V6 – Felles adkomst SB
- V7 – Adkomst til BFR1_0

3.2 Parkering, SPA

Felles parkering og gjesteparkering.

4. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

4.1 LNFR.

Vegetasjon skal ikke fjernes uten tillatelse fra grunneier.

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

- Det kan opprettes stikkveger til den enkelte tomt fra regulert veg.

4.2 Jordbruk.

Det skal utføres tradisjonelt jordbruk

4.3 Friluftsmål

Rekreasjonsområde.

Det tillates mindre anlegg koblet til rekreasjon og friluftsliv.

5. Juridiske linjer og punkt

5.1 Byggegrenser.

Byggegrense mot veg og strandlinje er definert i plankartet

5.2 Regulert senterlinje veg.

Beregnet vegmidt. Nøyaktighet på målinger 2,5 m

5.3 Avkjørsel.

Det er regulert 2 avkjørsler fra offentlig veg til område F1_4

6. Hensynssoner

6.1 Fareområde høyspent

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

6.2 Sikringssone frisikt.

Innenfor planområdet er det avsatt hensynsone for frisikt. I frisiktsonen skal det være fri sikt ned til 0,5 m over et plan gjennom de tilstøtende vegene