



Tegnforklaring

Arealformål

- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1121 - Fritidsbeb. - frittliggende
- 1171 - Utleiehytter
- 1450 - Golfbane
- 1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- 1589 - Uthus, naust, badehus
- 2011 - Kjøreveg
- 2082 - Parkeringsplasser
- 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring
- 5130 - Friultsformål

Hensynssone

- RpAngittHensynSone, bevaring kulturmiljø
- RpBåndleggingSone, bevaring kulturminne
- RpFareSone, høyspent

Linjer

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss

Kartgrunnlag: FKB og ortofoto
 Plandata er digitalisert fra FKB og ortofoto
 Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av ALLSKOG
 Ekvivalens 5 m
 Kartmålestokk: 1 = 3 000



PlanID 20120006

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR ØYDEGARD		Kartprodusent: ALLSKOG 03.03.2014	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN-OG BYGNINGSLOVEN		SAKSNR	DATO
1 gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offisiell ettersyn fra ... til ...			
2 gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			
PLANEN UTARBEIDET AV:		ALLSKOG	SAKSNR
Revidert: 16.03.2015		SKOCEIERE NORDAFJELLS	TEGNNR
			SAKSBEH

DETALJPLAN FOR ØYDEGARD

Planbestemmelser

Dato:
Saknr/løpenr:
Klassering:

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) Øydegard.
REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT DD.MM.2014

Forslagsstiller: Allskog på vegne av Bjørn Øydegard
Planforslagets dato: 03.03.2014
PlanID: 20120006

Saksbehandling:

1.gang formannskapet		dd.mm.14
Offentlig ettersyn i perioden	dd.mm.14 -	dd.mm.14
2.gang formannskapet		dd.mm.14
Kommunestyret, vedtak		dd.mm.14

Revisjoner:	16.03.2015
Høringsversjon	23.01.14
Iht. vedtak i Kommunestyret	dd.mm.14

Medlemsorganisasjon for skogeiere i Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag, Nordland og Troms

Adresse:
Ingvald Ystgaards veg 13A,
N-7047 Trondheim

Sentralbord: 815 59 980
Telefaks: 73 80 12 01
E-post: firmapost@nord.skog.no

Bankgiro: 8601.05.53735
Org.nr: 980 486 990
Internett: www.sn.no



Certificate no. XXX

Reguleringsbestemmelser

§ 1 PLANFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål iht. plan- og bygningsloven:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1):

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1121 - Fritidsbeb. - frittliggende

1171 - Utleiehytter

1450 - Golfbane

1589 - Uthus, naust, badehus

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2):

2011 - Kjøreveg

2082 - Parkeringsplasser

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr. 5):

5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

5130 - Friluftsmål

HENSYNSSONER (PBL § 12-6):

Angitt hensynssone – kulturmiljø

Båndlagt etter kulturminneloven

Faresone, høyspent

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Møre-og Romsdal fylkeskommune varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.2 TERRENGINNGREP

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Endringer av dagens terreng skal forsøkes unngått. Eventuelle endringer innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng utenfor planområdet.

Inngrep på tomte skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

Stedlig vegetasjon skal bevares, så langt råd er. Enkeltrær eller treklynger som er av stor betydning for områdets visuelle kvaliteter skal så langt mulig bevares. For de sjønære tomtene T40, T41, T42-49 og T 50-51 skal dette hensynet særlig vektlegges.

§ 2.3 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

§ 2.3.1 Plassering av bygninger og installasjoner

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. andre nødvendige installasjoner.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng og skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

§ 2.3.2 Grunnforhold

I forbindelse med byggesøknad må tiltakshaver dokumentere ved foto, prøvegraving eller uttalelse fra geotekniker at det er stabil byggegrunn.

§ 2.3.3 Drifts- og servicerutiner avløpsanlegg

I forbindelse med søknad om utslippstillatelse skal det fremlegges drifts- og servicerutiner for avløpsanlegget.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 FELLESBESTEMMELSER

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Til tak skal det benyttes materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Moderne utformet blikktak tillates. Til utvendig beis og maling skal det benyttes naturfarger. Sterke kontrastfarger er ikke tillatt.

§ 3.2 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

§ 3.2.1 Bebyggelse

Innen områdene avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført frittliggende fritidsboliger samt tilhørende uthus / anneks. Innen hver tomt tillates kun en bruksenhet.

§ 3.2.2 Størrelse, utnyttning

Største tillatte bebygd areal (BYA) for hver tomt = 300 m² .

Maks BYA på fritidsbolig = 220m²

Maks BYA for uthus og/eller anneks = 70m²

§ 3.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse skal være innenfor de gitte byggegrensene angitt for hver enkelt tomt i plankartet. All bebyggelse skal legges slik at ikke bygninger blir framtrædende i terrenget.

Fritidsbolig på T40 skal trekkes tilbake på tomte og gulvnivå plasseres i høyde med eksisterende terreng. T40 skal bebygges med et lavt bygg der gesimshøyden ikke er høyere enn 3m fra eksisterende terreng og med maks takvinkel 27 grader.

§ 3.2.4 Utforming, materialbruk og estetikk

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4m for hytte og 2,8 m for uthus. Mønehøyden skal ikke overstige 6m for hytte og 5m for uthus. Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Ved pelefundamentering skal åpning mellom hyttevegg og bakke tettes. Det tillates plateutforming på mark ved fjellgrunn.

§ 3.2.5 Gjerder

Det er ikke tillatt å gjerde inn hele eller deler av tomta.

§ 3.3 UMLEIEHYTTER

Maks BYA på areala avsatt til utleiehytter = 30%

Maks mønehøyde = 5,2m

Maks gesims = 3,1m

§ 3.4 VANN OG AVLØPSANLEGG

Godkjent avløpsanlegg skal være etablert før byggetillatelse på hyttene kan gis. Anlegget er søknadspliktig iht. forurensningsforskriften, PBL og havne- og farvannsloven(Hfl) der kabler/rør/ledninger skal plasseres i sjø.

Alle hytter/utleiehytter skal være tilknyttet godkjent avløpsanlegg før tilknytning til vannforsyning tillates.

Rørøpplagg skal som hovedregel følge traséer for annen infrastruktur, herunder kabel og ledningsnett, veier og stier.

§ 3.4 NAUST

Innenfor området avsatt til naust (N1) tillates oppført naust i tradisjonell utførelse inntil 40 kvm. Maks mønehøyde = 4 m. Maks takvinkel 30 grader. Mønet skal være vendt mot sjøen. Ved fargesetting skal det benyttes mørke jordfarger i brunt, grått, og rødt. Takteking skal være av mørkt og matt materiale.

§ 3.5 SMÅBÅTANLEGG

Det tillates utlagt ei flytebrygge på inntil 9 m lengde med to båtplasser.

§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 INTERNE KJØREVEGER

§ 4.1.1 Terrengtilpasning, bredde

De interne vegene skal i størst mulig grad tilpasses terrenget, og maksimal vegbredde skal være 4 meter inkl. grøft.

§ 4.2 PARKERING

For hyttebebyggelsen skal all parkering innenfor planområdet skal skje på egen tomt. For utleiehyttene skal parkering skje på P_4 og P_5. Innenfor P_1 kan det tillates oppstillingsplasser for bobiler tilrettelagt med strøm og vatn, samt etableres tømmestasjon for sanitærvann fra bobiler.

§ 4.3 FRAMFØRING AV RØR OG KABLER

Det tillates ført frem strøm, datakommunikasjon m.m. til hyttene via jordkabel. Nye kabler skal som hovedregel følge traséer for annen infrastruktur, herunder kabel- og ledningsnett, rørtraséer, veier og stier.

All graving og nødvendig sprengning i terrenget skal gjøres så skånsomt som mulig.

§ 5 LNFR-OMRÅDER

§ 5.1 ALLMENNHETENS FERDSEL

Innenfor regulerte friluftsområder kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av områdene som friluftsområder.

§ 5.2 TEKNISKE INSTALLASJONER, RØR OG KABLER

Innenfor områder avsatt til friluft- eller landbruksformål kan det graves ned kabler for strøm og datakommunikasjon. I tilknytning til VA-anlegg kan det graves ned ledninger, kummer og andre nødvendige tekniske installasjoner. Utbygger plikter å utføre arbeidet skånsomt slik at terrenget ikke blir påført unødige inngrep. Berørte arealer skal tilplantes/tilsåes med vegetasjon naturlig forekommende på stedet. Fortrinnsvis skal traséer for annen infrastruktur følges.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 FARESONE, høyspent

Areal avmerket som faresone – høyspenning skal sikres i henhold til gjeldende forskrifter.

§ 6.2 HENSYNSSONE d) båndlagt etter kulturminneloven

Automatisk fredete kulturminne (H730_1-3) båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes automatisk fredete kulturminner i form av en steinalderlokalitet, samt bosetning og aktivitetsspor fra bronse- og jernalder (ID 173593, 173613 og 173611). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Lokalitet 1 og 2 (ID 173593 og 173613): I samtale med grunneier har fylkeskonservatoren blitt enig med grunneier om en tilrettelegging av disse områdene som utvidet del av eksisterende golfbane. Her skal eventuelle inngrep kun skje med jordfres. Inngrep ut over dette må skje i dialog med fylkeskonservatoren.

§ 6.3 HENSYNSSONE c) bevaring kulturmiljø

I hensynssonen c (H570_1) er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen.

Hensynssone c) fungerer som bufferareal for automatisk fredete kulturminner i hensynssone d) (H730_1).