

## **Plan nr. 1564**

### **Reguleringsbestemmelser for Ronåsen, Stangenes 85/2. Detaljregulering**

Dato: 26.04.2022, revidert 25.09.2024

#### **1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)**

##### 1.1. Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (pbl § 12-5)

###### 1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor formålene FBF kan det oppføres frittliggende fritidsbebyggelse.

Hvert byggeområde kan bebygges med maksimalt én bruksenhet med ett tilhørende anneks.

###### 1.1.2. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

###### 1.1.3. Utnyttelse (pbl §12-7)

###### *NYE HYTTER*

FBF1, FBF2, FBF3

Maksimalt BRA for hytte = 55 m<sup>2</sup> BRA.

Maksimalt BRA for anneks = 15 m<sup>2</sup> BRA.

~~FBF4~~, FBF5, FBF6

Maksimalt BRA for hytte = 80 m<sup>2</sup> BRA.

Maksimalt BRA for anneks = 15 m<sup>2</sup> BRA.

###### *EKSISTERENDE HYTTER*

FBF-E1

Maksimalt BYA = 169 m<sup>2</sup> BYA

FBF-E2

Maksimalt BYA = 105 m<sup>2</sup> BYA

FBF-E3

Maksimalt BYA = 105 m<sup>2</sup> BYA

FBF-E4

Maksimalt BYA = 136 m<sup>2</sup> BYA

###### 1.1.4. Høyder (pbl §12-7)

Maksimalt tillatt gesims- eller mønehøyde er angitt på plankart innenfor hver enkelt byggegrense.

#### 1.1.5. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ny bygningsmasse skal i hovedsak tilpasses eksisterende terreng og skal etableres med minst mulig terrenginngrep. Maksimalt 20% av bebyggelsens grunnflate tillates utsprengt for hver bruksenhet.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilpasninger mot eksisterende terreng.

#### 1.1.6. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1 meter.

#### 1.1.7. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha saltak eller pulttak med vinkel mellom 25 og 45 grader.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Lokal bygningstypologi og byggeskikk skal være førende for utformingen, og det valgte arkitektoniske uttrykket skal begrunnes ved rammesøknad.

#### 1.1.8. SMB Småbåtanlegg ~~med tilhørende strandsone~~ (pbl §12-7)

SMB1-~~SMB10ab-SMB11~~ er private bryggeområder tilknyttet hytter. ~~I tilknytning til bryggene kan det etableres moringer og bøye for akterfortøyning.~~

SMB1-2 er brygge for	FBF1 og FBF2.	Maks størrelse er 4030 m <sup>2</sup>
SMB3-6 er brygge for	FBF3 og FBF6.	Maks størrelse er 3230 m <sup>2</sup>
<del>SMB4-5 er brygge for</del>	<del>FBF4 og FBF5.</del>	<del>Maks størrelse er 36 m<sup>2</sup></del>
SMB7a/b/c/d er fire brygger for	FBF-E1.	Maks samlet størrelse er 165 m <sup>2</sup>
SMB8 er brygge for	FBF-E2.	Maks størrelse er 28 m <sup>2</sup>
SMB9a/b er to brygger for	FBF-E3.	Maks samlet størrelse er 25 m <sup>2</sup>
SMB10a/b er <del>to brygger</del> brygge for	FBF-E4.	<del>Maks størrelse er 60 m<sup>2</sup></del> 49 m <sup>2</sup>
SMB11 er brygge for	FBF5 og gnr. 85 bnr. 2	Maks størrelse er 30 m <sup>2</sup>

#### 1.1.9. SMB Småbåtanlegg ~~med tilhørende strandsone~~ (pbl §12-7)

Fellesbrygge - SMB20 ~~(to alternativer av utforming til høring)~~

~~Brygga skal være felles for FBF1, FBF2, FBF3, FBF5 og FBF6.~~

##### Alternativ 1

~~I SMB20 tillates etablert felles brygge på 5x2m boltet til fjell og uten fundamentering i sjø. Det tillates lagt ut flytebrygge for bading på maks. 18m<sup>2</sup> på utsiden av SMB20 i o\_FLV som skal være allment tilgjengelig. Adkomst til brygge SMB20 og flytebrygge skal være universelt utformet.~~

##### Alternativ 2

~~I SMB20 tillates etablert brygge på 15x2m boltet til fjell og uten fundamentering i sjø. Det tillates 7 båt plasser i utrigger. 6 båt plasser tilhører FBF1-FBF6, mens én båt plass skal være tilgjengelig for allmenheten. Bryggeanlegg skal være allment tilgjengelig og sikre allmennheten tilgang til sjøen. Det tillates lagt ut flytebrygge for bading i VB som skal være allment tilgjengelig. Adkomst og brygge skal utformes i tråd med prinsippene for universell utforming.~~

#### 1.1.10. ~~Naust/båthus (pbl §12-7)~~

~~I BUN kan eksisterende båtslipp oppgraderes og det kan bygges båthus på inntil 20m<sup>2</sup> BRA med maks mønehøyde på 2,5m over gjennomsnittlig terreng.~~

## **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)**

### 2.1. VA-anlegg.

Byggeområdet kan bygges ut med hyttevann til vegg og med naturlig kompostering for avtrede som f.eks: tørrklosett, utedo, forbrenningstolett, biodo, vakumtoalett m.m.

Hvis byggeområdet for hytter skal kobles til det kommunale ledningsnett skal det utarbeides teknisk plan for vann og avløp for FBF1 til FBF10 med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

### 2.2. Parkeringsplasser.

Formål f\_SPP1 er felles parkeringsplasser for FBF1 til FBF6.

## **3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

### 3.1. Tilgjengelighet

Alle områder regulert til Grønnstruktur, 'GN', skal være tilgjengelige for allmenheten med tilgang til sjø i henhold til frilufsloven og allemannsretten.

### 3.2. GN1.

Innenfor GN1 tillates ikke tiltak.

### 3.3. GN2-GN3

Grunneier har rett til å forvalte skog og naturressursene i delområdet i forhold til gårdsdriften så lenge dette ikke kan komme i konflikt med eventuelle kulturminner og naturmiljø. ~~Store trær i GN3 anses som fredet.~~

~~Det kan anlegges og vedlikeholdes en enkel adkomststi til hyttene gjennom GN2. Stien skal etableres med minst mulig terrenginngrep.~~

~~Eksisterende brygge innenfor GN3 mellom SMB10 og SMB11 skal være allment tilgjengelig. Brygga kan gjenoppbygges ved skade.~~

### ~~3.4. GN4-GN5-GN6-GN7~~

~~Store trær anses som fredet.~~

### 3.5. GN8

~~I GN8 kan gjeldende avtaler om 4 båtfester videreføres og disse båtplassene kan opprettholdes.~~ Eksisterende steinbrygge/fylling kan vedlikeholdes innenfor dagens utstrekning.

## **4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)**

### 4.1. Naturområde i sjø og vassdrag

Innenfor formål NSV tillates ikke tiltak.

Mellom SMB20 og Stangenesveien (Fv.3900) tillates det å beholde eksisterende gangbro over NSV for adkomst til SMB20. Gangbro kan opprustes og oppgraderes for universell tilgjengelighet og skal være åpen for allmenheten.

## **5. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

### 5.1. Sikringszone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

### 5.2. Sone med angitte særlige hensyn – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor båndleggingssone er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Dette inkluderer også opparbeidelse av nye turstier og adkomster, samt skjøtsel av eksisterende stier.

### 5.3. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560)

Eiken innenfor H560\_1 skal bevares. Innenfor hensynssonene H560\_2 skal eksisterende trær bevares. **Stor furu innenfor H560\_3 skal bevares.** Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

## 6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 )

6.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- godkjente teknisk plan for vann og avløp, eller beskrivelse av løsninger for naturlig kompostering. Teknisk plan for vann og avløp gjelder kun hvis avløp fra byggeområdet skal kobles til det kommunale ledningsnett.
- Godkjent utomhusplan som viser gangstier og eventuelle utbedringer av ferdsel i GN2.

6.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt FBF1 til FBF6 skal SMB20 være tilgjengelig for allmennheten.

6.3. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt FBF1 til FBF6 skal eksisterende brygge innenfor GN3 (nærmest brygge SMB11) være tilgjengelig for allmennheten.

6.4. Hvis avløp fra byggeområdet skal kobles til det kommunale ledningsnett skal tiltak beskrevet i teknisk plan for vann og avløp være utført før det gis igangsettingstillatelse.