

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLMFOSSEN HYTTEFELT

Referanse: 12/321, 2012005
Dato: 30.03.2012
Dato for siste revisjon: 15.06.2014
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:.....

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Fritidsbebyggelse (FB1-FB18)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Vei (KV1- KV6)

2.2 Parkeringsplasser (PP1-PP11)

2.3 Hytterrenovasjon (ØK1)

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Naturområde (GN1-GN6)

3.2 Vegetasjonsskjerm mot vei (VS1-VS2)

3.3 Lek og aktivitet (G1-G5)

5. LANDBRUKS-NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Friluftsmål (LNFRF1-LNFRF5)

6. BRUK/VERN AV SJØ/VASSDRAG

6.1 Friluftsområde i vassdrag (FOSL1)

6.2 Naustområde (UN1-UN4)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 (jf. § 11-8 og 11-10) er området regulert med følgende:

HENSYNSSONER

a) Sone for naturmiljø

Sone med angitt særlig hensyn (H570_1, H570_2 og H570_3)

b) Sone med særskilte hensyn

Sone med angitt særskilte hensyn (H190_1 og H190_2)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser til arealformål og hensynssoner i reguleringsområdet:

FELLESBESTEMMELSER

- a) Det tillates etablering av teknisk trase og anlegg i alle områder. Tekniske anlegg skal fortrinnsvis etableres i adkomstveger. Eventuelle inngrep til tekniske anlegg utenfor traseer for veg skal tilbakeføres til opprinnelig terreng.
- b) Dersom det under arbeidet komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes areal- og kulturvern avdelingen, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven), § 8. Denne meldeplikt må formidles videre til de som skal utføre tiltaket.
- c) Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet tilgang for hytte, uthus, naust og båtutsett. Naturgitte kvaliteter skal tas vare på. Bebyggelsen skal ha en enhetlig og harmonisk utforming.
- d) Innenfor det regulerte området kan det etableres midlertidig masseuttak. Området skal revegeteres med stedeegne arter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Situasjonsplan for hvert delhyttefelt skal godkjennes av kommunen før oppstart av byggearbeider. Situasjonsplan skal inneholde en beskrivelse av løsning for adkomst, parkering, vann og avløpsløsning, renovasjon, kraftforsyning og tele.
- b) Før det kan gis ferdigattest skal parkering være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan.
- c) Utbyggingsrekkefølge vil følge markedssituasjon. Planlagt rekkefølge er:
 - a. Starte på noen av de feltene som har nærhet til Pasvikelva. Det gjelder feltene FB6,8,9,10,13,14 og 18.
 - b. Starte på feltene som har tilknytning til Trohaugen. Det gjelder FB3 og FB5
 - c. Starte på feltene som grenser mot myra i øst og Holmfossveien. Det gjelder feltene FB15, 11, 1 og 2.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (FB1-FB19)

1.1. Fritidsbebyggelse

a) Formål:

1. Områdene (FB1-FB18) er satt av til fritidsbebyggelse og omfatter inntil 122 nye hyttetomter pluss 4 eksisterende hytter.
2. Maksimalt antall hyttetomter for hvert delfelt er satt til det antall som vises i tabell 1.

Tabell 1. Oversikt over hyttfelt med tilhørende areal og maksimalt antall hyttetomter.

Feltnr.	Areal (m2)	Tomter (stk)	Eksisterende
FB1	53057	9	
FB2	53941	11	
FB3	39745	10	
FB4	34201	8	
FB5	39850	13	
FB6	8643	3	
FB7	1141		1
FB8	4589	2	
FB9	21666	9	
FB10	25937	9	
FB11	7811	2	
FB12	2870		1
FB13	11499	4	
FB14	25804	11	
FB15	73148	14	
FB16	11888	4	
FB17	2805		1
FB18	59607	13	1
Sum	478202	122	4

b) Plassering:

1. Hyttenes plassering fremkommer som punktfeste av endelig situasjonsplan og med nummererte peler i marka.
2. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger.
3. Bebyggelse på punktfeste skal samles innenfor en diameter på 30 m målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg.
4. Maksimal avstand fra hovedbygg til uthus/anneks skal være 10 meter.
5. Det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg per tomt.
6. Byggelinje til vei er 4 m for hytte.
7. For de tomtene som får tilknytning til vei kan det opparbeides 1 parkeringsplass ved hytta. Tomter som ikke får tilknytning vei må ha parkering ved fellesanlegg som vist i planen.
8. Hytten skal plasseres slik at den faller naturlig inn i terrenget og reduserer eksponering for fjernvirkning.
9. Avstand mellom senter i punktfestet for hyttetomtene settes til minimum 50 meter. Terrengtilpasning må gjøres.
10. Avstand mellom nye punktfester og eksisterende fire punktfester settes til 100 meter målt mellom senter punktfeste.

d) Utnyttelse:

1. Største tillatte bebygd areal (BYA) for enkelt hytte er 120 m² med 1 boenhet.
2. Største tillatte bebygd areal (BYA) for frittliggende uthus/anneks er 30 m² (BYA).
3. Totalt bebygd areal (BYA) på punktfestet skal ikke overskride 150 m² grunnflate.
4. Areal som inngår i tillatt bebygd areal (BYA) defineres i henhold til TEK 10.
5. Utfyllinger tillates ikke utover det som er nødvendig for plassering av hytte, adkomst og parkering.

e) Høyder

1. Maksimal tillatt mønehøyde på hovedbygg er 5,8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
2. Maksimal tillatt mønehøyde for uthus/anneks/carport er 4,80 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

f) Utforming

1. Bygningene skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 18 og 32 grader.
2. Hovedfarge på fasader skal bestå av jordfarger.
3. Som taktekkingsmaterial tillates trevirke, skifer, grønne tak, pappsingel, samt andre materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
4. Hytter skal ikke stå på åpne pilarer. Det skal være forblending av grunnpilarer.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg (KV1 – KV6)

- a) Kjøreveg KV1 og KV 2 skal ha kjørebanebredde på 4 meter og 1,0 meter sideareal på hver side. Det tillates breddeutvidelse i kurver.
- b) KV3-KV6 og feltinterne veier skal ha kjørebanebredde på 3 meter og 1,5 meter sideareal på hver side. Det tillates breddeutvidelse i kurver.

2.2 Parkering

- a) For de tomtene som får tilknytning til vei kan det opparbeides 1 parkeringsplass ved hytta. Tomter som ikke får tilknytning til vei må ha parkering ved fellesanlegg som vist i planen.
- b) Langs KV1-KV6, UN1-UN4 og ved grøntområder er det satt av 11 områder PP1-PP11 for fellesparkeringsplasser som opparbeides ved utarbeidelse av delfeltene. Totalt 109 plasser.
- c) Det skal opparbeides møteplasser etter hovedvei inn i feltet.

2.3 Hytterrenovasjon

- a) Det skal etableres oppstillingsplass for hytterrenovasjon på (ØK1).

2.4 Vann- og avløpsanlegg (VA)

- a) Det skal utarbeides en helhetlig situasjonsplan for VA løsning for hvert delfelt.
- b) Inntil et godkjent avløpssystem er utbygd, er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.
- c) For de hyttene som ikke har innlagt vann skal biologisk komposteringsklosett, forbrenningstolett eller tilsvarende benyttes som privetløsning.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Naturområde (GN1- GN6)

- a) Område GN1 og GN6 skal sikre utsikt, dempe fjernvirkning og ivareta andre kvaliteter i naturlandskapet.
- b) Det tillates ikke terrenginngrep eller bygninger utover enkle tiltak knyttet til rekreasjon, bål-, grillplass etc.
- c) Avstand fra Pasvikelva til nærmeste tomtegrense eller infrastruktur settes til 50 meter. Terrengstilpasning tillates.

3.2 Vegetasjonsskjerm (VS1 og VS2)

- a) Område VS1 og VS2 er avsatt til vegetasjonsskjerm mellom vei og hytteområde. Det tillates skjøtsel av vegetasjon.

3.3 Lek og aktivitet (G1-G5)

- a) Områdene G1-G5 er avsatt til lek og fritidsaktivitet. Det tillates terrenginngrep som planering for tilrettelegging av lek- og aktivitetsområder.
- b) Det tillates etablert midlertidig massetak i område G4.

5. LANDBRUKS-NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Friluftsmål (LNFRF1-LNFRF5)

- a) Områder åpen for allmenn ferdsel og aktivitet som naturlig hører inn under LNFR formål.

6. BRUK/VERN AV SJØ/VASSDRAG

6.1 Friluftsområde i vassdrag (FOSL1).

- a) Området FSOL1 er avsatt til allmenn tilgjengelig friluftsområde i vassdrag. Det tillates småbåtanlegg med tilhørende aktivitet ved UN1 – UN4.

6.2 Naustområde (UN1-UN4)

a) Formål:

1. Naustområdene (UN1-UN4) tillater inntil 68 nye naustplasser.

b) Plassering:

1. Naustene skal bygges i rekke for å redusere arealbruk i strandsonen.
2. Naustene skal ligge minimum 1 meter over høyeste normalvannstand.
3. Byggelinje fra normal vannlinje min 3 meter.

c) Utnyttelse:

1. Største tillatte bebygd areal (BYA) for naust er 30 m².
2. Naustet skal ikke ha preg av hytte, men hems tillates for lagring.

d) Høyder

1. Maksimal tillatt mønehøyde for naust er 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
2. Naustene skal som hovedregel forsøkes plassert så lavt som forsvarlig i terrenget av hensyn til fjernvirkning.

7. HENSYNSSONER

a) Sone for naturmiljø

1. Sone med angitt særlig hensyn (H570_1), (H570_2) og (H570_3). Bevaring av lokalt viktige naturtyper.
2. Det tillates ikke terrenginngrep i hensynsone.

b) Sone med særskilte hensyn

1. Sone med angitt særskilte hensyn – midlertidig massetak (H190_1) og (H190_2).
2. Det tillates etablering av massetak i hensynsone.