

REGULERINGSPLAN

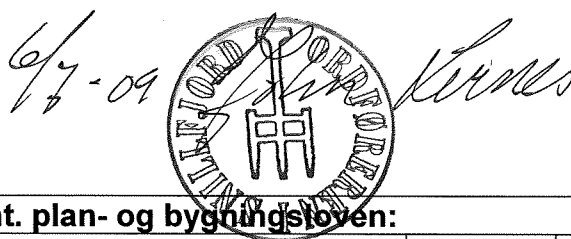
for eiendommen

gnr. 50 bnr. 4 Bystingen

Plandokumentet inneholder:

**Planbeskrivelse
Planbestemmelser
Reguleringskart
Vedlegg**

**Utarbeidet av:
Sundli Plan
i samarbeid med
Snillfjord kommune**



Saksbehandling i hht. plan- og bygningstven:

	Dato	Saksnr	Sign
Kommunestyrets vedtak	30.06.09	33/09	RSG
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker (II)	23.06.09	102/09	RSG
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker (I)	03.03.09	42/09	RSG
Offentlig ettersyn i perioden 23.09 – 30.10.08			RSG
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	23.09.08	169/08	RSG
Planforslag	10.09.08		RSG
Kunngjøring – oppstart av planarbeidet	29.04.06		PSU

PLANBESKRIVELSE

På vegne av eier av eiendommen gnr. 50 bnr. 4 har Sundli Plan i samarbeid med Snillfjord kommune utarbeidet forslag til reguleringsplan for eiendommen.

Tidligere planer:

Sundli Plan fremmet i april 2002 forslag til reguleringsplan for eiendommen gnr. 50 bnr. 4, som erstatning for eldre strandplan fra 1970-tallet. Opprinnelig strandplan inneholdt i alt 15 tomter, hvorav 13 tomter var innefor reguleringsplanområdet. Forslaget til reguleringsplan, som blant annet inneholdt forslag om 18 nye tomter til fritidsboliger, camping og utleiehytter småbåthavn etc. plan ble etter forutgående høring og ettersyn sluttbehandlet i kommunestyret i Snillfjord i sak 17/03.

Det har opp gjennom årene vært en flere søknader om dispensasjon eller endring av planen, noe som har medført flere revisjoner og nye vedtak.

I 2006 ble det fremmet forslag om vesentlig endring av reguleringsplanen, med blant annet 15 nye fritidstomter med adkomstveger, hvilket planutvalget i kommunen i sak 169/06 vedtok å legge ut til offentlig ettersyn og høring.

Av høringsuttalelsene til planen framkom det en vesentlig saksbehandlingsfeil omkring godkjenning av planen fra 2002, da kommunen ikke har tatt vilkår for egengodkjenning av denne til følge, og heller ikke inngått i noen dialog/mekling med Fylkesmannsembete om disse vilkårene. Utbygging som har skjedd innenfor planområdet i perioden er derfor juridisk sett gjort uten noen godkjent reguleringsplan i bunn.

Det framkom videre gjennom kontroll av plandokumentene vesentlige avvik i forhold til den planen som har vært ute på høring i 2002 og vilkårene for egengodkjenning sett opp i mot hvordan området er utbyggt. Dette er gjennomgått av Snillfjord kommune og redegjort for overfor Fylkesmannen gjennom administrativt notat datert 03.06.08 og møte den 04.06.08.

Planforslaget:

Med bakgrunn i store avvik mellom opprinnelig planforslag og vilkår for egengodkjenning, fremmes forslaget til reguleringsplan for Bystingen nå som en "as built as" plan for plassering av fritidstomtene 1 – 31 og vegføringene til disse.

En vil her spesielt kommentere plasseringen av tomt 14, som en gjennom notat av 03.06.08 redegjør for saksbehandlingen av. En har gjennom planforslaget valgt å foreslå denne godkjent slik denne er fradelt, på tross av Fylkesmannens tidligere bemerkninger og vilkår med hensyn til denne plasseringen. Dette først og fremst med bakgrunn i at tomten ble fradelt allerede i 2003, og grunneier, kjøper og kommunens oppmålingsavdeling har vært i god tro mht. plasseringen og tinglysning. En flytting av tomten slik den ble liggende i hht. plankart datert 18.11.02 ble forsøkt gjennomført med partene tilstede den 06.05.08, men terrengforhold og eksisterende grense på gnr. 50 bnr. 35 (tidligere festetomt nr. 1 under hovedbruket) umuliggjorde en slik flytting.

Videre har en også foreslått tomt 22 og 30 godkjennes flyttet til der fritidsboligene er oppført. Disse plasseringene er i strid med tidligere planforslag, og byggherrens søknad om byggetillatelse, men en har etter en vurdering kommet fram til at et pålegg om flytting av fritidsboligen vil medføre så vidt store terrenginngrep og kostnader at dette vil være lite

aktuelt å pålegge tiltakshaver/byggherre. Det vil videre ta svært lang tid før terrenget og vegetasjon er rehabilitert dersom fritidsboligene pålegges revet og flyttet. Snillfjord kommune har ikke mottatt merknader fra øvrige eiere av fritidstomter i område mht. plassering av disse fritidsboligene.

Når det gjelder tomt 32 – 46 har Snillfjord kommune gjennom sitt vedtak om å legge forslag til plan ut til offentlig ettersyn og høring i sak 0169/06 ikke hatt merknader til arealbruken og plasseringen av disse. Disse er derfor innarbeidet i det nye planforslaget. Gjennom forslaget til bestemmelser er det imidlertid lagt større begrensning mht. utbygging av disse tomtene enn det som tomtene lå til grunn for byggetillatelse på tomtene 13 – 31. Dette gjelder spesielt begrensninger mht. mønehøyde og fritidsboligenes tilpasninger til terrenget.

En har videre gjennom det nye planforslaget foreslått en opprydding i reguleringsformålene og plasseringer i området ved småbåthavn. En har også her valgt å foreslå gjennomførte tiltak godkjent som de er utbygd. Innenfor område S2, er en av utleieboligene ferdigstilt, mens det er utsprengt tomt for en ny. Etter mekling med Fylkesmannen den 05.05.09 er det fastsatt at den utsprengte tomten ikke tillates bebygd, og skal tildekkes med stedefegen vegetasjon. Område hvor det er sprengt ut masser for utbygging av molo, foreslås dels benyttet som snuplass for biler til småbåthavna, dels arrondert tilbake til friluftsmål. Videre er området sørvest for molo foreslått tilbakeført til friluftsmål, men nausttomt for gårdstunet på gnr. 50 bnr. 4 inntatt som småbåtanlegg på land. Naustet ble revet for noen år siden, men grunneier ønsker å kunne gjennoppbygge dette.

Tidligere foreslått naustbebyggelse forslås endret til område for oppføring av 5 sjøboder, hvor grunneier kan leie bort bodplass for oppbevaring av båt- og fiskeutstyr. Vinterlagring av båter, parkering av båthengere og eventuelle service på båter foreslås flyttet ut av strandsonen og opp i område hvor det tidligere er tatt ut grus, på motsatt side av FV292.

Grunneiers ønske om å kunne utvide flytebryggeanlegget med 25 meter, dvs. 20 plasser, er innarbeidet i planforslaget, men godkjennes ikke utbygd uten at behovet framkommer gjennom en kommunedelplan for småbåthavner i Snillfjord kommune.

Det er videre innarbeidet 3 området hvor det kan etableres lekeplass i eksisterende hytteområde.

12.08.09

rsg

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR BYSTINGEN, GNR. 50 BNR. 4 utarbeidet i medhold av plan- og bygningslovens § 26

Vedtatt av Snillfjord kommunestyre..... /, sak

Bestemmelsene gjelder for plankart datert 09.09.2008, rev. 24.05.09

0. GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål (i samsvar med plankartet tegnforklaring):

1. Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

Fritidsboliger, forretning/serviceanlegg, bolig

2. Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

Kjøreveg

3. Landbruksområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

Jord- og skogbruksområder

6. Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

Område for camping, bevaring kulturminne, privat veg og parkering, friluftsområde land, friluftsområde sjø, privat småbåtanlegg (sjø), privat småbåtanlegg (land).

7. Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles avkjørsel/parkering, felles lekeareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Fritidsboliger (Tomt 1 – 31)

- 1.1.1 Innenfor planområdet er det avsatt ca. 1 000 m² tomt pr. hytte. For hver hytte er det i marken nedsatt en nummerert pel som skal ligge innenfor hyttas hovedform. Det presiseres at de nedsatte peler kun er veiledende for befaringer m.v. For bygge- og delingssaker er det plankartet med de koordinatfestede tomter og hyttesymboler som gjelder. Bygningsmyndighetene kan foreta mindre justering av møneretning og plassering av hytter i forbindelse med byggesøknaden for den enkelte hytte. Ved eventuell fradeling og oppmåling av tomtene kan kommunen foreta mindre justeringer av de inntegnede tomtegrenser.
- 1.1.2 Hyttas materialvalg, form og farge skal velges slik at denne tilpasses terrenget omkring. Uheldig eksponering må unngås. Ved fargesetting skal det derfor velges mørke jordfarger/naturfarger som glir godt inn i landskapet. Det er ikke tillatt å benytte taktekkingsmaterialer som har reflekterende eller skinnende virkning.
- 1.1.3 Separate uthus tillates oppført inntil eller i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og bygget skal tilpasses hovedhytta arkitektonisk når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 1.1.4 Tillatt bruksareal pr. tomt samlet for både hytte og uthus = T-BRA = 130 m².
- 1.1.5 Hyttetomtene tillates ikke gjerdet inn. Unntaket her gjelder event. sikkerhetsgjerder mot bratte skråninger. Dersom det går beitende husdyr i området, skal hyttepeler, åpne rom under bygninger o. l. skjermes slik at husdyr ikke kan gå seg fast.
-

1.5.6 Tomt 3 og 4 som er vist som festetomter, tillates fradelt med ca. 1 000 m² tomt.

1.2 Fritidsboliger (Tomt 32 – 46)

1.2.1 Innenfor planområdet er det avsatt ca. 1 000 m² tomt pr. hytte. For hver hytte er det nedsatt en nummerert pel som skal ligge innenfor hovedbygningen.

Pelens eksakte plassering er koordinatfestet og finnes i vedlegg 1 til disse bestemmelsene.

1.2.2 Innenfor den enkelte tomt kan det oppføres fritidsboliger i 1 etasje og tilhørende uthus. Der hvor terrenget ligger til rette for trapping av et plan, kan dette skje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

1.2.3 Bygningens høyde må ikke overstige 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng til møne. Bygningene kan ha saltak, valmtak eller flatt tak. Takvinkel skal være mellom 20 og 35 grader. Terrengtilpassede bygninger må vurderes der tomtas topografi legger til rette for det, slike bygg kan ha pulttak.

Samlet areal for hovedhus og uthus skal ikke overstige 130 m² bruksareal og 180 m² bebygd areal, jfr. NS3940.

1.2.4 Hyttas materialvalg, form og farge skal velges slik at denne tilpasses terrenget omkring. Ved fargesetting skal det derfor velges mørke jordfarger/naturfarger som glir godt inn i landskapet. Det er ikke tillatt å benytte taktekkingsmaterialer som har reflekterende eller gir skinnende virkning.

1.2.5 Separate uthus tillates oppført inntil eller i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og bygget skal tilpasses hovedhytta arkitektonisk når det gjelder materialvalg, form og farge.

1.2.6 Hyttetomtene tillates ikke gjerdet inn. Unntaket her gjelder eventuelle sikkerhetsgjerder mot bratte skråninger, f. eks. på tomt nr. 41. Dersom det går beitede husdyr i området, skal hyttepeler, åpne rom under bygninger o. l. skjermes slik at husdyr ikke kan gå seg fast.

Uteplasser og plattinger på tomtene skal ligge på bakkenivå og være minst mulig synlige. Terrenget skal bearbeides minst mulig.

1.2.7 En utomhusplan som viser plassering av all planlagt bygningsmasse på tomta skal vedlegges byggesøknaden. Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering (inngangsplan) målsatt ved inngangspartiet.
- eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
- eventuell parkeringsløsning.
- større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Vedlagt byggesøknaden skal det i tillegg følge snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget.

- 1.2.8 Tomtene tillates fradelt fra hovedbruket. Det kan ved kartforretning foretas mindre justeringer mht tomtegrensene, hvor dette er hensiktsmessig i forhold til terrengforhold og eksisterende grenseforhold i området.
- 1.2.9 Der det er regulert og opparbeides adkomst fram til tomtegrensen, skal parkeringsbehov dekkes innenfor eiendommen.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Kjøreveg

- 2.1.1 Området omfatter fylkesveg 291. Ved opparbeidelse av avkjørsler og andre tiltak i forbindelse med vegen gjelder bestemmelsene i vegloven.

3. LANDBRUKSOMRÅDER

3.1 Jord- og skogbruk

- 3.1.1 Landbruksområder omfatter areal hvor det hovedsakelig skal drives skogbruk/ juletreproduksjon. Innimellom hyttetomtene forutsettes at det foretas forsiktig hogst og skogspleie som tilpasses hyttefeltet på en slik måte at det blir god balanse mellom leskjerming og utsikt for hytteeierne.
- 3.1.2 Det tillates ikke oppført bygg eller konstruksjoner innenfor disse områdene som ikke har tilknytning til jord- eller skogbruksdriften.
- 3.1.3 Innenfor landbruksområder skal jordloven for øvrig gjelde som vanlig.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Område for camping (S1-S3)

- 6.1.1 Område S1 tillates opparbeidet til campingformål for oppstilling av bobiler, campingvogner og telt. Før området tas i bruk til camping, skal det utarbeides og godkjennes en detaljplan som viser vognplasser/teltplasser, sanitærbygg og interne veger. For oppstilling av campingvogner vil kommunens campingvognvedtekt være å gjelde.
- 6.1.2 Innenfor område S2 tillates oppført 1 utleieboliger, med en leilighet. Bygget skal ha saltak, være ensartet i form og farge og kan føres opp i 1 ½ etasje med mønehøyde maks 6,5 meter. Tillatt bruksareal er maks. 80 m².
- 6.1.3 Innenfor område S3 tillates oppført 4 utleieboliger, hver med inntil 2 leiligheter hver. Byggene skal ha saltak, være ensartet i form og farge og kan føres opp i 1 ½ etasje med mønehøyde maks 5 meter. Tillatt bruksareal pr. leilighet er maks 60 m².
- 6.2 **Bevaring kulturminne (S4).**
Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringszone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene(fylkeskommunen).
-

6.3 Private veg og parkering (P1 – P6)

- 6.3.1 Fra felles adkomstveger kan det anlegges enkle private stikkveger fram til den enkelte tomt i hht. plankart.

For de tomtene hvor det ikke opparbeides stikkveger skal parkering skje på regulert parkeringsplass, med stiadkomst fram til tomten. For de tomtene hvor det ikke er opparbeidet privat stikkveg fram til tomten, kan kommunen etter søknad tillate oppført et mindre redskapsskur i tilknytning til parkeringsplassene på inntil 8 m² pr. hytte.

- 6.3.2 Innenfor planområdet er det avsatt flere private parkeringsplasser nummerert P1 – P7. Det framgår av plankartet hvilke hytter som naturlig sogner til de enkelte plasser. Plassene P2 og P3, P6 og tillates opparbeidet stor nok til å kunne ta mot gjesteparkering og skal fungere som vinterparkering dersom interne veier i feltet ikke blir brøytet. Det tillates dessuten anlagt 1 oppstillingsplass for bil på gangveien fram til den enkelte hytte der dette måtte passe.
- 6.3.3 Etter opparbeidelse av veg nr. 1 skal eksisterende adkomst til hovedbruket fra Fv 291 stenges og ny adkomst etableres via veg nr. 1.

6.4 Friluftsområde land (S5 – S9)

- 6.4.1 Område S5 benyttes som rekreasjons- og utsiktsareal for brukerne av området. Innenfor område kan det plasseres bord og benker og andre lette innretninger, men bygninger tillates ikke oppført her.
- 6.4.2 Område S6, S7 og S8 kan benyttes som et generelt samlingspunkt for soling, bading, bålbrekking og lignende. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor området med unntak av leskur (omkledningsrom), gapahuk, renovasjonsskur og lignende. Innenfor S6 tillates det oppført et sikkerhetsgjerde mot fjellskrent til småbåthavn i sjø.
- 6.4.3 I område S9 kan det etableres bord og benker for besøkende i småbåthavna.

6.5 Friluftsområde sjø (S10 og S11)

- 6.5.1 Området betraktes som allment flerbruksområde for fiske, ferdsel, friluft- og naturområde.
- 6.5.2 Innenfor området gjelder regler og bestemmelser for allmenn ferdsel i samsvar med havne- og farvannsloven og friluftsløven.

6.6 Privat småbåtanlegg –sjø (S12)

- 6.6.1 Innenfor området tillates bygd molo som vist på plankart og anlagt flytebrygge for småbåter med inntil 35 båtplasser.

Planutvalget i Snillfjord kommune kan godkjenne en utvidelse av eksisterende flytebryggeanlegg innenfor område avsatt til småbåthavn dersom det gjennom kommunedelplan for småbåthavner framkommer et behov for flere plasser, og det ikke framkommer vesentlige ulemper mht. trafikk- og parkeringsforhold i området.

- 6.6.2 Det kan i medhold av havne- og farvannsloven fastsettes spesielle bestemmelser for ferdsel med båt innenfor sjøområdet avsatt til formålet.

6.7 Privat småbåtanlegg – land (S13, S14 og S15)

- 6.7.1 Innenfor område S13 tillates oppført 5 sjøboder i rekke med størrelse på 6 x 8 meter. Hver sjøbod deles opp i innvendige boder for lagring av båt- og fiskeutstyr.
-

Sjøbodene skal gis en stil og utvending utførelse som for dobbeltnaust. Tak utføres som saltak med takvinkel på 35 – 45 grader. Maks mønehøyde settes til 4 meter.

Øvrige deler av området skal benyttes til parkering av personbiler for gjester i småbåthavne. Det tillates ikke gjensatt båter eller båthengere innenfor området. Dette henvises til område S14.

- 6.7.2 Innenfor området S14 tillates oppført lagerbygg for lagring av båter og utstyr. Eventuell lagring av drivstoff og gassflasker innenfor området skal skje i henhold til lov om brannfarlige varer. Endelig plassering og størrelse på lagerbygget godkjennes av det faste utvalg for plansaker i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Området tillates gjerdet inn.
- 6.7.3 I område S15, tillates naustbebyggelse for gårdstunet på gnr. 50 bnr. 4 gjenoppbygget. Naustet tillates oppført slik at loftsrommet kan ha adkomst fra bakkenivå (veg), og kan utnyttes til lagerrom/oppholdsrom.

7.0 FELLESOMRÅDER

7.1. Felles avkjørsel

Kjøreadkomst til hytteområdene med regulert veg fram skal skje via felles private vegger. Vegene tillates også benyttet i forbindelse med drift av jord og skogbruksareal i området.

Terrenginngrep for veien skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Fyllinger og skjæringer skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veien.

7.2 Felles lekeareal (L1 – L4)

Felles grøntområde skal benyttes som lekeareal, til rekreasjon og ballspill som vist på planen. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lagring o.l.

8.0 FELLESBESTEMMELSER

8.1 Vannforsyningsanlegg.

- 8.1.1 Det er lagt opp til privat vannforsyning. På plankartet er avsatt to forskjellige vannkilder. Herfra skal ledninger legges ned til hytteområdene hvor det etableres tappeposter på strategiske steder.
- 8.1.2 Det tillates videre å etablere borebrønner innenfor hytteområdet i tilknytning til regulerte vegtraseer.
- 8.1.3 Krav til vannkvalitet og mengde fastsettes i henhold til forskrift om drikkevann og vannforsyning.

8.2 Avløp og privét-ordning.

- 8.2.1 Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene uten at det er søkt kommunen om utslippstillatelse i henhold til forurensningsloven, og tillatelse til dette er gitt.
- 8.2.2 Kommunen kan sette krav om felles avløpsrensaneanlegg for flere hytter dersom dette er nødvendig i forhold til forurensningssituasjonen i området.
- 8.2.3 Privét-ordning basert på formuldingsprinsippet i egnet tett beholder utført etter anerkjente prinsipper tillates. Forurensningsmyndigheten kan også godkjenne andre løsninger.
-

8.3 Elektrisk strøm.

- 8.3.1 Dersom det skal legges fram strøm til hyttene, skal dette skje i form av jordkabel innenfor selve nærområdet i hytteområdene. I ubebygde skogsterreng tillates luftspenn.

8.4 Generelt

- 8.4.1 Nye tomter kan ikke fradeles før avtale vedrørende utvidet bruk av avkjørsel er sikret for det aktuelle området. jfr Pbl § 66 nr.1.
- 8.4.2 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad innenfor fritidsboligområdene. Uthogst av trær på annens grunn kan bare skje etter avtale med grunneier.
- 8.4.3 Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.
- 8.4.4 Alle meldings- og søknadspiktige tiltak i planområdet skal byggemeldes eller omsøkes til Snillfjord kommune ihht Plan- og bygningsloven.
- 8.4.5 Før tiltak i sjø kan settes i verk, herunder utfylling, mudring, utgraving, legging av ledninger/ rør og utlegging av flytebrygger kreves det tillatelse etter "Lov om havner og farvann". Kystverket gir en slik tillatelse etter loven. Det kan kreves oppsatt gule varslingskilt med størrelse 2 x 1,5m ved godkjente sjøledningers landtak. Mudring/ utgraving i sjø krever søknad til fylkesmannen jfr forskrift om "Regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag" og andre relevante lover/ forskrifter.

9 ANDRE FORHOLD

- 9.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- 9.2 Unntak fra reguleringsplankart eller reguleringsbestemmelsene må omsøkes som reguleringsendring eller som dispensasjon, jfr plan- og bygningslovgivningen.
- 9.3 Denne planen erstatter tidligere strandplan og reguleringsplaner på eiendommen gnr. 50 bnr. 4 Bystingen.
-

VEDLEGG 1

**REGULERINGSPLAN FOR BYSTINGEN, GNR. 50 BNR. 4 I SNILLFJORD
KOMMUNE.**

Oversikt over koordinater over tomtepeler for tomt 32 – 46

Tomt nr.	X	Y
32	7045266	516708
33	7045322	516626
34	7045313	516592
35	7045303	516545
36	7045360	516550
37	7045336	516501
38	7045316	516459
39	7045292	516425
40	7045269	516545
41	7045370	516594
42	7045282	516385
43	7045263	516708
44	7045219	516645
45	7045259	516480
46	7045234	516684

Koordinatene skal ligge til grunn ved plassering av fritidsbolig på tomtene.
