

Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering for
STRAND HYTTEGREN
GRANE KOMMUNE

Planid: 18252018002
Bestemmelser datert 13.08.2019
Plankart datert 13.08.2019
Planbeskrivelse datert 13.08.2019

§1 FORMÅL

- 1.1 Detaljregulering for Strand hyttegren, omfatter gbnr 63/1/28 og deler av 63/1.
- 1.2 Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 07-02-2019):
- a) **Bebyggelse og anlegg**
 - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende
 - Avløpsanlegg
 - Renovasjonsanlegg
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Uthus/naust/badehus
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn - teknisk anlegg
 - Parkeringsplasser
 - c) **Grønnstruktur**
 - Turdrag
 - d) **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
 - Badeområde

§2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1
- a) Tiltak innenfor planen bør ha en mest mulig universell utforming jf. Teknisk forskrift til plan og bygningsloven.
 - b) Snøopplagring skal skje på egen tomt.
 - c) Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Nordland fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, f BG1 (Kode 1119)

- a) I feltet f_BG1 skal det oppføres garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse.
- b) Tillatt bebygd areal er maksimalt 140 m² BRA.
- c) Garasjeanlegget skal oppføres i én etasje og skal ha en rektangulær form.
- d) Maksimal mønehøyde over grunnmur er 4 meter. Fundament skal holdes så lavt i terrenget som mulig.
- e) Bebyggelsen skal utføres med sal- eller pulttak med takvinkel minimum 18 grader.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning, eventuelt torvtak.
- g) Veggene skal kles med trepanel eller være en eller annen laft. Alle bygninger skal beises eller males i farger som passer til omgivelsene.
- h) Det tillates ikke fyllingsutslag utenfor formålsgrense.

3.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF1 og BFF2 (Kode 1121)

- a) Tillatt bebygd areal er maksimalt er BYA maks 156 m²; 100 m² grunnflate for fritidsbolig, 20 m² grunnflate for anneks, garasje og/eller bod og 36 m² for to parkeringsplasser inkludert snuareal.
- b) Gulvnivået for innegulv for fritidsboliger skal ligge på 2,5 meter over normalvannstand for Majavatn. Ut i fra det offentlige kartgrunnlaget ligger normalvannstand for Majavatn på kote 310,59 meter over havet.
- c) Det er tillatt med hems og det kan bygges inntil 1,5 etasjer. Maksimal byggehøyde skal ikke overskride 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng på byggetomta.
- d) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
- e) Bebyggelsen skal utføres med sal- eller pulttak med takvinkel minimum 18 grader.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning, eventuelt torvtak.
- g) Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende bygninger og det er tillatt å bygge carport eller frittliggende garasje i tilknytning til fritidsboligene.
- h) Frittstående anneks, garasje og bod skal bygges i én etasje. Anneks, garasje og bod skal tilpasses fritidsboligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyden på anneks, garasje og bod skal ikke overstige 2,9 meter. Generelt for høydefastsettelse gjelder at høydene skal måles fra planert terreng gjennomsnittlig nivå rundt bygningene.
- i) Det tillates ikke fyllingsutslag utenfor tomtgrense. Det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon mot strandsonen.

3.3 Avløpsanlegg, f BAV1 og f BAV2 (Kode 1542)

- a) Innenfor området tillates anlagt avløp for avløpsanlegg på land. Formålet f_BAV2, hvor avløpet skal ligge i vatnet, vises i reguleringsplanen med tilnærmet plassering, mindre justeringer i beliggenhet kan godkjennes av Grane kommune.

3.4 Renovasjonsanlegg, f BRE1 og f BRE2 (Kode 1550)

- a) Innenfor områder avsatt til renovasjon tillates oppsetting av containere for avfallsinnsamling.

3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, f BBS1 (Kode 1587)

- a) Innenfor området er det tillatt med en felles flytebrygge på maks 8x3 meter. I tillegg kommer landgang tilpasset lokale forhold.

3.6 Uthus/naust/badehus, f BUN1 (Kode 1589)

- a) Det er ikke tillatt å bruke bygg i dette området til annet enn naustformål.
- b) Naustene oppføres i rekke. Naust skal oppføres i en etasje og skal ha en rektangulær form. Tak skal utføres som saltak med takvinkel på 22°.
- c) Tillatt bebygd areal for naust er maksimalt BYA = 15 m² for hvert naust.
- d) Maksimal gesimshøyde er 2,0 meter, maksimal mønehøyde over grunnmur er 3,5 meter. Fundament skal holdes så lavt i terrenget som mulig.
- e) Taktekking på naustene skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning

- f) Veggene skal kles med trepanel eller være en eller annen laft. Alle bygninger skal beises eller males i farger som passer til omgivelsene.

3.7 Vannforsyningsanlegg, f BKB1 (Kode 1800)

- a) Innenfor området tillates anlagt vannforsyningsanlegg med pumpekum for vann samt koblingsboks for strøm og lignende teknisk infrastruktur.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg, o SKV1, f SKV2, o SKV3, o SKV4 (Kode 2011)

- a) o_SKV1, o_SKV3, o_SKV4 er offentlig veg og f_SKV2 er felles veg.
- b) o_SKV3 skal benyttes til båtopptrekksplass og snuplass for dette.
- c) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- d) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng.
- e) Vegene skal opparbeides i henhold til plankart og vegnormalen.

4.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg, o SVG1 til o SVG4, f SVG5, f SVG6 (Kode 2018)

- a) o_SVG1 til og med o_SVG4 er offentlig og f_SVG5 og f_SVG6 er felles.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.

4.3 Parkeringsplasser, o SPP1 og f SPP2 (Kode 2082)

- a) O_SPP1 er offentlig parkeringsplass og f_SPP2 er felles parkeringsplass.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng.
- d) Det tillates ikke fyllingsutslag utenfor formålsgrense.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turdrag, o GTD1, o GTD2, o GTD3, o GTD4, o GTD5 (Kode 3030)

- a) Området skal brukes til rekreasjon.
- b) Det kan opparbeides maksimalt 2 grillplasser med sittegrupper i o_GTD1, maksimalt 1 grillplass med sittegruppe i o_GTD4 og maksimalt 1 grillplass med sittegruppe i o_GTD5.
- c) Det er ikke tillat å oppføre bygninger i formålene.
- d) Det tillates ikke fyllingsutslag fra andre formål innenfor formål for turdrag.
- e) Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon i strandsonen uten tillatelse fra Grane kommune.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Badeområde, o VD1 (Kode 6770)

- a) Området skal benyttes til bading.
- b) Badebøyer som viser avgrensing kan etableres.
- c) Innenfor området tillates etablert flytebrygger til bruk for vannsportaktivitet, bading og andre vannlekeapparater slik som sklie.
- d) Innenfor området tillates ikke motorisert ferdsel.

§7 SIKRINGSSONER

Frisikt, H140_1 (Kode H140)

- a) Innenfor frisisiktsone H140_1 skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Ved et eventuelt behov for utbyggingsavtale mellom Grane kommune og tiltakshaver skal denne være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.
- b) Det skal foreligge godkjent VA-plan for planområdet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.
- c) Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt ut i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget. Det skal også foreligge godkjent avkjørselsplan før brukstillatelse for bygninger kan gis.

* * *

LandArk as
Åsen, 13.08.19