

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR UMBUKTA SØR, PLAN 3062

Plan datert 21.01.2009, sist revidert 27.10.2010. Bestemmelser datert 27.10.2010.

§ 1. GENERELT

Områdets begrensning.

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsformål.

Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER Fritidsbebyggelse FB1 - 15
Fritidsbebyggelse (utleie) UH1
Beverting/herberge BH1

OFFENTLIGE

TRAFIKKOMRÅDER Gangveg
Annet vegareal

SPESIALOMRÅDER Friluftsområder FRL1 - 5
Privat veg PV1 - 4
Bevaringsområde for bygninger

FELLESOMRÅDER Felles gangveger FGv1 - 2
Felles parkering FP1 - 3

BLANDET FORMÅL Bølig; beverting/herberge BBH1

§ 2. BYGGEOMRÅDER

Fritidsbebyggelse (private hytter)

Bebyggelsens karakter:

Innenfor planområdet kan det oppføres hyttebebyggelse i de viste delfeltene FB1 - 15. Bebyggelsen kan realiseres som en bygning (hytte/bod/wc under samme tak) eller som en frittstående hytte med et frittstående uthus/anneks.

Plassering på tomt:

Dersom det velges å føre opp to bygninger skal disse stå maksimalt 4 m fra hverandre.

Form/farge:

Kommunen skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bygninger på samme tomt skal ha en harmonisk utforming. All bebyggelse skal ha tradisjonell utvendig kledning. Det skal benyttes utvendig fargesetting innenfor brun skala (gulbrunt til rødbrunt) og takteking skal godkjennes særskilt av kommunen.

Takutforming:

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 18° - 30°. Valget av takvinkel avgjøres i det enkelte tilfellet av kommunen.

Gesimshøyde:

Gesimshøyde måles i hht målereglene i Teknisk forskrift og må ikke overstige 3,5 meter der bebyggelse plasseres på flatt terreng. I skrått terreng kan gesimshøyde økes til 4 meter.

Mønehøyde:

Mønehøyde måles i hht målereglene i Teknisk forskrift og må ikke overstige 5,5 meter der bebyggelse plasseres på flatt terreng. I skrått terreng kan mønehøyde økes inntil 6 meter.

Høyde grunnmur/pilarer:

Der bebyggelsen plasseres på flatt terreng skal synlig grunnmur/pilarer ikke overstige 50 cm. I skrått terreng skal synlig grunnmur/pilarer kles eller på annen måte skjules slik at synlig åpning blir maksimalt 50 cm.

Plassering av bebyggelse på tomt:

Bebyggelsen plasseres i hht godkjent situasjonsplan for den enkelte tomt.

Inngjerding

Hytte- eller fritidseiendom tillates ikke inngjerdet

Bebyggelsens størrelse:

Den samlede bebyggelse på hver hyttetomt skal ikke overstige 105 m² brutto golvflate. I dette arealet inngår også overbygd balkong/terrasse. Uthus/anneks skal alene ikke ha større brutto golvflate enn 20 m², og ikke plasseres lengre fra hovedhytta enn 4 meter.

Terrengbehandling:

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates imidlertid at terreng rundt selve hytta bearbejdes for å skjule grunnmur/pilarer samt at det blir opparbeidet plass for 1 bil på egen tomt. For annen parkering se §4.

Sanitære forhold:

Det tillates innlagt vann og wc i hytte eller uthus/anneks for delfelt FB1 - 7. Avløp føres til felles avløpsanlegg med renseprosess (Biovac etc.). Kjemikaliekjøsett tillates ikke. De andre delfeltene kan ha felles utendørs vannposter samt biotoalett.

Fritidsbebyggelse (utleieenheter)**Bebyggelsens karakter:**

Innenfor delfelt UH1 kan det plasseres bebyggelse i hht en felles situasjonsplan for feltet. Grad av utnyttelse for delfeltet settes til 20% BYA.

Form/farge:

Kommunen skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god felles form og materialbehandling. All bebyggelse skal ha tradisjonell utvendig kledning. Det skal benyttes utvendig fargesetting innenfor brun skala (gulbrunt til rødbrunt) og felles taktekking skal godkjennes særskilt av kommunen.

Takutforming:

Bebyggelsen skal ha saltak med felles valgt takvinkel mellom 18° - 30°.

Gesimshøyde:

Gesimshøyde måles i hht målereglene i Teknisk forskrift og må ikke overstige 3,5 meter.

Mønehøyde:

Mønehøyde måles i hht målereglene i Teknisk forskrift og må ikke overstige 5,5 meter.

Høyde grunnmur/pilarer:

Synlig grunnmur/pilarer skal ikke overstige 30 cm.

Bebyggelsens størrelse:

Bygg for utleie planlegges etter en samlet situasjonsplan for området som kommunen skal godkjenne.

Terrengbehandling:

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates imidlertid at terreng rundt bebyggelsen bearbejdes for å skjule grunnmur/pilarer samt at det blir opparbejdet en felles parkeringsplass innenfor feltet med plass for 1,5 bil pr. utleieenhet.

Sanitære forhold:

Det tillates innlagt vann og wc i hyttene. Avløp føres til felles avløpsanlegg med renseprosess (Biovac etc). Kjemikalieklosetter tillates ikke.
Beverting/herberge/bolig

Byggehøyder:

I området tillates det oppført bygninger med saltak med maksimal gesimshøyde på 6 meter og maksimal mønehøyde på 8 meter. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15% for det totale arealet.

Bebyggelsens karakter:

Innenfor området BH1 og BBH1 kan det oppføres bebyggelse for beverting/bolig og/eller overnatting. Deler av området er satt av til bevaring (se § 4) med egne bestemmelser. Bebyggelsen i resten av området skal tilpasses i dimensjon og utforming.

Før utbygging tar til innenfor BH1 og BBH1 skal det utarbejdes en samlet situasjonsplan som viser nye bygningers plassering og størrelse. Situasjonsplanen skal også vise internt vegnett og nødvendig parkeringsareal for virksomheten...

Det tillates tradisjonell jordbruksdrift innenfor området.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Gangveg

Det skal i forbindelse med utbygging av FB1 - 15 opparbeides en gangveg fra fjellstua til ny avkjørsel fra Europaveg 12 til hytteområdene. Gangvegen skal opparbeides samtidig med avkjørselen.

Annet vegareal

Arealet skal være en del av Europavegens kantareal.

§ 4. SPESIALOMRÅDER

Friluftsområder

Innenfor alle friluftsområdene (FRL 1 - 5) gjelder som hovedprinsipp at det ikke tillates annen anleggsvirksomhet enn etablering av ledningsanlegg, se §5. Det tillates ingen bygningsmessige tiltak. Uttak av trevirke til brensel kan imidlertid skje i den utstrekning det dreier seg om vindfall eller skjøtsel som tar sikte på å vedlikeholde eksisterende vegetasjon.

Privat veg

Det tillates opparbeidet veg fram til utleiebebyggelsen i delfelt UH1. Vegen (PV1) skal inngå i samme situasjonsplan som for UH1.

Alle atkomstveger til de private hyttene skjer via et privat vegsystem. PV2 - 3 betjener FB1 - 9. PV4 betjener FB10 - 15. Før det gis tillatelse til utbygging innenfor FB1 - 15 skal ny avkjørsel etableres i hht planer godkjent av Statens Vegvesen.

Bevaringsområde for bygg

Reguleringsformålet omfatter arealet rundt Fjellstua med tilhørende bygninger.

Byggehøyder:

I området tillates det oppført bygninger med saltak med maksimal gesimshøyde på 6 meter og maksimal mønehøyde på 8 meter. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15%. Bygningene kan benyttes til herberge og bevertning samt tilhørende servicevirksomhet, herunder bolig for driver.

Bebyggelsens karakter:

Ny bebyggelse i området skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal ha en åpen karakter som fremhever Fjellstua.

De eksisterende bygningene skal bevares og ikke tillates revet. Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig opprinnelig eller eldre bygningsdeler og materialer skiftes ut. Restaurering eller tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der dette ivaretar kulturminneverdier bedre enn bevaring av det eksisterende. Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap.

Ombygging/tilbygg kan tillates dersom dette tar tilstrekkelig hensyn til bygningenes verneverdi og særpreg.

Det tillates tradisjonell jordbruksdrift innenfor området.

Ved planer om tiltak innenfor bevaringsområdet skal disse forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse før godkjenning i kommunen.

§ 5. FELLESOMRÅDER

Felles gangveger.

FGv1 tilhører FB5 samt FB8 - 9.

FGv2 tilhører FB10 - 15.

FGv1 og 2 skal ikke være kjørbar for normal personbil.

Felles parkering

Felles parkering FP1 - 3 skal tjene som gjesteparkering for hyttefeltene FB1 - 15 samt ordinær parkering for hyttene i delfelt FB8 - 15.

FP1 - 3 tilhører alle hyttefeltene i planområdet og vedlikeholdes av felles hytteforening.

§ 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Opparbeidelse av hyttefelt:

Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging innenfor delfeltene FB1 - 7 før det er etablert infrastruktur (veg, vann, avløp) fram til vedkommende delfelt. Det tillates derfor oppdeling av byggetrinn innenfor planområdet. Avløpsanlegg for hytteområdene tillates plassert i friluftsområdene FRL3 nær de felles parkeringsplassene FP1 og FP2. For utleiebebyggelsen plasseres avløpsanlegg i FRL1 nær tilgrensende kjøreatkomst i reguleringsplan 354.

Det tillates dessuten lagt ledningsanlegg i friluftsområdene eller i felles atkomstveger i hht en samlet ledningsplan som skal godkjennes av kommunen.

Disse bestemmelsene ble vedtatt av Rana kommunestyre i møte 14.12.2010.

Bjørn Bech-hansen

Teknisk sjef