

Detaljregulering for Hopla

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Datert: 16.11.2017

Revidert: 17.10.2018

PlanID: L2017004

Saksnummer: 2018/6514

1. Planens hensikt

- Erstatte reguleringsplanene:
 - o L2000003 12.04.2000 Reguleringsplan Hopla småbåthavn
 - o L2003023 15.10.2003 Reguleringsplan Hopla hyttefelt
 - o L1978002 10.03.1978 Strandplan Hopla med endring 19.02.1992 (som omfatter gnr. bnr. 227/1).
- Planen åpner for 7 nye fritidsboliger samt fortetting av 5 nye naust (inngår i areal avsatt til naust i detaljplan fra 2003).
- Legge til rette for at det kan etableres en felles småbåthavn/bryggeanlegg med tilhørende bølgedempere langs naustrekkene i Hopla.
- Planen skal sikre tydeligere reguleringsbestemmelser for bruk av naustene i Hopla

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Kulturminner og aktsomhetsansvaret

- Skulle det under bygge- og anleggsarbeidet i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kml. §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Terrenginngrep og fremmede arter

- Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomter skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

- Ved flytting, fjerning, tilføring av masse eller ny beplantning, skal ansvarlig entreprenør påse og sikre at jordmasser som skal flyttes, er fri for smittsomme sykdommer eller uønskede fremmede arter.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder.
- Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeopprikk som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.
- Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.
- Tegninger for flytebrygge, småbåtanlegg, landganger som viser detaljerte tegninger over nye anlegg plasseringer og størrelse skal følge søknad om tiltak.

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
- Boligtomt kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 35 % og bebygd areal (BYA) = 300 m².
- Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.
- Garasje i tilknytning til bolig kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 50 m². Garasjer kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- Frittstående garasjer i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg og som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg, kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra vegkant

Fritidsbebyggelse – frittliggende

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
- Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,5 dekar.
- Hver tomt kan bebygges med kun en hytteenhet.
- Hyttetomt kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m².
- Hyttetomt med vegadkomst kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 135 m², der en parkeringsplass på 15 m² inngår i maksimalt bebygd areal.
- Innenfor disse arealgrensene tillates i tillegg til hytte også oppført uthus og annek.

Uthus kan eventuelt oppføres sammen med garasje. Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter.

- Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 90 m², og uthus/garasje eller anneks kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².
- Terrasser kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m², tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².
- Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Ved eventuelt pulttak/flatt tak er maks gesims 5,5 m.
- Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.
- Byggegrense ligger i formålsgrense/tomtegrense for tomter på nedsiden av vegen fra F14-F1.

Andre typer bebyggelse og anlegg - BAS

- Innenfor området kan det etableres et sanitæranlegg for brukerne av naust – og hytteområdet samt av allmennheten.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

- Det kan etableres to nye småbåtanlegg innenfor angitte områder. Småbåtanlegg 1 og 2. De skal ligge parallelt med naustrekkene og bestå av flytende konstruksjoner inkl landgang med landfeste.
- Småbåtanlegg med tilhørende konstruksjoner skal kun bestå av flytende elementer med landfeste ut fra allerede etablert fylling på land.
- Det etableres gjestebrygge som en del av anlegget (småbåtanlegg 1).

Naust - BUN

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
- Maksimalt bebygd areal (BYA) = 45m². Takutstikk som er over en meter inngår i BYA. Maksimal størrelse på naust er 36 m² (BYA). I tillegg kan det være opp til 2,5 m platting målt fra naustets bygningskropp og ut. I tillegg skal det sikres areal til felles gangsoner hvor dette lar seg gjøre mellom og i forkant av naustene. Det bestrebes å skape en rett linje i forkant av naustene. Felles gangsone foran naust skal være maks 2,5 meter bred, så det er god plass for å komme seg ned på landgang til flytebrygge og for å komme frem for en med rullestol. Felles gangsone foran skal merkes med annen farge eller ved å legge terrassebord motsatt veg. Naustforeningen er ansvarlig for felles gangsone.
Mot sjøen skal gangsonen sikres med gjerde. Det tillates ikke å stenge for adkomst til sjøsiden ved etablering av leegger med dør mellom naustene.
- Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m over planert terreng/platting målt ved bygningens høyeste fasade.
- Takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- Høyde på gulv skal følge høyde på veg.
- Naustbygga skal være i tradisjonell stil med saltak, veggkledning i tre og enkel utforming. Fargebruk skal være avdempet. Rekkverk tilknyttet avslutning på platting mot sjø skal være av trevirke. Rekkverk fungerer som sikkerhet på grunn av stor høydeforskjell mot sjø.
- Naustet skal ha port mot vei for innsett av båt. Fiktiv port tillates ikke.
- Mellom utvalgte naust kan det etableres inntil 5-6 landganger på hvert anlegg som adkomst til småbåthavn. Dette gjelder for småbåtanlegg 1 og 2.

- *Bruk (§12-7 nr. 2):*
 - Naust skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap, maritimt utstyr og lignende. Naustene kan isoleres. Det er tillatt å ha sløvebenk og utslagsvask. Det er ikke tillatt med innlagt vann i naustene.
 - Det er ikke tillatt med overnatting i naustene og/eller bruke naust som fritidsbolig eller bolig.
 - På fasaden mot sjø er det tillatt med dør og inntil fire vinduer. Dør kan erstattes med port. På fasade mot vegen, skal det være port som er mulig å åpne. Fiktiv port er ikke tillatt. Det tillates enten dør på fasade mot veg eller mellom naust

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg f_SKV1 -f_SKV7

- Utforming (§12-7 nr. 1):
- Veger skal tilpasses terrenget. Maksimal bredde på kjøreveg er 4 m.

Annen veggrunn grøntareal

- Arealet kan benyttes ved utforming av skjæring/fylling. Området skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

Parkering – P

- Parkeringsplasser avsatt i hyttefeltet skal kunne benyttes for hytteeierne innenfor planområdet samt til gjesteparkering.
- Brukerne av naustområdet skal parkere langs naustene, mellom naust og eksisterende veg.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

- Innenfor området kan det drives tradisjonell landbruksdrift.
- Innenfor området kan det etableres en nettstasjon.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

- Innenfor område skal det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg/installasjoner som hindrer eller reduserer allmenhetens ferdsel langs strandsonen. Innenfor området kan det legges til rette for allmenheten med benker og bål plass.

Bølgedemper

- Innenfor området kan det etableres bølgedemper som skjerming for småbåtanleggene.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Hensynssone H310 ras- og skredfare

- Vegetasjon skal ivaretas med tanke på ras-sikring.

Hensynssone H370 høyspent

- Innenfor området skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for å berøre høyspentanlegget. Dette kan for eksempel være hogst.

5. Rekkefølgekrav

- Før en etablering av nye fritidsboliger som berøres av skredutsatt område må det foretas en geoteknisk vurdering av steinsprangfare.