

**Plan nr. 1468**

**Reguleringsbestemmelser for  
Ronåsen, Stangenes. Detaljregulering**

Dato: 26.04.2022

**1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)**

1.1. Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor formålene FBF kan det oppføres frittliggende fritidsbebyggelse.

Hvert byggeområde kan bebygges med maksimalt én bruksenhet med ett tilhørende anneks.

1.1.2. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

1.1.3. Utnyttelse (pbl §12-7)

*NYE HYTTER*

FBF1, FBF2, FBF3

Maksimalt BRA for hytte = 55 m<sup>2</sup> BRA.

Maksimalt BRA for anneks = 15 m<sup>2</sup> BRA.

FBF4, FBF5, FBF6

Maksimalt BRA for hytte = 80 m<sup>2</sup> BRA.

Maksimalt BRA for anneks = 15 m<sup>2</sup> BRA.

*EKSISTERENDE HYTTER*

FBF-E1

Maksimalt BYA = 169 m<sup>2</sup> BYA

FBF-E2

Maksimalt BYA = 105 m<sup>2</sup> BYA

FBF-E3

Maksimalt BYA = 105 m<sup>2</sup> BYA

FBF-E4

Maksimalt BYA = 136 m<sup>2</sup> BYA

1.1.4. Høyder (pbl §12-7)

Maksimalt tillatt gesims- eller mønehøyde er angitt på plankart innenfor hver enkelt byggegrense.

#### 1.1.5. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ny bygningsmasse skal i hovedsak tilpasses eksisterende terreng og skal etableres med minst mulig terrenginngrep. Maksimalt 20% av bebyggelsens grunnflate tillates utsprenget for hver bruksenhet.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilpasninger mot eksisterende terreng.

#### 1.1.6. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1 meter.

#### 1.1.7. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha saltak eller pulttak med vinkel mellom 25 og 45 grader. Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Lokal bygningstypologi og byggeskikk skal være førende for utformingen, og det valgte arkitektoniske uttrykket skal begrunnes ved rammesøknad.

#### 1.1.8. SMB Småbåtanlegg med tilhørende strandsone (pbl §12-7)

SMB1-SMB10b er private bryggeområder tilknyttet hytter.

SMB1-2 er brygge for	FBF1 og FBF2.	Maks størrelse er 40 m <sup>2</sup>
SMB3-6 er brygge for	FBF3 og FBF6.	Maks størrelse er 32 m <sup>2</sup>
SMB4-5 er brygge for	FBF4 og FBF5.	Maks størrelse er 36 m <sup>2</sup>
SMB7a/b/c/d er fire brygger for	FBF-E1.	Maks samlet størrelse er 165 m <sup>2</sup>
SMB8 er brygge for	FBF-E2.	Maks størrelse er 28 m <sup>2</sup>
SMB9a/b er to brygger for	FBF-E3.	Maks samlet størrelse er 25 m <sup>2</sup>
SMB10a/b er to brygger for	FBF-E4.	Maks samlet størrelse er 60 m <sup>2</sup>

#### 1.1.9. SMB Småbåtanlegg med tilhørende strandsone (pbl §12-7)

Fellesbrygge - SMB20 (to alternativer av utforming til høring)

##### Alternativ 1

I SMB20 tillates etablert privat brygge på 5x2m boltet til fjell og uten fundamentering i sjø. Adkomst til brygge skal være tilrettelagt for rullestolsbrukere.

##### Alternativ 2

I SMB20 tillates etablert brygge på 15x2m boltet til fjell og uten fundamentering i sjø. Det tillates 7 båtplasser i utriggere. 6 båtplasser tilhører FBF1-FBF6, mens én båtplass skal være tilgjengelig for allmenheten. Bryggeanlegg skal være allment tilgjengelig og sikre allmenheten tilgang til sjøen. Det tillates lagt ut flytebrygge for bading i VB som skal være allment tilgjengelig. Adkomst og brygge skal utformes i tråd med prinsippene for universell utforming.

#### 1.1.10. Naust/båthus (pbl §12-7)

I BUN kan eksisterende båtslipp oppgraderes og det kan bygges båthus på inntil 20m<sup>2</sup> BRA med maks mønehøyde på 2,5m over gjennomsnittlig terreng.

## **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)**

### 2.1. VA-anlegg.

Byggeområdet kan bygges ut med hyttevann til vegg og med naturlig kompostering for avtrede som f.eks: tørrklosett, utedo, forbrenningstoalett, biodo, vakumtoalett m.m.

Hvis byggeområdet for hytter skal kobles til det kommunale ledningsnett skal det utarbeides teknisk plan for vann og avløp for FBF1 til FBF10 med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

### 2.2. Parkeringsplasser.

Formål f\_SPP1 er felles parkeringsplasser for FBF1 til FBF6.

## **3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

### 3.1. Tilgjengelighet

Alle områder regulert til Grønnstruktur, 'GN', skal være tilgjengelige for allmenheten med tilgang til sjø i henhold til frilufsloven og allemannsretten.

### 3.2. GN1.

Innenfor GN1 tillates ikke tiltak.

### 3.3. GN2-GN3

Grunneier har rett til å forvalte skog og naturressursene i delområdet i forhold til gårdsdriften så lenge dette ikke kan komme i konflikt med eventuelle kulturminner og naturmiljø. Store trær i GN3 anses som fredet.

### 3.4. GN4-GN5-GN6-GN7

Store trær anses som fredet.

### 3.5. GN8

I GN8 kan gjeldende avtaler om 4 båtfester videreføres og disse båtplassene kan opprettholdes. Eksisterende steinbrygge/fylling kan vedlikeholdes innenfor dagens utstrekning.

## **4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)**

### 4.1. Naturområde i sjø og vassdrag

Innenfor formål NSV tillates ikke tiltak.

Mellom SMB og Stangenesveien (Fv.3900) tillates det å beholde eksisterende gangbro over NSV for adkomst til SMB. Gangbro kan opprustes og oppgraderes for universell tilgjengelighet og skal være åpen for allmenheten.

## **5. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

### 5.1. Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

## 5.2. Sone med angitte særlige hensyn – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor båndleggingszone er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Dette inkluderer også opparbeidelse av nye turstier og adkomster, samt skjøtsel av eksisterende stier.

## 5.3. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonene H560 og H560\_2 skal eksisterende trær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

Eiken innenfor H560 skal bevares.

## 6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 )

- 6.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:
  - godkjente teknisk plan for vann og avløp, eller beskrivelse av løsninger for naturlig kompostering. Teknisk plan for vann og avløp gjelder kun hvis avløp fra byggeområdet skal kobles til det kommunale ledningsnett.
  - Godkjent utomhusplan som viser gangstier og eventuelle utbedringer av ferdsel i GN2.
- 6.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt FBF1 til FBF6 skal
  - området SMB20 være tilgjengelig for allmennheten. (Gjelder ved alternativ 2)
- 6.3. Hvis avløp fra byggeområdet skal kobles til det kommunale ledningsnett skal tiltak beskrevet i teknisk plan for vann og avløp være utført før det gis igangsettingstillatelse.