



REGULERINGSPLAN FOR FJÆRVIKA HYTTEFLT
del av eiendommene gnr.92/12, 94/2 og 94/6

Planbeskrivelse og bestemmelser
Vedtatt av kommunestyret (KST) den 08.09.2010 sak 35/10

PLAN-ID 16222009003

REGULERINGSPLAN FOR FJÆRVIKA HYTTEFELT GNR/BNR 92/12 OG 94/2

Beskrivelse, bestemmelser og plankart vedtatt KST den 08.09.10.

PLANBESKRIVELSE

Beskrivelse av området; landskap og natur

Planområdet ligger mellom to høydedrag; Fjølåshaugen i øst og en mer langstrakt rygg fra Lomneset i sørvest mot kommunevegen, og mellom høydedragene er det en del myr. Vegetasjonen består i hovedsak av barskog, en del plantet gran i øst og på Lomneset, ellers mest furu i de vestligste deler. Det er foretatt en noe hogst av skog i området Fjølåshaugen. En del yngre lauvskog og vierkratt har kommet opp langs kommunevegen og i randsonene mellom myr og barskog. Pors og gras-, starr- og sivvekster er innslag i myrområdet. I sør grenser planområder ned mot vatnet Fjerdingen i sør.

Adkomst fra kv 15

Hyttefeltet skal ha adkomst via eksisterende privat landbruksveg med avkjørsel fra kommuneveg (kv) 15.

Grunneier kan fastsette at hytteeiere skal betale for bruk og vedlikehold av veien.

Veg og parkering

Det skal anlegges kjøreveger, V1 – V7 inn i feltet som vist på reguleringsplankartet. Fra vegene V1 – V7 er det den enkelte hytteeiers ansvar å eventuelt opparbeide kjøreadkomst. Det er en forutsetning at vegtrase fram til den enkelte tomt skal legges slik at det medfører minst mulig terrenginngrep, og trase skal godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesaken. Plan- og bygningsmyndighet i kommunen kan godkjenne annen adkomst enn det planen viser, dersom de finner det hensiktsmessig. Parkering skal skje på den enkelte tomt eller langs adkomstvegene der det er etablert plass for det.

Det skal opparbeides flere parkeringsplasser vist som P1 – P7 på plankartet, og disse er tenkt benyttet som felles parkering for hele feltet. Dette kan være aktuelt i forbindelse med gjesteparkering, og for tomter som ikke ønsker parkering på egen tomt. Parkeringsplassene skal ikke benyttes til lagerplass (campingvogner, båter og lignende).

Det er opp til grunneier å avgjøre om hytteeiere skal betale en årlig sum for drift og vedlikehold av veiene, eller om det skal opprettes en vegforening /hytteforening som skal ha ansvar for dette.

Vann og avløp

Vannforsyningen til tomtene blir fra kommunalt vannverk. Før vann tillates innlagt må det foreligge godkjent avløpsplan, og den enkelte hytte må være tilknyttet godkjent avløpsanlegg. Så langt mulig skal vann- og avløpsledninger følge adkomstvegene, og legges slik at de medfører minst mulig terrenginngrep.

Elektrisitet

Det vil bli lagt fram elektrisk strøm via jordkabel inn i hyttefeltet, og kabel vil bli lagt i grøft langs adkomstvegene V1 – V7. Herfra blir det hytteeiers ansvar å legge kabel inn til den enkelte hytte. Det vil ikke bli tillatt framføring av strømkabel i luftstrek. Solcellepanel tillates, men oppføring av vindmøller og aggregat tillates ikke. Dette begrunnes med at både vindmøller og aggregat medfører en viss støy.

Naustområde og badeplass

Det er åpnet for oppsetting av naust innenfor planområde merket Naustområde. Bygging må skje etter avtale med grunneier og bygningsmyndighet.

Planen viser ellers et areal langs Fjerdingsn satt av til bading/soling. Område skal være felles for hyttefeltet, og det kan foretas noe uttak av masser og eventuelt påføring av sand for å bedre kvaliteten på området. Utgraving av masser skal ikke deponeres i Fjerdingsn eller henlegges slik at de virker skjemmende.

Virkninger av planen

Nye hyttetomter generer mer vegtrafikk. Fylkesveg 172 (Selbekken – Trygan) og kommunevegen 15 som går forbi planområdet, ble i 2009 utbedret og fikk fast dekke. Dette gjør at strekningen vil tåle trafikkøkning bedre enn tidligere. Faren er imidlertid at farten øker, og at det slik sett blir negativt for myke trafikkanter.

Det forutsettes at rensing av avløpsvann fra feltet blir slik at det ikke medfører skadelig utslipp til ferskvann (Fjerdingsn). Dette betyr at godkjent avløpsanlegg må være etablert før det kan legges inn vann i hyttene.

Området inngår i ytterkanten av et viktig viltområde, og er helårsbiotop for elg og sommerbiotop for hjort. Det må forventes at økt aktivitet vil føre til at området er blir mindre attraktivt for elg og hjort, og at det ikke kan drives jakt i området.

Utbygging av veger og tomter vil medføre en viss drenering av myrområdene som trolig vil bli tørrere og dermed få en annen artssammensetning.

PLAN-ID 16222009003

Reguleringsbestemmelser for Fjærvika hyttefelt Gnr. 92 bnr. 12, gnr. 94 bnr. 2 og gnr. 94 bnr. 6

*Planbestemmelser datert 01.06.09
Rev. i samsvar med sak FMS 10/10 03.03.10
Vedtatt i sak KST 35/10 den 08.09.10*

Planens intensjoner

Reguleringsplanen skal legge til rette for hyttebygging på en del av eiendommenes utmarksareal ved Fjerdingen. Planen legger opp til forholdsvis konsentrert hyttebebyggelse. Dette gjøres for å gjøre det forutsigbart for hytteeierne ved at senere fortetting unngås. Hyttefeltet har adkomst via privat veg med avkjørsel fra kommunevegen til Bjørnstad. Den private vegen benyttes også som landbruksveg.

1.0 PLANOMRÅDE

Det regulerte planområde er vist med planbegrensningslinje på reguleringsplankart.

2.0 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til:

Byggeområde (§ 25.1)

Fritidsbebyggelse 1-29

Naustområde.

Spesialområde

Friluftsområde på land

Friluftsområde i sjø

Bad/lek

Private veger

Frisiktsone

Fellesområder (§ 25.7)

Felles atkomstveger V1 – V7

Felles parkering P1 – P7

3.0 BYGGEOMRÅDE

3.1 Fritidsbebyggelse

- 3.1.1** Hyttenes plassering er vist med nummererte merkepæler og hytta skal plasseres slik at merkepælen faller innenfor hovedbygningens yttervegger. Møneretning er angitt på plankartet. Bygningsmyndighetene fastsetter hyttas endelige plassering på tomta.
- 3.1.2** Tomtestørrelsen fastsettes til ca 1 dekar. Utstikking av tomt foretas av oppmålingsmyndighet ut fra hensyn til reguleringsplan og avløpsplan.
- 3.1.3** Det tillates oppført en hovedhytte og inntil to frittstående uthus/anneks. Det tillates ingen bebyggelse nærmer Fjæringen enn 50-meters byggegrense vist på reguleringsplankartet. Maks tillatt bebygd areal pr. tomt settes til BYA = 110 m². Parkeringsplass på egen tomt regnes ikke med i bebygd areal (BYA).
(110m² bebygd areal kan fordeles fritt på hovedhytte, uthus og /eller anneks. Hytte på 90 m² vil for eksempel gi anledning til å bygge et uthus på 20 m². Hytte på 70 m² kan gi mulighet for anneks på 25m² og uthus på 15m²).
- 3.1.4** Ved fargevalg skal det benyttes mørke jordfarger/naturfarger som ikke stikker seg ut, og det skal benyttes taktekkingsmaterialer som ikke har reflekterende eller skinnende virkning.
- 3.1.5** Separat uthus/anneks skal oppføres i umiddelbar nærhet av hovedhytta og tilpasses hovedhytta når det gjelder materialvalg, form og farge.
- 3.1.6** Kryprom under bygninger skal sikres slik at dyr ikke kan gå seg fast.
- 3.1.7** Inngjæring av hyttetomtene tillates ikke.
- 3.1.8** Byggearbeider og tomtegraving/sprenging skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Ut over det som er nødvendig for opparbeidelse av hyttetomt skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke.
- 3.1.9** Vann tillates ikke innlagt i hyttene før det foreligger godkjent avløpsplan og avløpsanlegg for område.
- 3.1.10** Privetordning basert på formuldningsprinsippet i egnet tett beholder utført etter anerkjente prinsipper tillates. Forurensningsmyndigheten kan ev. godkjenne andre løsninger.
- 3.1.11** Fremføring av elektrisitet skal skje via jordkabel innenfor hyttefeltet. Bruk av vindmøller og aggregat tillates ikke.
- 3.1.12** Så langt mulig skal vann – og avløpsledninger samt jordkabel for strøm legges i veg/vegkant for å unngå unødig terrenginngrep.

3.1.13 Vegskråninger og ev. kabelgrøfter skal istandsettes og tilsås uten opphold etter at anlegget er etablert.

3.1.14 Adkomstveg skal være anlagt før det gis byggetillatelse for hyttene som har adkomst fra vegen.

3.2 Naustområde

3.2.1 Areal merket Naust kan benyttes til bygging av naust og eventuelt båtopplag. Naustene bygges ut fra grensemerket midt i naustområdet og ut til begge sider. Størrelsen på naustene skal ikke overstige: Lengde 5,5 m, bredde 2,5 m, høyde ved raft 1,5 m og maks takvinkel 30 gr.

4.0 SPESIALOMRÅDE

4.1 Friluftsområde

4.1.1 Arealet mellom tomtene er friluftsområde, og det er ikke tillatt og oppføre bygg eller anlegg med unntak av vann og kloakkanlegg. Vegetasjon kan ikke fjernes uten samtykke av grunneier. Grunneier skal vise hensyn til hytteeiendommene i forbindelse med hogst og tynning. Beiting er tillatt.

4.2 Bad/lek

4.2.1 Innenfor område bad/lek kan det tillates terrenginngrep for å etablere solings-/badeplass som skal være felles for hytteområdet. Terrenginngrepene omsøkes med en skisse over hvilke inngrep som skal gjøres i det regulerte område.

4.3 Private veger

4.3.1 Det kan etableres private atkomstveger fra fellesvei inn til tomtene. Trase for private adkomster omsøkes og kartfestes samtidig med byggesøknad for den enkelte tomt. Private adkomster skal ikke berøre andre hyttetomter / areal satt av som byggeområde for annen tomt med mindre det foreligger skriftlig avtale.

Veg fram til eiendommen gnr.94 bnr.10 er privat for denne eiendommen.

4.4 Frisiktsone

4.4.1 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegbaner i henhold til gjeldende vegnormaler.

5.0 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles atkomstveger V1 – V7

5.1.1 Interne atkomstveger V1 – V7 skal opparbeides som felles kjøreveger. V1 er felles for samtlige tomter, inkludert naustområdet

- V2 er felles for tomtene 20 – 29
- V3 er felles for tomtene 23, ev. 24 og 25
- V4 er felles for tomtene ev. 26, 27, 28 og 29
- V5 er felles for tomtene 1 – 17
- V6 er felles for tomtene 9 – 17
- V7 er felles for tomtene 10 – 13

Parkering skjer på egen tomt eller langs atkomstveg der det er anlagt utvidelse.
Vegene kan benyttes til landbruksformål.

5.2 Felles parkeringsplass P1 – P7

- 5.2.1** Parkeringsplassene P1 – P7 kan benyttes som parkeringsplass/gjesteparkering av alle eiere av tomter innenfor planområde.

6.0 FELLESBESTEMMELSER

- 6.1** Utgravede/utsprengte masser skal henlegges slik at de ikke virker skjemmende, og skal ikke deponeres i Fjerdingen.

Koordinater for plassering av merkepeler for hytter, Fjærvika hyttefelt vedtatt 08.09.10

05 P1	7038134.856	536957.012
05 P2	7038154.657	536984.064
05 P3	7038257.007	537043.187
05 P4	7038270.394	537095.060
05 P5	7038263.422	537136.893
05 P6	7038230.513	537122.948
05 P7	7038209.876	537055.179
05 P8	7038171.669	537035.936
05 P9	7038098.880	537026.733
05 P10	7038132.067	537038.446
05 P11	7038127.326	537097.570
05 P12	7038094.139	537085.857
05 P13	7038061.230	537094.502
05 P14	7038041.430	537078.048
05 P17	7038051.469	537030.080
05 P18	7038040.314	536908.765
05 P19	7038023.302	536859.681
05 P20	7038040.593	536784.940
05 P21	7037977.565	536779.921
05 P22	7037968.083	536718.845
05 P24	7038020.792	536733.068
05 P25	7038032.226	536686.494
05 P26	7038077.963	536731.673
05 P27	7038078.800	536680.638
05 P28	7038124.816	536702.112
05 P29	7038128.999	536735.578

*Reguleringsplan for Fjærvika hyttefelt 92/12, 94/2 og 94/6
planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser vedtatt av KST 08.09.10 arksak 35/10*
