

# REGULERINGSPLAN SØRVÅGEN HYTTEFELT

## HEIM KOMMUNE

---

### Reguleringsbestemmelser

PlanID 5055202004

Dato: 30.08.2021

Revidert: 28.1.2022

Saksnummer 20/06849

### 1. Planens hensikt

---

Detaljplanen skal regulere 17 nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende stiadkomst og parkering. Feltet skal være fremtidsrettet med tanke på å ivareta natur- og miljøhensyn på best mulig måte.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Automatisk fredete kulturminner

- a) Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

#### 2.2 Terrengingrep

- a) Nye tiltak skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det skal ikke etableres plen eller annen ny vegetasjon som ikke har tilhørighet i området. Tomter skal ha naturtomt.
- b) Utforming og plassering skal sikre gode visuelle kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.

#### 2.3 Plassering av bygninger og installasjoner

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng.

Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

#### **2.4 Teknisk infrastruktur**

Det er ikke tillatt med innlagt vann, men vann kan legges frem til vegg med tappekran på utsiden av hytta. Vannforsyning sikres ved boring. Utslipp av gråvann skal skje i filtergrøft. Som toalettløsning skal det benyttes utslippsfrie toalettløsninger som for eksempel biologisk toalett eller el-do.

Hyttene kan etablere solcellepanel og batteripakke som energikilde.

#### **2.5 Geoteknisk vurdering**

I byggesøknad for tomt 4, 7, 13 og 17 skal det vedlegges en geoteknisk vurdering av grunnforhold på tomtene.

### **3. Bestemmelser til arealformål**

---

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

##### **3.1.1 1121 - Fritidsbebyggelse**

- a) Det kan bare oppføres en fritidsbolig med tilhørende uthus eller anneks på hver tomt (i alt to bygg).
- b) Maks BYA fritidsbolig er på 60 kvm. Maks BYA på uthus/anneks er på 30 kvm.
- c) Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda og utendørs gangareal tilknyttet fritidsbolig tillates med samlet areal inntil 40 m<sup>2</sup>. Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og skal ligge lavest mulig.
- d) Bebyggelsen skal stå på peler av stål eller annet egnet materiale. Peler borres i fjell.
- e) Bygningenes høyeste fasade skal ikke overstige 4,5m fra topp peler.
- f) Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger.
- g) Taktekking skal være av mørkt og matt materiale evt av tre.
- h) Det tillates ikke oppsetting av gjerder på hyttetomtene.

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

#### **3.2.1. 2082 – Parkeringsplasser (P\_1 og P\_2)**

- a) Parkeringsplassene skal romme minst 2 plasser pr fritidsbolig med minimum 12,5 m<sup>2</sup> pr plass.

### **3.3. Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)**

#### **3.3.1. 3031 – Turveg**

- a) Turvegen skal fungere som adkomst til hyttene.
- b) Maks bredde 1,5m.
- c) Turvegen skal kunne opparbeides med fast dekke.

### **3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

#### **3.4.1. 5130 – Friluftsmål**

- a) Innenfor området kan det ikke iverksettes tiltak eller etableres bygg eller konstruksjoner som kan være til hinder for allmennhetens frie ferdsel.
- b) Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som i dag.

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

---

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

#### **4.1.1. Faresone 140 – Høyspent**

- a) Det skal ikke etableres bygg/installasjoner innenfor hensynssonen som hindrer/reducerer tilgang for drift og vedlikehold av kraftlinjen.