

Vedtatt dato:

Dato for siste endring: 01.11.2025

Reguleringsplan for Groftneset hyttefelt – del av gbnr. 108/2

Reguleringsbestemmelser - detaljregulering

PlanID: 2025 - 001

Saksnummer: 2023/901

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere området for oppføring av to fritidsboliger og en småbåthavn.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

A. Automatisk fredede kulturminner

Dersom man i løpet av bygg- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) §8 annet ledd. Tiltakshaver er ansvarlig for at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

B. Grunnforhold og stabilitet

Alle fysiske tiltak som anlegges/utføres hvor det er mer enn to meter ned på fjell, som byggearbeider, masseflytting eller grøftegraving i planområdet skal følge relevante krav gitt i NVE veileder 1/2019 sikkerhet mot kvikkleireskred.

C. Forurensning

Utslipp av helse- og miljøskadelige stoffer, inkl. suspendert stoff i avløpsvann, skal minimeres og ikke overstige nivåer i gjeldende forurensningsforskrift og krav fra kommunen.

D. Laveste byggekote

Tiltak under kote +3,2 må tåle sjøvann, bølger og påvirkning fra isgang.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse (FB)

A: Det skal legges vekt på god landskapstilpasning ved oppføring av nye bygninger og anlegg.

B: Maksimal mønehøyde kan ikke overstige 6,5 m til gjennomsnittlig planert terreng.

C: Maksimal gesimshøyde kan ikke overstige 4,5 m til gjennomsnittlig planert terreng.

D: Samle bebygd areal (BYA) for fritidsbolig, garasje og uthus skal ikke overstige 250 m².

3.1.2 Avløpsanlegg (AV)

A: Arealet skal benyttes til teknisk anlegg for avløp.

3.1.3 Småbåtanlegg (SMS)

A: Arealet skal benyttes til landkar for flytebrygge og ev. gjerde/avsperring mot flytebrygge.

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

3.2.1 Veg (V12)

A: o_V1 er offentlig veg.

B: V2 er privat veg. Brukes til adkomst til Fritidsbebyggelse (BB) og Småbåthavn (SH).

C: Avkjørsel fra o_V1 utformes og vedlikeholdes iht. N100 Veg- og gateutforming.

D: På de første 2 m fra vegkanten , skal avkjørselen ha et jevnt fall fra vegkant på 2,5%.

F: Hvis ikke flytebrygge er avsperrert for å forhindre tilgang for uvedkomne skal vei ned til flytebrygge avsperras med bom.

G: Det skal være mulighet for å snu biler før bom.

3.2.2 Annen veggrunn, teknisk anlegg (AVT)

Annen veggrunn brukes til grøft og areal som tilhører veiformål

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

3.3.1 LNFR (LNFR1-3)

A. LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

B. Hytte-eiere har rett til å felle trær som kan falle på egne bygninger eller parkeringsareal på hyttetomt.

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

3.4.1 Småbåthavn (SH)

- A.** Arealet nyttes til privat utlegg for småbåter.
- B.** Det er ikke tillatt å tømme avløpsvann ved småbåthavn. Vask av båt med tilbehør er tillatt.
- C.** Flytebrygge skal sikres slik at uvedkomne ikke har tilgang. Bom på vei etter kap. 3.2.1 Veg(V) pkt. F gir tilstrekkelig sikkerhet. Andre alternativ kan velges.

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

4.1 Rød sone iht. t-1442 (H210)

Rød støysone for støy hvor T-1442 gjelder som retningslinje ved behandling av søknad om tiltak.

4.2 Gul sone iht. t-1442 (H220)

Gul støysone for støy hvor T-1442 gjelder som retningslinje ved behandling av søknad om tiltak.

4.3 Ras- og skredfare (H310)

- A.** Område er aktsomhetsområde for kvikkleire.
- B.** Før tiltak etter plan- og bygningsloven §20-1 kan igangsettes, skal det foreligge geoteknisk vurdering eller skredfareanalyse utført av fagkyndig som dokumenterer at tilstrekkelig sikkerhet mot skred er oppnådd i samsvar med TEK17 kapittel 7.

4.4 Bevaring naturmiljø (H560)

- A.** Området er registrert som nøkkelbiotop etter Miljøregistrering i Skog (MiS) og har naturverdier knyttet til død ved.
- B.** Tiltak i området skal bevare naturmangfoldet og opprettholde leveområder for arter knyttet til død ved.

4.5 Båndlegging for regulering etter PBL (H710)

- A.** Innenfor hensynssonen skal skog og vegetasjon i skråningen bevares for å opprettholde områdets funksjon som skredforebyggende vegetasjon.
- B.** Det skal til enhver tid stå igjen tilstrekkelig mengde trær og vegetasjon, slik at området opprettholder sin stabiliserende og snøbindende funksjon.
- C.** Hogst, tynning, rydding eller andre terrenginngrep som kan påvirke skredfaren anses som tiltak etter plan- og bygningsloven §20-1 bokstav k, og krever søknad med ansvarlig foretak.
- D.** Søknaden skal inneholde en faglig vurdering fra skogkyndig eller geoteknisk fagperson som dokumenterer at tiltaket gjennomføres på en måte som opprettholder et forsvarlig sikkerhetsnivå for hytteområdet.

4.6 Frisiktsone (§ 11-8 a)

- A. Frisiktsone for avkjørsel fra fylkesvei skal være på 4*105 m. Øyepunkt måles 4 m fra vegkant på fylkesvei. Frisiktsone er her begrenset av en linje mellom øyepunkt og midt i nordre veibane i begge retninger.
- B. Innenfor frisiktsonen skal det være frisikt i en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Veibanen skal være synlig fra øyepunkt i hele frisiktsonens lengde.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (Felt FB)

- A. Avkjørsel fra fylkesvei utformes og ferdigstilles etter kap. 3.2.1 Veg(V) pkt. C og D.
- B. Frisiktsoner ved fylkesvei ryddes etter pkt. 4.6 Frisiktsone.
- C. Avløpsløsning skal være godkjent av kommunen.

5.2 Før brukstillatelse (Felt FB)

- A. Godkjent avløpsløsning skal være ferdigstilt.