
Gjeldende reguleringsbestemmelser 02.12.2013 øk
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PRIVAT REGULERINGSPLAN – ØRNEHAUGEN
HYTTEFELT, MOLDE KOMMUNE

KOMMUNE	: Molde
REGULERINGSOMRÅDE	: Ørnehaugen
DATO FOR REGULERINGSBESTEMMELSER	: 20.09.2010
DATO FOR PLANFORSLAG	: 20.09.2010
DATO FOR REVISJON	: 16.05.2012
	20.07.2012, etter kommunestyret sitt vedtak og med redigeringsmessige endringer utført av administrasjonen
	02.12.2013 ME pkt.3.1.1 øk
DATO – KOMMUNESTYRETS VEDTAK	:21.06.2012

§ 1. GENERELT

1.1. Hensikt med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger og naust ved Ørnehaugen. Planen skal også sikre allmenn ferdsel langs sjø.

1.2. Planområde

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsbestemmelsene gjelder innen området vist med reguleringsgrense.

1.3. Reguleringsformål

Planen er del inn i ulike arealformål etter plan- og bygningsloven § 12-5, med følgende inndeling:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde

1.4. Hensynssoner

Planen er delt inn i hensynssone etter plan- og bygningsloven § 12-6, med følgende inndeling

- Frisikt
- Bevaring kulturmiljø
- Fareområde for ras

- Sikring av fredet kulturminne
- Høgspenningsanlegg
-

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plassering av ny bebyggelse

Ny bebyggelse er på plankartet vist med punktmarkering (kryss) og tomtegrenser. Krysset sitt midtpunkt skal ligge innenfor byggets ytre grense. Det kan tillates å bygge separat uthus under forutsetning av at dette plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta.

2.2 Utforming, farge og materialbruk

Ny fritidsbebyggelse skal representere god arkitektur, tilpasset stedets landskap. Det skal fortrinnsvis benyttes matte og mørke nyanser av jordfarger. Det skal opplyses om fargebruk ved byggemelding.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt og mørk virkning. Det kan ikke benyttes blanke metallplater eller lignende.

Forstøtningsmurer skal anlegges av naturstein, fortrinnsvis som tørrmur.

2.3 Gjerder og utstyr

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn.

Det skal ikke settes opp flaggstenger eller portaler.

Parabol eller andre store antenner skal ikke monteres på hver enkelt hytte men samles i et fellesanlegg.

2.4 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates ikke bakkeplanering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bebyggelsen.

2.5 Krav til byggesøknad

Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger redegjøres for terrenginngrep gjennom inntegning av eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.

2.6 Parkering

Innenfor området for fritidsbebyggelse skal det være en parkeringsdekning tilsvarende 1 biloppstillingsplass pr. hytte. Biloppstillingsplassene skal etableres innenfor den enkelte tomt.

2.7 Vann og avløp

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard. Inntil et kloakkanlegg er godkjent er det ikke tillatt å legge inn vann i bygg innenfor området for fritidsbebyggelse.

Kabler skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

2.8 Byggegrenser

Regulert byggegrense er 6 meter fra senterlinje.

2.9 Endringer i reguleringsplanen

Når særlige grunner foreligger kan kommunen gjøre mindre endringer i reguleringsplanen, men da under forutsetning av at disse endringene ligger innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

§3 REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse

Innenfor området tillates oppført fritidsbebyggelse – hytter, uthus og naust.

Hytter

Maksimum tillatt bebygd areal pr. tomt BYA = 130 m².

Uthus/anneks skal medregnes i utnyttelsesgraden, men ikke biloppstillingsplass.

Maksimal mønehøgde for fritidshus er 6 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøgde for fritidshus er 5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygningene skal ha mønetak, pulttak eller flatt tak. Takvinkel for mønetak skal være mellom 21 og 32 grader. Takvinkel for pulttak skal være maks 17 grader. Flatt tak kan nyttes på tomter der terrenget har maksimal gjennomsnittelig fall på 1:8 der huset skal plasseres.

Grunnmurshøyde eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,5 m i flatt terreng og 1,5 m i skrånende terreng.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig i forbindelse med bygging av kjøreveger er tillatt oppført innenfor området.

Naust

Innenfor området regulert til naust er det tillatt oppført inntil 23 nye naust. Det er tillatt å sette opp som enkle eller doble naust, for øvrig skal det være minimum 1 meter byggeavstand mellom naustene. Naust skal føres opp i grupper som vist på plankartet. Byggegrense viser nedre avgrensing for plassering av bygg.

Det skal utarbeides en plan i forbindelse med utbyggingen.

Planen skal vise tomter og plassering og ytre mål for hvert enkelt naust slik det skal bygges. Plassering av naustene skal være tilpasset terrengforholdene på stedet. Naustene skal være like i proporsjoner og takvinkel, men kan variere i størrelse og høyde.

Til planen skal det ligge ved illustrasjonsplan som viser naustene i grunnriss og i oppriss som profil og perspektiv.

Det skal bare være ett båttopptrekk, og dette skal ligge mot øst, mot eksisterende naust. Porter skal være vendt fra sjøen. Strandlinja nedenfor naustene skal ligge mest mulig urørt og er åpen for alminnelig ferdsel.

Plan for naustene skal godkjennes av Molde kommune v/plan- og utbyggingsavdelinga som en samlet utbyggingsplan.
Det kan ikke bygges naust før denne planen er godkjent.

Naustene skal ligge lavest mulig i terrenget. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 30 cm. Maks største utvendige mål på naust er 4 meter x 7 meter, og takvinkelen skal være 30 grader. Største høyde fra terreng til gesims skal ikke overstige 280 cm. Naustene skal ha saltak. Tekking skal utføres med materiale som gir mørk og matt fargevirkning. Bebyggelsen skal ha materialbruk og naturfarger som ikke reflekterer lys.

Vindusarealet sin dagslysflate skal ikke overstige 3 prosent av hovedplanet sitt bruksareal (BRA).

Gavlveggen skal være vendt mot sjøen. Terreng og eksisterende vegetasjon skal hensyntas ved plassering av hvert enkelt naust. Naustene oppføres fortløpende fra øst.

3.1.2 Renovasjonsanlegg

Området for renovasjonsanlegg skal planeres og skjermes for omkringliggende hyttebebyggelse ved en tett stedegen beplantning. Området skal ikke være synlig fra offentlig veg. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall, dimensjoneringsgrunnlaget for restavfall pr hytte er 100 liter. Eventuelle byggverk skal ha en god estetisk utforming.

3.1.3 Energianlegg

Området omfatter eksisterende trafokiosk.

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

3.2.1 Kjøreveg

Eksisterende Fv 64 og kommunalveg til Grønneset er regulert til offentlig kjøreveg.

Kjøreveg 1, 2, 3, 4 og 5 er felles kjøreveg for alle hyttetomtene (F1 – F82) i området.

Kjøreveger skal opparbeides med fast dekke. Det skal ikke etableres vegbelysning innenfor området.

Kjøreveg 1, 2 og 4 er regulert med 5 meter bredde, tilsvarende vegklasse A1 (fig. C.22) i Statens vegvesens håndbok 017.

Kjøreveg 3 er regulert med 4 meter bredde, tilsvarende vegklasse A1 (fig. C.21) i Statens vegvesens håndbok 017.

Kjøreveg 5 er regulert med 4 meter bredde.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig for å etablere kjøreveger skal legges så skånsomt som mulig i terrenget og det skal tas spesielt hensyn til landskapet slik at vegene blir så lite synlig fra omgivelsene som mulig. Arealene skal tilsås med stedegen beplantning.

Skjæringer og fyllinger som går utover regulert vegformål kan etableres på tilgrensende areal med formål hytter og friluftsområde.

3.2.3 Annen veggrunn - grøntareal

Området omfatter annet trafikkareal som fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende.

3.2.4 Kollektivholdeplass

Området omfatter eksisterende kollektivholdeplass langs Fv 64.

3.2.5 Parkeringsplasser

Parkeringsplassene skal benyttes av brukerne og besøkende av hytteområdet. Brukere av friluftsområdene kan nytte den øverste parkeringsplassen.

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

3.3.1 Friluftsmål

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygninger eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde. I samråd med kommunen kan det etableres turstier i området med maks. bredde 1,5 meter.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig i forbindelse med bygging av kjøreveger er tillatt i anleggsperioden.

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

3.4.1 Friluftsområde

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde i sjø. Det er ikke tillatt med masseuttak eller fylling i området.

3.5 Hensynssoner i reguleringsplan (pbl § 12-6)

3.5.1 Frisikt

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5m over terrenget. Oppstamma enkelttrær kan aksepteres. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

3.5.2 Bevaring kulturmiljø

Den naturlige vegetasjonen i området skal bevares. Det er ikke tillatt å grave, tildekke, ødelegge eller på annen måte utilbørlig skjemme de SEFRAK-registrerte bygningene. Evt. tiltak må godkjennes av kulturminnemyndighetene.

3.5.3 Fareområde for ras

I fareområde for ras kan det ikke settes opp bygninger eller settes av areal for opphold.

3.5.3 Hensynssone D

Området inneholder automatisk fredet kulturminne. Det er her gjort funn av steinalderlokaliteter. Den naturlige vegetasjonen i området skal tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag. Det er ikke høve til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge,

grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminnet og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

3.5.4 Hensynssone C

Området inneholder ikke automatisk fredet kulturminne, men skal sikre de automatisk fredete kulturminne og landskapet rundt. Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag. Det er ikke høve til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminnet og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

§4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Tekniske anlegg (vei, vann og avløpsnett) skal være opparbeidet/ferdigstilt før bebyggelsen står ferdig.

Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring, jfr. kulturminnelova § 8 andre ledd.