

R A U M A   K O M M U N E

**R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R**

**REGULERINGSPLAN FOR PRESTSETRA HYTTEFELT, SKORGEDALEN**

I medhold av § 12-5 i Plan- og bygningsloven gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet dat. 13.10.2021, sist revidert 08.05.2024 er avgrenset med reguleringsgrense.

**§ 01 FORMÅL**

Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse

**§ 02 GENERELT**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5, nr. 1

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF), kode 1121
- Vannforsyningsanlegg (BVF), kode 1541
- Avløpsanlegg (BAV), kode 1542

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, nr. 2

- Kjøreveg (Veg), kode 2011
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), kode 2018
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG), kode 2019
- Parkeringsplasser (P), kode 2082
- Energinett (SE), kode 2110

Landbruks- natur og friluftformål, pbl § 12-5, nr. 5

- Friluftformål (LF), kode 5130

Bruk og vern av sjø og vassdrag, m/ tilhørende strandsone, pbl § 12-5, nr. 6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV), kode 6710

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende hensynssoner:

- Ras- og skredfare (H310)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

## § 03 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500.

Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplasser, ev. støttemurer, avkjørsel samt verdifulle tre.

### 3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innafor byggegrensene som er vist i planen. Dersom slike ikke er vist, skal plan- og bygningsloven gjelde.

### 3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og vernes under anleggs- og byggearbeidet.

Skjæringer og fyllinger skal ha ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomta.

### 3.4 Gjerde

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder i tomtegrensen.

Begrenset areal nærmest hytta kan vernes mot inntrengning av dyr ved oppsetting av gjerder av naturmaterialer, tre og stein med høyde maks 1,1 m.

Gjerdeender skal være knyttet til vegg, og bygningene skal således være en del av inngjerdingen.

Maks lengde gjerde for hver tomt settes til 50 m.

Nettinggjerder eller strømgjerder er ikke tillatt.

### 3.5 Utebelysning

Lyskilder skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen.

Belysning på stolper eller puller er ikke tillatt.

Lysdekorasjoner på hytte eller trær er ikke tillatt.

Utvendig belysning skal være avslått når hytta ikke bebos.

### 3.6 Avfall

«Husavfall» fra området skal samles og lagres etter retningslinjer fra kommunen.

### 3.7 Kulturminne:

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighet jf. Lov om kulturminne.

### 3.8 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god utforming i og harmonerer med omgivelsene med tanke på størrelse, takform, takvinkel, farge- og materialbruk.

### 3.9 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene er satt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

### 3.10 Universell utforming

Så langt det er mulig skal prinsipper for universell utforming legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og friområder.

## § 04 BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl. § 12-5, nr. 1

### 4.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF1 – 43

- 4.1.1 Området er avsatt til hytter med tilhørende uthus. Maks bygd areal (BYA) for tomtene er satt til BYA=170 m<sup>2</sup> eksklusiv uthus. Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng skal regnes med i BYA.
- 4.1.2 Maks bygd areal (BYA) for frittliggende uthus eller garasje er BYA= 30 m<sup>2</sup>. Uthuset skal være tilpasset fritidsboligen når det gjelder plassering, utforming, takvinkel og materialbruk.
- 4.1.3 Hytta skal ha saltak, pulttak eller 2 takflater. Takvinkelen til hyttene skal være mellom 11 og 35 grader, og for hoveddelen av hytta skal møneretningen og helning på største takflate følge terrenget.
- 4.1.4 Maks mønehøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Maks gesimshøyde 5,5 meter målt fra opprinnelig terreng.
- 4.1.5 Åpninger mellom jordbakke og rammeverk skal forblendes eller ordnes på en slik måte at dyr ikke kommer under og blir sittende fast.
- 4.1.6 Det er tillatt med ark. Gesimsen skal være lavere enn mønehøyden.
- 4.1.7 Hyttene skal ha en materialbruk uten glatte og reflekterende flater, og farger (jordfarger) som ikke virker dominerende og fremmed i forhold til de andre hyttene og landskapet de ligger i.
- 4.1.8 Det skal opparbeides minst to parkeringsplasser på hver tomt der den ene kan være i garasje.
- 4.1.9 Avkjørsel til fritidsboligen skal være fra nærmeste veg, men ikke fra begge sider selv om det er mulig. Tilkomsten skal være fra rett strekning unntatt for hyttene nr. 9, 11, 20, 31, 32, 33 og 36 som ligger i sving.

### 4.2 Vannforsyningsanlegg, BVF

- 4.2.1 Området er avsatt til vannforsyningsanlegg for drikkevann.
- 4.2.2 Innenfor området skal det settes ned vanntank dimensjonert for hele hyttefeltet. Ved tanken kan det bygges et enkelt bygg for tekniske anlegg og kontroll og vedlikehold av anlegget.

### 4.2 Avløpsanlegg, BAV

- 4.2.1 Områdene er satt av til avløpsanlegg som renseanlegg som jordhauganlegg, avløpsrenseanlegg, tett tank eller annen løsning som blir godkjent av kommunen. Ved tanken kan det bygges et enkelt bygg for tekniske anlegg og kontroll og vedlikehold av anlegget.
- 4.2.2 Etter anleggsperioden skal terrenget straks istandsettes til naturligt terreng.

## § 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, pbl. § 12-5, nr.2

### 5.1 Veg 1-9

- 5.1.1 Områdene er satt av til private kjøreveger med bruksrett for hytteeiere på Storstølen, Prestsetra og Bo Grenda samt drivere/eiere av Rauma Skisenter og tilhørende funksjoner for teknisk vedlikehold og tilsyn, herunder renovasjon, beredskap o.l.
- 5.1.2 For veier innenfor hyttefeltet må ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.
- 5.1.3 Vegene skal kunne brukes av allmenheten til turveg hele året.
- 5.1.4 Det kan settes låsbar bom sør for Storstølgrova. Alle tomteeiere i Prestsetra hyttefelt skal ha tilgang nøkkel/kode for å kunne åpne bommen.
- 5.1.5 Vegene 1-9 skal være helårsveger.
- 5.1.6 Vegene skal ha en kjørebanebredde på minimum 3,50 meter, utformet med grusdekke og iht. skogsbilvegklasse 3.
- 5.1.7 Veg 8 skal utformes som bru over Skorgedalselva, mens veg 6 skal ligge på fylling over Storstølgrova.

## **5.2 Parkeringsplasser, P1-3**

- 5.2.1 Områdene er avsatt til parkeringsplasser.
- 5.2.2 P1 er parkering for eksisterende hytter nedenfor planområdet.  
P2 er felles gjesteplasser for hyttene 1 – 20.  
P3 er felles gjesteplasser for hyttene 21 – 43.

## **5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT1-3**

- 5.3.1 Området SVT1 skal være tilkomst til vannforsyningsanlegget. Det kan settes låsbar bom inn til vannforsyningsanlegget og avløpsanlegget for øvrig.
- 5.3.2 Skjæringer og fyllinger skal straks etter anlegg påføres tidligere avskavet humusmasser.
- 5.3.3 I områdene SVT2-3 skal det opparbeides med rekkverk og sikringer mot utforkjøring/fall ved bekk- og elvekryssingene.

## **5.4 Annen veggrunn, grøntareal, SVG1-9**

- 5.4.1 Annan veggrunn, grøntareal, skal være til grøfter, skjæring og fylling og plass til vann- og avløp, elektriske- og datakabler.
- 5.4.2 Skjæringer og fyllinger skal påføres tidligere avskavet humusmasser.
- 5.4.3 Hvis hensiktsmessig kan annen veggrunn benyttes til/ inngå i skiløype.
- 5.4.4 Vegggrøft ovenfor kjørevegene med tilhørende stikkrenner og sluk skal ikke tildekkes, stenges eller reduseres i sin funksjon for kontrollert bortledning av overvann iht. forventet avrenningsmengde mtp. klima i endring.
- 5.4.5 SVG8 skal utformes som bru.
- 5.4.6 SVG4-5 skal være fyllingsskråning over Storstølgrova over kulvert med innvendig diameter på minimum 1200 mm.
- 5.4.7 Innenfor formålet kan det etableres nødvendige møteplasser.

## **5.5 Energinett, SE (trafo)**

- 5.5.1 Området er avsatt til trafo for hyttefeltet.

# **§ 06 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, PBL § 12-5, NR. 5**

## **6.1 Friluftsmål, LF**

- 6.1.1 Områdene er avsatt til et allment tilgjengelig tur- og rekreasjonsområde, og friluftsområde.
- 6.1.2 Områdene skal ikke opparbeides ut over stier og skiløyper, bål-/grillplasser og leikeplasser i enkel standard.
- 6.1.3 Det skal ikke settes opp bygg og installasjoner som er til hinder for allmenn ferdsel i friluftsområdene.
- 6.1.4 I friområdene kan det graves ned nødvendige anlegg for tekniske anlegg.
- 6.1.5 Det er ikke tillate å bruke området til lagring, parkering eller andre formål som ikke tjener friluftsområdenes bruk.
- 6.1.6 Det skal kunne drives skogsdrift i området. Skogsdrifta skal forvaltes på en slik måte at landskapskarakteren i hytteområdet ikke blir endret.

# **§ 07 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, PBL § 12-5, NR. 6**

## **7.1. Friluftsområde i sjø/vassdrag, VFV**

- 7.1.1 Området som er sett av til friluftsområde i sjø/vassdrag gjelder en del av elva Storstølgrova som er innenfor eiendomsgrensen til g/bnr, 31/2.
- 7.1.2 Det er ikke tillatt med tiltak i eller langs elva som kan påvirke elveløpet eller er til hinder for allmennhetens ferdsel i friluftsområdet

## § 08 HENSYNSSONER (530), PBL § 12-6

### 8.1. Ras- og skredfare, H310

- 8.1.1 Området gjelder skredfare langs Storstølgrova og bekken innenfor planområdet. Skredfaren innenfor denne hensynssonen har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor hensynssonen er det forbudt mot tiltak i sikkerhetsklasse S1 og S2 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet nås. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige. Eksisterende terreng med vegetasjon bevares urørt slik at man unngår ev. utrasing og utsetter bygg og anlegg for skredfare.

### 8.2. Bevaring naturmiljø, H560

- 8.2.1 Området gjelder naturmiljøet langs Storstølgrova og bekken i sørgrensen av planområdet. Eksisterende terreng bevares urørt slik at man opprettholder miljøet. Et hvert grep bortsett fra drenering av bekker i området er forbudt.

### 8.3. Bevaring kulturmiljø, H570

- 8.3.1 Hensynssonen for kulturmiljø skal ivareta kulturminne og kulturmiljø i tilknytning til utmarksbeite og seterdrift gjennom lengre tid, herunder steingarder, tufter, rydningsrøyser, eldre beitemark, spor etter eldre seterbuer og eksisterende SEFRAK-registrerte bygninger. Seterbu og seterfjøs med eksteriør og bærende konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Kulturminnene kan istandsettes, men det må skje slik at eksisterende utforming og bygningselementer blir opprettholdt eller tilbakeført til opprinnelig/ tidligere utforming og med hensyn til hovedform, konstruksjon, dimensjoner, materialbruk og utførelse. Mindre fasadeendringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier.
- 8.3.2 Eksisterende terreng og bygninger skal bevares slik at man unngår tiltak som kan skade, tildekke/skjule eller på annen måte skjemme kulturmiljøet. Innenfor hensynssonen kan det ikke settes i verk tiltak som kan forandre området karakter.

### 8.4. Hensyn friluftsliv, H530

- 8.4.1 I traseen avsatt til hensynssone for friluftsliv skal det legges til rette for opparbeiding av skiløypetrasé/ skispor. Fjerning av vegetasjon og utjevning av terrengoverflaten for opparbeiding av skispor/skiløype er tillatt.
- 8.4.2 Skiløypetraséen dimensjoneres etter snøscooter, ATV eller lignende utstyr med fresbredde på maks 200 cm.

### 8.5. Båndleggingssone etter kulturminneloven, H730

- 8.5.1 H730 markerer areal som er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 3 og 4 og består av et utmarksminne fra jernalderen. Det er ikke lov til å sette i gang tiltak som kan skade, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Skiløype kan gå over kulturminnet og sikringssone, så lenge dette ikke innebærer inngrep i grunnen. Området skal gjerdes inn eller markeres i en eventuell anleggsperiode, for å unngå at maskiner og masser kommer i kontakt med området. Eventuelle dispensasjoner fra bestemmelsene må godkjennes av rette antikvariske myndighet, Møre og Romsdal fylkeskommune, jf. kulturminnelova §2. Vei kan likevel utbedres iht veiklasse (refr § 5.1.6), men at utbedring ikke skal komme i konflikt med kulturminnet. Dvs at veiskulder mot grøft mot nord-øst, samt grøft mot nord-øst ikke utbedres, men skal ligge urørt som den gjør i dag. En utvidelse/flytting av vei må skje mot sør-vest.

### **§ 09 REKKEFØLGEKRAV**

- 9.1 Før det gis igangsettingstillatelse for bygg og anlegg i Prestsetra hyttefelt, skal krysset mellom fv 64 Nordsidevegen og Skorgevegen være utbedret etter planer, tegning TC 003, sist rev. 30.11.2021 og godkjent av Møre og Romsdal fylkeskommune, Samferdselsutvalet, 02.02.2022.  
Videre skal avbøtende tiltak i henhold til avvikssøknader fat. 30.11.2022, vedtatt av Møre og Romsdal fylkeskommune, Samferdselsutvalet, 02.02.2022, være gjennomført.
- 9.2 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygging før veg til den aktuelle fritidsboligen er opparbeidet. Vegene med parkeringsplasser kan opparbeidet etappevis.
- 9.3 Godkjent vann- og avløpsanlegg må være utbygd, før ferdigattest for fritidsbebyggelse kan gis. Alle nye bygg skal tilknyttes godkjent anlegg for vann og avløp.
- 9.4 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 9.5 Før vegene øst for Skorgedalselva kan vinterbrøytes, må annen veggrunn fra parkeringsplassen vest for Skorgedalselva fram til Storstølgrova være tilrettelagt for skiløypetrasé.
- 9.6 Før vegene øst for Skorgedalselva kan vinterbrøytes må ny bru over Skorgedalselva være etablert.
- 9.7 Før anleggsvirksomheten tar til må det foretas en dokumentasjon av steingardene og rydningsrøysene.

### **§ 10 DOKUMENTER SOM FÅR JURIDISK VIRKNING GJENNOM TILVISNING I BESTEMMELSENE**

- 10.1 Kryssløsning Skorgedalen, Plan og profil. Tegning TC 003, sist rev. S-02, 30.11.2021, godkjent av Møre og Romsdal fylkeskommune, Samferdselsutvalet, 02.02.2022
- 10.2 Fravikssøknad – Avstand fra kryss til tunnel, vedtatt av Samferdselsutvalet 02.02.2022
- 10.3 Fravikssøknad – Trafikkøy i sekundærveg, vedtatt av Samferdselsutvalet, 02.02.2022
- 10.4 Fravikssøknad – Kryss i kurve, vedtatt av Samferdselsutvalet, 02.02.2022
- 10.5 Fravikssøknad – Frisikt i kryss, vedtatt av Samferdselsutvalet, 02.02.2022

Roger Tokle AS 07.12.2022 / Norconsult 29.05.2024