

REGULERINGSPLAN FOR -del av Husby 154/3,14 (Årneset) gnr/bnr: 154/3, 14, 20, 23, 46, og 1718/54

PLAN NR. R511B4



KAPI: GENERELLE BESTEMMELSER

- A. Disse bestemmelser gjelder innenfor reguleringsplanområdet. Planområdet er på plankartet vist avgrenset med tykk stiplet strek, benevnt "planens avgrensning".

Bestemmelser angitt i "kursiv skrift" er ikke juridisk bindende bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven men skal anses som retningsgivende for sakbehandling og er tilleggsopplysninger eller regler hjemlet i annet lovverk. *Reguleringsplanen erstatter tidligere reguleringsplan godkjent 10.03.04.*

- B. Planområdet reguleres iht. pbl § 25 til formålene:

Nr. 1 Byggeområder	- Bolig, fritidsbebyggelse, turisme/utleie
Nr. 2 Landbruksområder	- Jord- og skogbruk
Nr. 3 Offentlig trafikkområde	- Off. kjøreveg med veggrunn
Nr. 5 Fareområder	- høyspenningsanlegg
Nr. 6 Spesialområder	- Privat småbåthavn land og sjø, friluftsområder land og sjø.
Nr. 7 Fellesområder	- Felles avkjørsel, felles parkering, felles lekeplass

KAP.II: AREALBRUK

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 FRITIDSBEBYGGELSE:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor tomten slik at nedsatt pel kommer innenfor bygningen. Tillatt bebygd areal pr. hytte 110 m² (BYA) med tillegg for 1 uthus inntil 20 m² (BYA). Hyttene kan ha veranda/terrasse inntil 20 m² som gis utforming tilpasset hytta.

Hyttene skal plasseres lavest mulig i terrenget og slik angitt møneretning viser med største tillatte mur-/pilarhøyde 100 cm. Mur/pilarhøyde gjelder også terrasser. Hulrom under terrasser skal kles igjen slik at dyr ikke kommer inn. Hyttene skal gis middels mørke til mørke naturvennlige farger som etter bygningsmyndighetenes skjønn ikke står i for stor kontrast til omgivelser og landskap.

Skjemmende farger kan kommunen kreve endret med hjemmel i pbl. §74.2. Blanke/skinnende overflater er ikke tillatt i fasadebekledning/takdekking. Mønehøyde skal ikke overstige 5.5 m. Takform skal være saltak eller pulttak. Tillatt gesimshøyde = 3,5 m. Tillatt takvinkel 22-35°. Søknaden om byggetillatelse skal vise plassering på situasjonskart og ved snitt/profiler angi høyde over bakken. Plassering og utforming skal være godkjent før byggearbeidet starter.

1.2 BOLIGER

Det kan bygges 1 bolighus pr. tomt, på inntil 2 etg. pluss kjeller/sokkel. Takvinkel skal være mellom 22-35°. Det skal benyttes mørk ikke-reflekterende taktekking. Det skal i hovedsak velges veggkledning av tre. Dersom det bygges flere bygg på tomta, skal disse oppføres med samme takvinkel og materialvalg som hovedhuset. For hver bolig skal det avsettes plass for minst 2 biloppstillingsplasser.

1.3 TURISTANLEGG (Turisme/utleie)

1.T/U

Innen området kan oppføres hytter i bryggestil i rekke (rorbuer) for utleie i tilknytning til turistanlegg. Rorbuenes størrelse begrenses til bruksareal på 110 m² pr. rorbu i 2 etasjer. De 8 rorbuer bygges helt sammen. Den enkelte rorbu skal ha saltak med lik takvinkel mellom 27 og 35 grader. Største mur- eller pilarhøyde over terreng er 50 cm i flatt terreng og 100 cm i skrått terreng. (Gjelder også terrasser) Største totale raft høyde skal ikke overstige 6,0 m. For rorbuer med åpen himling bør innvendig vegg langs rafta reduseres til ca. 2,1 meter i 2. etasje.

2.T/U

Området skal nyttes til næringsvirksomhet innen turisme /utleie. Innen området kan bl.a. oppføres servicebygg/klubbhus og bevertningssted med overnattingsmuligheter. Bygningene skal bygges i tradisjonell stil med fundament av mur og påler med terrasser/gangveier i tre. Alle bygningen skal ha saltak med lik takvinkel på ca. 35 grader Største byggehøyde over mur/pilar = 6,0 m. (gjelder ikke pipe). Taktekking skal være i en mørk tone og av et ikke-skinne materiale.

3.T/U

I området kan oppføres uthus/redskapsboder i tilknytning til utleievirksomheten og småbåthavna.

2 LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 JORD-& SKOGBRUK

Arealene som er regulert til landbruksformål fremgår av kartet. Innenfor det regulerte området skal fjerning av skog og annen vegetasjon annet enn vindfall og for å anlegge planlagte veier, hytter mv., skje på en slik måte at områdets karakter ikke endres.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 OFF. KJØREVEG M/VEGGRUNN

Arealet skal nyttes til kjøreveg med veggrunn for veggrøfter.

4 FRIOMRÅDER (Ingen områder inntatt)

5 FAREOMRÅDER

5.1 HØYSPENNINGSANLEGG

Innenfor fareområdet "Høyspentlinje" er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg som kan komme i konflikt med gjeldende forskrifter.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 FRISIKTSONER

Innen området avsatt til frisiktsone skal det til enhver tid være frisikt ned til en høyde av 0,5 m mellom tilstøtende vei-ers planum. Innen disse sonene tillates ikke tiltak ss. planting, plassering av gjenstander, lagring av snø etc. dersom nevnte tiltak kan komme i konflikt med kravet til fri sikt.

6.2 PRIVAT SMÅBÅTHAVN LAND (MOLO MED KAI)

Området skal nyttes til molo med kai. Vedlagt byggesøknad skal følge geoteknisk dokumentasjon. *Moloen anlegges i 150 m lengde av steinfylling. Høgde over midlere vannstand 1,5 m. Toppdekke i 2.0 m bredde av armert betongdekke med bølgevern i 1.0 m høgde. Kai passerer på molo som vist på plan i 3 m bredde og 15 m lengde. På kai plasseres kran for opptak av båter.*

Nødvendig navigasjonsmerking og /eller indirekte belysning skal vises i detaljsøknad og godkjennes av kystveret samtidig med en tillatelse etter havne og farvannsloven. Sjøledninger og rør skal merkes med 1,5x2m store skilt (ankring forbudt) og være plassert ved landtaket.

6.3 PRIVAT SMÅBÅHAVN SJØ (MARINA)

Marina tillates anlagt med plass for inntil 100 båtplasser av ulik størrelse. *Av dette 80 plasser i flytebrygger og 20 plasser med land-/bøye fortøying.*

7 FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES AVKJØRSEL (FA) OG PARKERING (FP)

Felles avkjørsel og parkering er felles for hovedbruket 154/14 og de eiendommer som på plankartet er gitt adkomst ved påføring av adkomstpil. Fra Rv. 718 og fram til hytteområdet skal anlegges felles avkjørsel i 3,0 m kjørebredde i trasé vist på kart. Gml. Adkomst til 154/20 skal stenges med opparbeidelse av ny veg.

Ved enden av veien til hytteområdet skal anlegges sнопlass og parkeringsplass som vist på planen. I tillegg skal anlegges parkeringsplass med plass for renovasjonsbeholder for hyttefeltet. Ved hyttetomtene kan anlegges parkeringsplass for egen bil og fra veien til hyttene skal det opparbeides gruset gangsti.

Nord for Rv. 718 og fram til båthavna skal anlegges felles avkjørsel i 3.0 - 3.5 m bredde med sнопlass i enden. *Felles parkering anlegges ved veien som vist på kart. Terrenningrep for øvrig er ikke tillatt.*

Avkjørslene skal bygges iht. vegnormalenes krav og ferdige avkjørsler skal godkjennes av vegvesenet. Avkjørslene skal være bygd før utbyggingen av felt et startet

7.2 FELLES LEKEPLASS

Felles leik skal være felles for regulerte boligtomter.

KAP.II: FELLESBESTEMMELSER

8 BYGGEGRENSER / BYGNINGSPLASSERING / BYGGEKVOTE

- a. De på plankartet angitte byggegrenser skal gjelde
- b. Uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.
- c. Innenfor den enkelte tomt skal bebyggelsen plasseres med den beliggenhet og møneretning som er angitt på planen.
- d. Bygninger skal trekkes mest mulig tilbake på den enkelte tomt og plasseres lavest mulig i terrenget.
- e. Møneretningen regnes i byggets lengderetning. Hvor det er nedsatt og innmålt pel i marken skal denne komme innenfor byggets yttervegger.
- f. Byggekvoten for de enkelte arealer / tomter framgår av plankartet og tabellen på planen.

9 FORM OG FARGEBRUK:

Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Kommunen skal påse at bebyggelsens plassering, form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med den omkringliggende bebyggelse. Det tillates ikke brukt skinnende bygningsmaterialer i fasader og taktekking.

Ved behandling av byggemeldinger skal kommunen ha for øye at bebyggelsen er gitt en god form og materialbehandling. Bygningene skal gis naturvennlige farger. Lyse fargeintense farger må unngås i området for fritidsbebyggelse. Om fargebruken etter kommunens skjønn er skjemmende for omgivelsene, kan kommunen kreve at fargebruken endres. Taktekking skal være i en mørk tone og av et ikke-skinnende materiale.

10 UTOMHUSAREALER / TERRASSER / KRYPEROM

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Byggearbeid må utføres under hensyntaken til terreng og vegetasjon. Planering i større utstrekning er å anse som søknadspliktig tiltak jf. PBL § 93 litra i. Til utendørs oppholdsplass anbefales benyttet mest mulig naturtomt evt. med platt på mark tilpasset terrenget. Til avgrensninger av uteplassen bør en søke å utnytte terrenget, trær / busker evt. naturstein.

Evt. terrasser skal søkes lagt mest mulig i terrengnivå. Maksimal pilarhøyde til terrasse over terreng skal ikke overstige 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Kryperom under hytter og hulrom under terrasser skal kles igjen slik at dyr ikke kan komme inn.

11 PARKERING /ADKOMST

Hver hytte/leilighet skal ha minimum 2 parkeringsplasser på egen tomt der det er regulert veg fram til tomta. Der veg ikke er regulert helt fram, skal det anlegges 2 parkeringsplasser ved vegen så nær tomta som mulig uten vesentlig terrenginngrep. Parkering skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

Den eksakte plassering av avkjørsel fra planlagt og opparbeidet veg fastlegges gjennom situasjonsriss ved byggemelding.

12 BYGGEMELDING

Vedlagt byggesøknaden skal følge situasjonskart og målsatt snitt/profil som viser byggets plassering i terrenget. Mål og arealer iht. bestemmelsenes §§3.1.1. og 3.1.2 skal framgå på profilet og vurderes særskilt ved kommunens behandling. Bygningenes plassering må godkjennes av kommunen.

Angitt plassering på plankartet er veiledende, men hvor det er nedsatt og innmålt pel i marken må denne komme innenfor byggets yttervegger.

Kommunen skal kontaktes for kontroll av mur / pilarhøyde innen resterende bygningsarbeid igangsettes.

13 OPPARBEIDELSE AV VEGANLEGG

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veg og trafikkanlegg internt i feltet, skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

14 GJERDER

Det bør ikke oppsettes gjerder rundt fritidseiendommene. Dersom dette likevel skal skje, så skal gjerdene gis en mørk naturvennlig farge tilpasset hyttene og ikke overstige en høyde på 90 cm. Hvis området blir sjenert av beitende husdyr, skal gjerde settes opp rundt hytteområdet for å holde dyra borte fra hyttene.

15 VANNFORSYNING

Innlegging av vann krever kommunal godkjenning. Med hjemmel i forurensningsloven vil det ikke bli tillatt å legge inn vann i hyttene for det foreligger godkjent avløpsplan for området. (Området planlegges ut i fra den forutsetning at alle nye hytter skal tilkobles godkjent avløp. Vannforsyning vil skje fra kommunalt vannverk)

16 DELEGASJONSBESTEMMELSER

- UNNTAK FRA PLAN OG BESTEMMELSER

I medhold av kommunelovens § 10 og 23 og kommunens delegasjonsreglement pkt. 6.2.3.15, er følgende myndighet delegert til administrasjonssjefen i kommunen:

- a) Dispensasjonsmyndighet etter PBL §7 fra denne planen.*
- b) Myndighet til å foreta 1. gangs behandling og legge regulerings- og bebyggelsesplaner ut til offentlig ettersyn iht. PBL § 27-1 nr. 2.*
- c) Myndighet til å godkjenne mindre vesentlige endringer jf. § 28-1 nr. 2.*
- d) Fastsettelse av tomteinndeling, jf. PBL 28-1 nr. 3.*

(Delegasjon etter a-d gjelder kun saker av ikke prinsipiell betydning. Saker av prinsipiell betydning må jf. k. lov § 12 nr. 4 behandles av det faste utvalg for plansaker selv.)



Revidert:

- Bestemmelser (B4) inntatt §6.2 annet ledd og §7.1 fjerde ledd, iht.HLTM sak07/26 den 23.03.07

Godkjent:

- **Kommunestyret sak 07/017 den 17.4.2007 - Versjon: 1624R511B4**