

# Reguleringsplan for hyttefelt på 172/3-Småvik, Perly Brevik 7114 Råkvåg

## Reguleringsbestemmelser

Til plan nr. R614C2

Behandling	Dato	Dato	Dato	Dato
Forslag/Revisjoner	17.12.1998 A/0	15.04.99 jfr.s41/99 A/1	23.07.2003 - R614C/1	12.05.2004 - R614C2R
Behandlet av det faste utvalg for plansaker	sak 41/99 den 6.4.99	146/99 den 8.12.99		12.05.2004 - R614C2
Kommunestyrets vedtak		Sak 99/61 den 26.8.99		Sak 04/36 den 17.6.04

### Kap.1: Generelt

#### §1.

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som ligger innenfor planens avgrensning på reguleringskartet.
- 1.2 Bestemmelser skrevet i "kursiv" er ikke juridisk bindende etter plan- og bygningsloven men er tilleggsopplysninger og bestemmelser hjemlet i annet lovverk.
- 1.3 Planområdet reguleres for følgende formål:
- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. BYGGEOMRÅDER        | Herunder områder for hytter og naust/sjøhus.            |
| 2. OFF. TRAFIKKOMRÅDER | Herunder kjøreveg.                                      |
| 3. LANDBRUKSOMRÅDER    | Herunder områder for landbruk                           |
| 4. SPESIALOMRÅDER      | Herunder områder for privat småbåthavn på land og i sjø |
| 5. FELLESONRÅDER       | Herunder felles avkjørsel, parkering og gangveg.        |

### Kap.2:Arealbruk

#### §2.

#### 2.1. BYGGEGRENSER

- 2.1.1 Uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.
- 2.1.2 Bygninger tillates ikke oppsatt nærmere felles avkjørsler enn 8 meter målt fra vegmidte. Unntak gjelder hvor dette er vist med byggegrensar på plankartet.

#### 2.2 PARKERING / ADKOMST

- 2.2.1 Når ikke annet er bestemt skal det anlegges min. 1,5 biloppstillingsplass pr.hytte eller leilighet i bolig. Parkering skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene
- 2.2.2 Den eksakte plasseringen av avkjørsel fra planlagt veg fastlegges gjennom situasjonsriss ved byggemelding.

#### 2.3. BYGGESØKNAD

- 2.3.1 Vedlagt byggesøknaden skal følge situasjonskart og målsatt snitt/profil som viser byggets plassering i terrenget. Mål og arealer i hht. bestemmelsenes §§.4.1.1. og 4.1.2 skal framgå på profilet og vurderes særskilt ved kommunens behandling.
- Bygningenes plassering må godkjennes av kommunen. Angitt plassering på plankartet er veiledende. Kommunen skal kontaktes for kontroll av mur / pillarhøyde innen resterende bygningsarbeid igangsettes. Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Kommunen skal påse at bebyggelsens plassering, form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med den omgivende bebyggelse. Det tillates ikke brukt skinnende bygningsmaterialer i fasader og takteking.

### §3. OMRÅDER FOR BOLIGER

#### 3.1 BYGGEKVOTE

Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Område B1-3 og BL1-2 : Tillatt bebygd areal i % av den enkelte tomt : %-BYA = 12%

Område B4 : -----//----- : %-BYA = 16%

(BL1-2 er ikke selvstendige tomter men evt. tilleggsarealer for eiendommer innen B3.)

#### 3.2 UTFORMING

- Boliger med tilhørende uthus skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Unntak gjelder eiendommer med eksisterende bebyggelse hvor hovedbygningen har brattere takvinkel på inntil 40 grader. Her tillates evt. nybygg gitt samme takvinkel som hovedbygning. Bygningenes utforming skal i regelen søkes tilpasset omkringliggende bebyggelse. Innen den enkelte tomt skal bygningene utformes i arkitektonisk sammenheng når det gjelder materialvalg form og fargebruk.
- Bygninger uten kjeller: Største mur- eller pillarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng, 80 cm i skrått terreng. (gjelder også terrasser)
- Bygninger med kjeller: Største murhøyde: 280 cm

### § 4. OMRÅDER FOR HYTTER

#### 4.1 BYGGEKVOTE:

På hver tomt kan oppføres en fritidsbolig med tilhørende 1-2 uthus.

##### 1. Alle tomter unntatt H2 og H4:

Tillatt bebygd areal :

T-BYA tomt = 80 m<sup>2</sup>. (pr.tomt)

T-BYA hytte = 60 m<sup>2</sup>. (for den enkelte hytte)

T-BYA uthus = 20m<sup>2</sup>. (Resterende av byggekvoten)

Tillatt bruksareal:

T-BRA<sub>hytte</sub> = 80 m<sup>2</sup>

##### 2. Tomtene H2 og H4:

T-BYA tomt = 100 m<sup>2</sup>, T-BYA hytte = 80 m<sup>2</sup>, T-BYA uthus = 20 m<sup>2</sup>,

T-BRA hytte = 120m<sup>2</sup>

#### 4.2 UTFORMING

1. Hytter med tilhørende uthus skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 28 grader.
2. Største mur- eller pillarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng, 80 cm i skrått terreng. (gjelder også terrasser)
3. Største byggehøyde over mur/pilar = 4,20 m. (gjelder ikke pipe)
4. For hytter med åpen himling bør raft høyden «reduseres» til ca. 2,10 m.

#### 4.3 PLASSERING:

Innenfor den enkelte tomt skal bebyggelsen plasseres med den beliggenhet og møneretning som er angitt på planen. Generelt skal hyttene trekkes mest mulig tilbake på tomten og plasseres lavest mulig i terrenget. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

**4.4 FORM OG FARGEBRUK:**

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. 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-skinnde materiale.

**4.5 UTOMHUSAREALER / TERRASSER:**

Eksisterende busker og trær skal i størst mulig grad søkes bevart på tomt.

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. Max pillarhøyde 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.

**§ 5 OMRÅDER FOR NAUST / SJØHUS**

- 5.1** N1 – N2 skal være for eksisterende brygger/sjøhus som inngår i planen. I tillegg kan det innen disse områdene oppføres tilbygg og konstruksjoner i tilknytning til bryggenes sjørettede funksjon. Innen område N1 kan oppføres ytterligere en brygge.

Byggesøknad for evt. ny brygge innen N1 skal inneholde fasaderiss av ny brygge sammen med nærmeste eksisterende brygge. Materialvalg, form, farger, takvinkel og utseende for øvrig skal stå i arkitektonisk sammenheng med eksisterende brygger. Det tillates ikke brukt lysplater i tak.

- 5.2** N3 skal nyttes til naustområde for hyttefelt. Det tillates oppført 8-10 naust a 3,5-4 x 6-8 m. Tillatt byggehøyde 5,5 m. Takvinkel 22-35 grader skal være felles for bygningene i rekka. Naustene skal bygges med port mot land og tillates ikke innredet for beboelse. Det tillates ikke brukt lysplater i tak. I hver av fasadene mot sjø og mot land tillates i stedet inntatt dør mot evt. kaifront, port mot land samt inntil to vinduer som hver ikke skal overstige 0,5 m<sup>2</sup> glassflate. Vindu tillates ikke vendt mot sjø. Glassflater bør rutes opp. Naustene forutsettes oppført vegg i vegg og skal planlegges samlet. Byggemelding skal skje med vedlegg av samlet oppriss for plan og fasader. Terreng forutsettes nivelert og bygninger skal vises på terrengsnitt. Delingsplan bør først lages når nærmere bygningsprosjektering er gjennomført.

**§ 6. LANDBRUKSOMRÅDER**

- 6.1 Landbruk:**  
Områdene skal nyttes til tradisjonelt landbruk, herunder spredning av landbruksgjødsel for innmarka. I områdene tillates det ikke oppsatt bygninger som ikke er direkte knyttet til landbruksdrifta.

- 6.2 Ferdsel:**  
L2 er å anse som innmark så fremt ikke annet bestemmes av landbruksmyndighetene.

Øvrige landbruksområder er å anse som utmark i hht. friluftslovens § 2. Herunder forstås at enhver kan ferdes fritt til fots hele året, når det skjer hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet.

(Se for øvrig disse bestemmelsenes § 1.2)

## § 7. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 7.1 Området skal nyttes til offentlig kjøreveg m/snuplass og veggrunn.

## § 8. SPESIALOMRÅDER

### 8.1. PRIVAT SMÅBÅTHAVN (SJØ OG LAND):

Området skal nyttes til småbåtaktivitet i forbindelse med eiendommene innen planområdet. Området er privat for de enkelte eiendommer som har strandlinje/rettighet til sjø innen dette området. I området kan legges ut flytebrygger/ bygges kaier. Landområdet forutsettes brukt til båtopptrekk, opplag, parkering og anlegg i denne sammenheng. Anlegg i området er søknadspliktige i hht. byggeforskriftene. *Flytebrygger og kaier m.m. må også ha tillatelse fra Kystverket som gir tillatelse etter havne- og farvannslova.*

## § 9. FELLESOMRÅDER

### 9.1. FELLES AVKJØRSLER

- 9.1.1. FA1 er anlagt med 3-3,5 m kjørebanebredde og skal være felles avkjørsel for eiendommene innenfor planens avgrensning. I tillegg skal vegen være felles for følgende gbnr:172/23, 70, 94 samt eiendommer utenfor planområdet som er påført tekst på plankartet som gir rett til adkomst fra FA1.

- 9.1.2. FA2 opparbeides med 3-3,5 m kjørebanebredde og skal være felles for gbnr.172/3, 20 og tomtene H1-H8.

### 9.2. FELLES PARKERING

FP1 skal være felles for gbnr.172/3,20 og gi parkeringsplass for min.2 personbiler.  
FP2 skal være felles for gbnr.172/3 og besøksplasser for H1-8, og gi parkeringsplass for 5 personbiler.

Hver hytte skal ha min 2 parkeringsplasser inklusive parkering på egen tomt.

### 9.3. FELLES GANGVEG

FG skal være felles for 172/3 og H8.

## Kap.3:Felles bestemmelser

### 10.1 VANNFORSYNING:

*Innlegging av vann krever kommunal godkjenning. Med hjemmel i forurensningsloven vil det ikke bli tillatt å legge inn vann i hyttene før det foreligger en godkjent avløpsplan for feltet. (Feltet planlegges ut fra at det foreligger en godkjent avløpsplan i hht. forurensningsloven innen nye hyttetomter H1-8 tillates utbygd. Feltet planlegges ut fra den forutsetning at alle nye hytter skal tilkobles avløpsanlegget. Vannforsyning vil skje fra Råkvåg kommunale vannverk.)*

### 10.2 UBEBYGDE AREALER / 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.

### 10.3 GJERDER

Max. tillatt høyde på gjerder er generelt 0,9 meter. Evt. gjerder skal gis en mørk naturvennlig farge.

**10.4 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 i hht.. PBL §27-1 nr.2.
- c) Myndighet til å godkjenne mindre vesentlige endringer jfr. §28-1 nr.2
- d) Fastsettelse av tomteinndeling jfr. PBL 28-1 nr.3

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

--- ⌘ ---

Bestemmelsene er sist korrigeret 05.07.2004 iht. HLTM sak 04/47 av 12.5.04.

Plan R614C2 med bestemmelser R614C2R er godkjent av kommunestyret i sak 04/36 den 17.06.2004.

5.7.04 RB

--- ⌘ ---