

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 16.5.2025, revidert etter 1.gangs behandling den 17.6.2025.

§1 Planens målsetting

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av frittliggende småhusbebyggelse, småbåthavn med tilhørende anlegg.

§2 Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse	BF1-11
Vann og avløpsanlegg	BVA
Småbåtanlegg sjø	SH
Småbåtanlegg land	BBS1-3
Naust	N1-15
Energianlegg	EA
Lekeplass	LEK1
Renovasjonsanlegg	RA

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV 1-8
Gangveg	GG 1-3
Annen veggrunn	AVG
Parkeringsplass	P1-5

Landbruks, natur og friluftsområder

Frilufsformål	LNFR 1-5
---------------	----------

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Ferdsl	FLV
--------	-----

Hensynsområder	Frisiktsone veg	H140
----------------	-----------------	------

§3 Felles bestemmelser

- a) En målsatt utomhusplan i målestokk 1:200 med terrengsnitt skal legges ved byggesøknad. Planen skal i tillegg til bebyggelse, vise

avkjørsel/manøvreringsareal, biloppstillingsplasser, støttemurer, gjerder, planering og annen utnyttelse av den ubebygde del av tomta. Tilkobling til felles infrastruktur skal vises på planen.

- b) Fyllinger og skjæringer i byggeområdene skal jordslås og tilsås der terrenget tillater det. Ved bratt terreng kan det brukes støttemurer. Støttemurer skal ha synlige overflater av naturstein eller bordforskalt betong. Støttemurer skal være maks 2,5m høye. Ved behov for høyere murer skal de avtrappes med avstand min 2m til neste mur. Murer over 1,5m skal sikres med gjerde.
- c) Avkjørsel til tomtene fra offentlig veg skal ha tilfredsstillende sikt 4x30m. Det skal ikke være sikthindrende gjenstander i siktsonen høyere enn 0,5m over tilstøtende vegs planum.
- d) Under formål bebyggelse og anlegg er byggegrensen i 100m belte sammenfallende med formålsgrensen om den ikke er påtegnet i plankartet.
- e) Frittliggende garasjer tillates plassert utenfor byggegrense 1m fra nabogrense. Garasjer kan plasseres 5m fra veg ved vinkelrett innkjøring, og 2m fra veg ved innkjøring langs veg. Parvise garasjer kan plasseres i nabogrense.

§4 Boligbebyggelse

- a) Område BF1-11 skal bygges ut med frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og uthus. For tomtene gjelder følgende maks utnyttelse:
- b) For BF 1-8 er maksimal BYA 300 m² inkl alle bygg på tomta. Maks BYA er 50 m² for frittliggende garasjer. Parkeringsareal i det fri inngår i beregning av BYA.
- c) For BF 9 og 11 er maks utnyttelse 30 % av tomteareal og for BF10 er maks utnyttelse 35 % a tomtearealet inkl parkeringsareal.
- d) Maksimal mønehøyde for boligene er 8m over gjennomsnittlig planert terreng rundt boligen og 6 m for andre bygg. Maks høyde på ferdig golv på hovedplan i boligen er angitt i plankartet.
- e) Sokkeletasje tillates på tomtene. Boliger på disse tomtene kan oppføres med mønehøyde på 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Bebyggelse med saltak og avledende takform skal ha takvinkel mellom 22° og 40°. For bebyggelse uten møne så som flate tak eller pulttak begrenses høyden til overkant gesimser, parapet og lignende til maks tillatt høyde på møne minus 1m. For boder/garasjer/andre bygg med tilsvarende takform begrenses gesimshøyden til 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng.
- g) Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr boligenhet i garasje eller friluft på egen grunn. Parkeringsplass regnes som BYA 18 m² pr plass.
- h) Det tillates en sekundærleilighet i bolig med inntil 70 m² BRA som del av boligen. Sekundærleilighet kan ikke seksjoneres til egen enhet. Enebolig med sekundærleilighet skal ha 3 parkeringsplasser.

§5 Småbåtanlegg og naust og annen bebyggelse

- a) I område for småbåtanlegg sjø SH kan det anlegges flytebrygger med utliggere som vist i plankartet. Utformingen av båtplasser med flytebrygger i plankartet er ikke bindene.
- b) Båtnaust N1-15 skal ha mørk farge og tekkes med rød teglstein, skifer, treverk eller matte betongstein. Blanke tak er ikke tillatt.
- c) Områder for naust N1-15 kan ha en utnyttelsesgrad på 100% om ikke annet er nevnt under pkt d).
- d) Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader. Maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5m og 2,5m over gjennomsnittlig planert terreng om ikke annet er angitt nedenfor.
For naust og boder gjelder
 - N1: Nytt naust med BYA 50 m2 i 2 etasjer med maks mønehøyde 7m.
 - N2: Naust 2 etasjer med maks mønehøyde 7m og med BYA 70 m2.
 - N3a-b: Eksisterende bryggeanlegg N3a og N3b tilrettelagt for bygging av 2 båthus
 - N5: Eksisterende naust /hagestue.
 - N6: Eksisterende båthus med loft som redskapslager.
 - N7: Eksisterende bod på 10 m2.
 - N8: Eksisterende bod tillates utvidet til BYA 20 m2
 - N9: Båthus over eksisterende båtplasser med maks BYA 60 m2
 - N10: Eksisterende naust på land i 2 etasjer med tillatt BYA 60 m2. Maks mønehøyde 7m.
 - N11: Bod for redskaper og utstyr til havn. BYA 20 m2.
 - N13: Overbygd sløyebank. Maks BYA 8 m2.
 - N15: Felles sjøboder med maks 4m2 pr båtplass. Samlet maks BYA er 60 m2. Boder skal følge tomter og kan ikke selges separat.
- e) Brygger BBS 1-3 skal bygges av treverk eller naturstein som synlig overflate. Brygger i BBS3 skal bygges med tilslutning til og uten inngrep i bakenforliggende terreng.
- f) Byggegrensen for brygger, naust og veier er sammenfallende med formålsgrensen.
- g) På område RA er det avsatt areal for felles renovasjon, og område BVA avsatt areal for avløpsrenseanlegg eller avløpspumpestasjon knyttet til bebyggelsen.

§6 Offentlig trafikkområde

- a) Vegen o_KV8 er offentlig veg som skal ha asfaltert bredde 5m med fortau 2,5m og reguleringsbredde 10 m.

- b) Parkeringsplasser P1-4 er felles for bebyggelsen i planen. P1 skal tilrettelegges for gjesteparkering og for turgåere i området. P3 er parkeringsplass knyttet til småbåthavna.

§7 Felles veger

- a) Vegene KV1-7 er private veger som skal vedlikeholdes av de eiendommene som har godkjent atkomst til den aktuelle veg.

§8 Grøntstruktur og gangveger

- a) Gangveg f_GG1 skal være gangatkomst til båthavna og naust N9-N12 og tillates opparbeidet i 2,5m bredde og tillates brukt for nyttekjøretøy.
- b) Gangveg f_GG2 skal være for atkomst til småbåthavn og tillates opparbeidet i 1,5m bredde.
- c) Gangveg f-GG3 tillates opparbeidet i 1,5m bredde for snarveg til lekeplass.
- d) I friluftsområde LNFR 1-5 tillates etablert gangstier og skjøtsel av vegetasjon med plukkhogst av trær.
- e) Eksisterende veger i LNFR 5 mellom BF11 og f_KV 6 og mellom BF11 og naust N9 markert i plankartet tillates beholdt som veg for nyttekjøretøy.

§9 Felles lekeplass

- a) Lekeplassen f_LEK1 som skal være allment tilgjengelig. Beboerne i planområdet har felles plikt til å vedlikeholde lekeplassen. Lekeplassen skal til enhver tid oppfylle forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- b) Lekeplassene f-LEK1 skal tilrettelegges for barn i aldersgruppen 3-8 år. Plassen skal gi varierte lekemuligheter og ha god kvalitet. Prinsippene for universell tilgjengelighet skal legges til grunn for utforming. Lekeplassen skal ha bord og benker for voksne og ha minimum 4 lekestasjoner. Plassen skal gjerde/sikring bekk og være inngjerdet med port.
- c) En målsatt plan i målestokk 1:200 skal legges ved byggesøknad for lekeplass. Planen skal vise lekeplassens utforming med utstyr, gjerder og adkomstforhold.

§10 Hensynssoner

I område H140 skal det være fri sikt i høyde 0,5m over tilstøtende vegbane.

§11 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før utbygging av veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge en kommunalt godkjent teknisk plan med prinsipp-løsninger for vann, avløp og overvann. Anlegg som kommunen skal overta skal framgå og planen skal godkjennes av kommunen.
- b) Før brukstillatelse til mer enn 3 nye boliger kan gis skal offentlig veg SKV8 være opparbeidet med 4 m asfaltert bredde.

- c) Atkomstveg o- SKV 8 skal bygges ut med fortau når trafikkmengden på vegen overstiger en trafikkmengde VDT på 250 pr døgn. Det regnes 8 turer/døgn pr bolig og 3 turer/ døgn pr fritidsbolig.
- d) Før det gis brukstillatelse til mer enn 3 nye boliger skal lekeplass f-LEK1 og gangveg f_GG3 være opparbeidet i hht § 9.
- e) Gangveger GG1, GG2 og parkeringsplass P3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til småbåthavn SH.
- f) Felles vann- og avløpsløsning må være etablert med etablering av mer enn 3 nye boliger i planområdet.
- g) Felles renovasjonsanlegg skal RA skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til mer enn 4 nye boliger i planområdet
- h) Før brukstillatelse for tomter innenfor BF2 og BF6 skal det foreligge en vurdering av sikring av fjellskjæring langs vei KV3 og KV7.

Dato 26.5.2025

Revidert 27.6.2025 ihht vedtak 1. gangs behandlingen den 17.6.2025