

Planbestemmelser

Reguleringsplan for bolig i Brunsvika

Planid: R-308

Bestemmelser: 28.05.2020

Tiltakshaver: Faktisk AS

Ansvarlig Planlegger:
Ikon Arkitekt & Ingeniør AS
v/Halvard V. Straume
E-post: halvard@ikon.as

Reguleringsplan for bolig i Brunsvika

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID R-308

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å regulere mulighet for ny frittliggende småhusbebyggelse på eiendom gnr/bnr 5/547. I tillegg inngår eksisterende boligbebyggelse i planen. Eksisterende bebyggelse er regulert slik den i sin tid ble etablert.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetikk

Planområdet består av flere SEFRAK-registrerte bygninger. Ved etablering av ny bebyggelse skal tilpassing til eksisterende bebyggelse vektlegges. Tilpassing skal skje ved blant annet bruk av lik takform og materialbruk. Volum skal også harmonere med eksisterende bebyggelse.

2.2 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Innenfor delområde BF6 kan levegg plasseres utenfor byggegrensen slik det er illustrert på plankartet. Leveggen kan være inntil 1,8 meter høy og kan plasseres 0,5 meter fra eiendomsgrensen. Innenfor byggegrensen er det tillatt å plassere bygg inntil eiendomsgrensene forutsatt at brannsikkerheten er ivaretatt.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-6)

- a. Innenfor delfelt BF1-6 tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhus menes det enebolig eller tomannsbolig.
- b. Innenfor delfelt BF1 tillates det en %BYA=45%
- c. Innenfor delfelt BF5 tillates det en %BYA=45%
- d. Innenfor delfelt BF2, BF3, BF4 og BF6 tillates det en %BYA=35%
- e. Innfor BF6 kan terrenget heves ved etablering av fylling. Skråningsutslag eller muring av fylling skal ha en god estetisk utforming.
- f. Innenfor BF6 skal boligbebyggelsen ha saltak med en mønevinkel mellom 38-42°. Mønehøyden innenfor BF6 kan være inntil kote +10 m. Gesimshøyde inntil kote +9 m. Tilbygg til bolighus eller mindre frittstående bygg innenfor BF6 kan ha flatt tak. Boliger innenfor delfelt BF1-5 skal ha saltak.

Uthus/naust/badehus (felt N1-4)

g. Innenfor delområde N1-4 tillates det oppført naust. Det enkelte naust kan være inntil 50 m². Det er tillatt og føre opp ett naust per delområde. Det er tillatt å legge inn strøm og vann. Det er ikke tillatt å legge til rette for overnatting.

h. Nye naust skal tilpasses eksisterende naust ved bruk av samsvarende høyde, takform og volum.

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

Veg (f_SV)

a. Veg markert med f_SV i plankartet er felles for delfelt BF2, BF3 og BF6.

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

b. Område markert som f_SVG i plankart er felles for delfelt BF3 og BF6

c. Område markert som o_SVG i plankart er sideareal og bufferareal mellom Storskarven og bebyggelsen. Innenfor o_SVG er det tillatt å etablere en enkel natursti som kan føres videre vestover.

Parkering

d. For eneboliger innenfor felt B1-6 kan det etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet. For tomannsboliger kan det etableres 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

Kai (K1-2)

e. I områder merket med K1 og K2 er det tillatt å etablere kai/brygge. Anleggene er tiltenkt mindre fritidsbåter og kortvarig fortoyning.

Molo (M1)

f. Innenfor område M1 er det tillatt å etablere molo.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Innenfor område avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er hovedbruken av arealet friluftsliv.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H320)

Innenfor H320 er følgende dimensjonerende byggehøyde med tanke på flom og bølgepåvirkning:

- Bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 skal plasseres over NN₂₀₀₀ kote 2,70 eller dimensjoneres for å tåle stormflo og bølgepåvirkning.
- Byggenivå for laveste innvendige gulvnivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 skal minimum være NN₂₀₀₀ kote 3,20.
- Fylling innenfor faresonen skal dimensjoneres for å tåle bølgepåkjenninger.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BF6)

5.1.1 Før igangsettingstillatelse for boligutbygging på delfelt BF6 kan gis, skal en dokumentere at nødvendige utskiftninger av massene i fyllinga er gjennomført og at byggegrunnen tilfredsstiller gjeldende krav.

5.1.2 Fyllingsfot eller mur mot sjø skal være dimensjonert for å tåle bølgepåvirkning.

5.1.3 Før brukstillatelse kan gis må f_SV være ferdig opparbeidet og boligen må være tilknyttet VA-løsning godkjent av kommunen.