

# Reguleringsplan for Flatøyveien 136 og deler av GID 109/1

---

## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering

PlanID: R-305

Saksnummer: PLAN-19/00036

## 1. Felles bestemmelser for hele planområdet

---

### 1.1 Plankrav

- a) Det stilles krav til felles prosjektering og utbygging for hvert felt.
- b) Ved byggesøknad skal det for felt BFR og BFT vedlegges utomhusplan som skal vise tiltakets plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, veg og kraftlinjer. I tillegg skal endring av adkomstforhold, parkering og terrengarbeider (nye terrenglinjer) fremgå. Minste avstand til eiendomsgrense og senterlinje veg skal påføres.

### 1.2 Estetisk og landskapsmessig utforming/tilpasning

Bygningene skal ha en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, samt en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

Bygningene innenfor hvert felt skal utformes etter et ensarta prinsipp, både gjennom arkitektonisk slektskap, plassering og materialbruk.

### 1.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Skjæringer og fyllinger skal ha en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget og terrenginngrep skal unngås i størst mulig grad.

### 1.4 Byggegrenser

- a) Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.
- b) BFT: Garasje og andre sekundære bygg kan bygges inntil 10 m fra senterlinje fylkesveg og 1 m fra nabogrense. Garasjeport skal ikke vendes mot fylkesvegen.
- c) BFR: Sekundære bygg kan bygges inntil 1 m fra nabogrense.
- d) Byggegrense langs sjø følger formålsgrensen til f\_GT, BFT, f\_SKV3 og BFR.

### 1.5 Tilgjengelighet

Kravet til universell utforming og tilgjengelighet skal være dekket i henhold til gjeldende forskrifter.

### 1.6 Krav til byggehøyde av hensyn til ekstremvær/stormflo, havnivåstigning og bølgepåvirkning

Kravet til minimums gulvhøyde for nye bygg er satt til kote +2,9 over middelvannstand (NN2000) for sikkerhetsklasse F1 og til kote +3,0 for sikkerhetsklasse F2.

### 1.7 Kulturminner

- a) Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene varsles. Tiltakshaver

plikter å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

b) Krav om marinarkeologisk befaring ved inngrep i sjø: Ved eventuelle inngrep i sjø, i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer eller annet, skal NTNU Vitenskapsmuseet kontaktes for avklaring om tiltaket medfører krav om marinarkeologisk befaring på stedet.

### 1.8 Søknadsplikt etter Havne- og farvannslova

Tiltak i sjø er søknadspliktig etter Havne- og farvannslova.

### 1.9 Parkering

Det skal etableres maksimum 2,0 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.

### 1.10 Fremmede arter

Fremmede arter innenfor planområdet skal håndteres i henhold til gjeldende regelverk.

### 1.11 Forurenset grunn

Ved avdekking av forurenset grunn skal de forurensende massene behandles etter de til enhver tid gjeldende forskrifter.

## 2. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 2.1.1 Fritidsbebyggelse (felt BFR)

- a) Området er regulert til *fritidsbebyggelse*. Innenfor området er det tillatt å føre opp inntil fire nye frittliggende fritidsboliger, i tillegg til de to eksisterende fritidsenhetene i sjøhuset, for privat bruk og/eller utleie.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er satt til BYA = 25 %.  
Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for hver nye fritidsbolig er BRA = 150 m<sup>2</sup>.
- c) Maksimalt tillatt mønehøyde for nye fritidsboliger er 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. For eksisterende sjøhus skal eventuelt tilbygg oppføres innenfor byggets eksisterende byggehøyde.
- d) Tillatt takform er saltak. Takvinkelen skal være mellom 30 og 38 grader.
- e) Det er tillatt med inntil to sekundærbygg til hver fritidsbolig (bod, garasje, hagestue og anneks) innenfor tillatt %-BYA. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for hvert sekundære bygg er satt til BRA = 50 m<sup>2</sup>. Sekundære bygg kan ha en maks mønehøyde på 5 m fra gulv i port-/døråpning. Maks bredde på sekundære bygg er satt til 6,5 m og takvinkel skal harmonere med fritidsboligene.
- f) Landdelen av flytebyggene (jf. § 4) tillates oppført på felt BFR.
- g) Parkeringsplasser etableres med en felles parkeringsløsning eller ved hver enkelt fritidsbolig.

#### 2.1.2 Fritids- og turistformål (felt BFT)

- a) Området er regulert til *fritids- og turistformål*. Innenfor området er det tillatt å føre opp inntil fem utleieenheter rundt et tun. Bebyggelsen skal være frittliggende.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er satt til BYA = 30 %.  
Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for hver fritidsbolig er BRA = 150 m<sup>2</sup>.
- c) Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Tillatt takform er saltak. Takvinkelen skal være mellom 30 og 38 grader.
- e) Samlet for felt BFT tillates det inntil ti sekundærbygg (bod, garasje, naust, hagestue og anneks) innenfor tillatt %-BYA. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for hvert sekundære bygg er satt til BRA = 50 m<sup>2</sup>. Sekundære bygg kan ha en maks mønehøyde på 5 m fra gulv i port-/døråpning. Maks bredde på sekundære bygg er satt til 6,5 m og takvinkel skal harmonere med fritidsboligene.

- f) Det benyttes trekledning som er ferdig fabrikkbehandlet eller trekledning behandlet med jernvitrol.
- g) Eksisterende bygning tillates revet ved gjennomføring av tiltaket. Eksisterende konstruksjoner kan benyttes i det nye tiltaket.
- h) Eksisterende brygge tillates utvidet over eksisterende steinfylling.
- i) Landdelen av flytebyggene (jf. § 4) tillates oppført på felt BFT.
- j) Det skal opparbeides tilfredsstillende snu- og manøvreringsareal innenfor BFT slik at rygging ut på fylkesvegen unngås.
- k) Parkering skal ikke skje på areal vist som «tun» i utomhusplan.

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

### 2.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) På regulerte trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendig for drift og vedlikehold av områdene.

### 2.2.2 Kjørveveg (felt SKV1-3)

- a) Områdene er regulert til *kjørveveg*.
- b) Kjørvegene har følgende eierform:
  - SKV1 er offentlig kjøreveg
  - SKV2 er felles atkomstveg for GID 109/1, BFR og BFT
  - SKV3 er felles atkomstveg for GID 109/1 og BFR
- c) Fører avkjørselen til SKV2 over veggrøft må det legges drenerør med diameter på minst 300 millimeter og i tilstrekkelig lengde.

### 2.2.3 Annen veggrunn - grøntareal

- a) Områdene er regulert til offentlig *annen veggrunn – grøntareal* og omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling.
- b) Områdene skal opparbeides som gressbakke eller med beplantning.
- c) Arealene kan brukes til snølagring så lenge det ikke hindrer frisikten.

## 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 2.3.1 Turveg (felt f\_GT)

- a) Området er regulert til felles *turveg*.
- b) Det tillates å benytte turvegen som kjørbær atkomst til BFT ved spesielle behov.
- c) Turvegen gruses opp med en bredde på minimum 3 meter.

## 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

### 2.4.1 LFNR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (felt L1-4)

- a) Området er regulert til *LNFR-areal*.

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

### 2.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (felt o\_VFV)

- a) Området er regulert til *offentlig friluftsområde i sjø*.
- b) Tiltak og konstruksjoner i området, utover det som er omtalt i § 4.1, tillates ikke. Det kan etter søknad tillates etablering av sjøledninger for vann, avløp og el-/telenett.
- c) Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske tillates ikke.

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

---

### 3.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

#### 3.1.1 Frisiktsone (sone H140)

- a) Områdene er regulert til *frisiktsone*.
- b) Innenfor frisiktsonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Det må i tillegg kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebane i primærvegen er fritt for sikthindringer. Enkeltstående trær, stolper og liknende som ikke er sikthindrende kan stå i siktretanten. Maks diameter 0,15 m.

### 3.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

#### 3.2.1 Hensyn friluftsliv (sone H530)

- a) Innenfor hensynssonen skal friluftsliv tillegges særlig vekt.

## 4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder (område #1-2)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1-2 er det tillatt med flytebrygger med landgang, utriggere og nødvendige fortøynings- og ankringsanlegg, som skal tjene fritidsboligene innenfor hvert felt.
- b) Det tillates å etablere 1,5 båt plass pr fritidsbolig, inkludert gjestebåtplasser.
- c) Landdelen av flytebryggene skal plasseres innenfor tilhørende felt; BFR og BFT.
- d) Plassering og feste av flytebryggene skal ikke hindre trygg manøvrering i tilgrensa sjøområder.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Veg, vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- Godkjente tekniske planer for veg, vann, avløp og sløkkevann.
- Godkjent plan for overvannshåndtering.

### 5.2 Plan for anleggsperioden

Plan for anleggsperioden for felt BFR og BFT skal leveres til kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

### 5.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder felles atkomst og vann-/avløpstiltak, skal være etablert før det gis brukstillatelse for fritidsboligene.

### 5.4 Krav til ferdigstilling

- a) Før det gis ferdigattest for hvert felt skal:
  - Ubebygde areal, parkeringsareal og internt vegsystem være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer.
  - Kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg være ferdig opparbeidd.
- b) Før det gis ferdigattest for felt BFT skal:
  - Den vestligste atkomsten stenges og f\_GT etableres som turveg.
  - Atkomsten fra fylkesvegen utbedres i tråd med krav til geometrisk utforming og frisikt i håndbok N100 og V121.