

# 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) BFT: Det stilles krav til felles prosjektering og utbygging for feltet.
- b) BFR: Det skal utarbeides en tomtedelingsplan der antall tomter og tomtegrenser framgår. Størrelsen på hver enkelt tomt skal ikke være under 600 m<sup>2</sup>. Tomtedelingsplanen skal være bindende for utbyggingen på BFR og skal vedlegges søknad om fradeling/seksjonering eller første byggesøknad for nye fritidsboliger.
- c) Ved hver enkelt byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan som viser 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. Bygningene skal tilpasses eksisterende kulturmiljø i området.

### 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 innenfor felt BFT og BFR på plankartet.
  - BFR: Byggegrensen fortsetter langs eksisterende bygnings fasadeliv.
  - 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.
  - BFR: Sekundære bygg kan bygges inntil 1 m fra nabogrense.
- b) Kaier, brygger, fester for flytebrygger, kjøreveger, gangveier og andre tiltak, eksklusiv bygninger, kan plasseres innenfor byggegrensen langs sjø som følger formåls grensen til f\_GT, BFT, f\_SKV3 og BFR (jf. figur 16 i planbeskrivelsen).

### 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. Eventuelle konstruksjoner som ligger lavere enn trygg kote skal dimensjoneres/konstrueres til å tåle dimensjonerende stormflo (20- og/eller 200-årsstormflo inkl. havnivåstigning og bølgepåvirkning).

### 1.7 Søknadsplikt etter Havne- og farvannslova

Tiltak i sjø er søknadspliktig etter Havne- og farvannslova.

### 1.8 Farvannsskilt

Det tillates oppsatt farvannsskilt ved landtak for sjøførte kabler/ledninger/rør med en størrelse på inntil 2x2 m.

### 1.9 Parkering

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

### 1.10 Fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede og skadelige arter ved opparbeiding av anlegget og ved massehåndtering.

### 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) for hver tomt innenfor BFR 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 flytebryggene (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.

### 2.1.3 Energianlegg (felt BE1-2)

- a) På områder regulert til *energianlegg* tillates nettstasjoner. Innenfor BE1 er det en eksisterende nettstasjon, mens det på BE2 tillates å føre opp en ny nettstasjon.
- b) Byggegrensen for nettstasjoner er sammenfallende med formålsgrensen.
- c) Bebyggelse med brennbare overflater kan ikke plasseres nærmere enn 5 m fra nettstasjoner. Dette gjelder også terrasser og tilsvarende utstikk.
- d) Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.

## 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 Kjøreveg (felt SKV1-3)

- a) Områdene er regulert til *kjøreveg*.
- b) Kjørevegene har følgende eierform:
  - SKV1 er offentlig kjøreveg
  - SKV2 er felles atkomstveg for GID 109/1, BFR, BFT og BE1-2
  - SKV3 er felles atkomstveg for GID 109/1, BFR og BE1-2
- c) Fører avkjørselen til SKV2 over veggrøft må det legges drenerør med diameter på minst 300 mm 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 (H140)

- a) Områdene er regulert til *frisiktsone*.
- b) Innenfor frisiktsonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvagens 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 siktretningen. Maks diameter 0,15 m.
- c) Nødvendige rettigheter for å kunne utføre terrengendringer i frisiktsoner må være på plass før en kan igangsette terrengarbeider.

### 3.2 Faresoner (§ 11-8 a)

#### 3.2.1 Høyspenningsanlegg (H370)

- a) Innenfor faresonen er det ikke tillatt med bebyggelse, med unntak av nettstasjoner.
- b) Det tillates ikke å gjøre inngrep i terrenget som medfører oppfylling av terrenget og som gir redusert høyde opp til luftledningsanlegget.

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

#### 3.3.1 Hensyn friluftsliv (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 båtplass 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.
- Godkjenning fra havnemyndighetene for vann- og avløpsledninger i sjø.

### 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 friskt i håndbok N100 og V121.