

Detaljregulering for Flauberg

Plannavn: Flauberg, Vestre Sandøya Tvedestrand kommune
PlanID: 0914 – 170

Planforslag 03.01.2019, revidert 16.01.2020 iht. plansak PS 31/19, 07.05.2019

Prosjektnummer: 171660

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av 9 nye fritidsboliger og 1 bolig, med tilhørende anlegg og bygninger, herunder adkomst, og å underlegge disse tiltakene bestemmelser med krav til utforming av tiltak (utnyttelsesgrad, høyder, terrenginngrep, farger mm) som medvirker til at viktige hensyn til landskap ivaretas. Grønne områder er regulert til LNFR-områder. Bestemmelser og retningslinjer i overordnet kommuneplan/kommunedelplan kystsone ligger til grunn for detaljplanleggingen.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse, BFS (1111)
- Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF (1121)
- Annen særskilt angitt bebyggelse, bod, pumpestasjon, f_BAS (1590)
- Annet uteoppholdsareal, BAU (1690)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Gangveg, f_SGG (2016)

Landbruks,- natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl § 12-5 nr 5)

- Friluftsmål, LF (5130)

Hensynssone i reguleringsplan (Pbl § 12-6)

- Høyspenningsanlegg, (H370)
- Hensyn landskap, (H560)
- Hensyn kulturmiljø, (H570)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

- Hovedledninger for VA skal legges i gangvegene så langt disse opparbeides. Der gangvegene ligger på eksisterende terreng (uten inngrep, omtrent fra tomt 2/4), skal VA-ledninger legges diskret (i forsenkninger og stedlige løsmasser) i terrenget. Nettstasjoner, fordelingsskap og pumpestasjoner kan føres opp i LNFR-område samt i område regulert til utbyggingsformål. Ved plassering og utforming av nettstasjoner, fordelingsskap og pumpestasjoner skal det tas landskapshensyn. Det er ikke tillatt med større terrenginngrep enn +/-1 meter og bygningene skal ha jordfarger som harmonerer med den omkringliggende naturen.
- Det er ikke tillatt med flaggstenger og lysstolper.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BKT, BFF, BFS, f_BAS)

- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det framlegges:
 - *Situasjonsplan og tegninger som viser bygningers plassering, adkomst og forstøtningsmurer.*
 - *Eksisterende og prosjekterte terrenglinjer ved godt dokumenterte snitt gjennom byggetomten, med planlagt bebyggelse og anlegg inntegnet.*
- *Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig vannforsynings- og avløpsanlegg.*
- *Bebyggelsens arkitektur skal gis en visuelt diskret fremtoning.*

3.1.2 Boligbebyggelse BFS

- *Området BFS skal benyttes til boligformål med tilhørende anlegg.*
- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
 - *Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er $BYA = 160 \text{ m}^2$, eksklusive parkering på terreng.*
 - *Hovedbygning kan ha maksimalt bebygd areal, $BYA = 120 \text{ m}^2$.*
 - *Frittstående anneks/uthus skal ikke overstige $BYA = 40 \text{ m}^2$.*
 - *Maksimal planert byggetomt kote 14, og maksimal mønehøyde kote 22.*
 - *Maks mønehøyde for anneks/uthus settes til 5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.*
 - *Bygningene skal ha saltak med takvinkel maksimalt 34 grader.*
 - *For å ta opp nivåforskjeller i terrenget i forbindelse med opparbeidelse av utomhus arealer er det ikke tillatt med synlige forstøtningsmurer eller fyllinger og skjæringer i forhold til opprinnelig terreng som er høyere enn 1,5 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med naturstein.*
 - *Nye tiltak skal tilpasses etter kulturmiljøet og søknad om byggetiltak skal sendes til Fylkeskommunens kulturminnevern for forhåndsuttalelse.*

3.1.3 Fritidsbebyggelse BFF1-BFF7

- *Områdene BFF1-BFF7 skal benyttes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.*
- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
 - *Dersom det bygges innenfor hensynsone landskap på en tomt er maksimalt tillatt bebygd areal på tomten i sum av hovedbygning og sekundærbygninger, $BYA = 100 \text{ m}^2$ eksklusive parkering på terreng. Det er i tillegg tillatt å bygge terrasse/ platting eller veranda med maksimalt bebygd areal, $BYA = 25 \text{ m}^2$.*
 - *Dersom hovedbygning og sekundærbygninger føres opp utenfor hensynssone landskap er det tillatt med et maksimalt bebygd areal, $BYA = 120 \text{ m}^2$, eksklusive parkering på terreng. Det er i tillegg tillatt å bygge terrasse/ platting eller veranda med maksimalt bebygd areal, $BYA = 25 \text{ m}^2$.*
 - *Bygningene kan ha saltak, pulttak eller flate tak. Tak skal være jordfarget eller mørke og med en matt overflate.*
 - *Bygg med saltak skal ha maksimal mønehøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig nytt terreng rundt bygget.*
 - *Bygg med flate tak eller pulttak skal ha maksimal gesimshøyde 3,8 meter målt fra gjennomsnittlig nytt terreng rundt bygget.*

- På tomt 9 kan bebyggelsen deles i to volum for å trappe bebyggelsen ned etter terrenget. Utenfor hensynsone landskap kan det etableres uteplass over nedre volum så lenge rekkverk og andre installasjoner har ryggdekning av volum bak. Eventuelt rekkverk kommer i tillegg til angitt gesimshøyde.
- Ved opparbeidelse av byggetomt eller utomhusareal er det ikke tillatt med større synlig fylling eller skjæring enn +/- 1 meter i forhold til eksisterende terreng.
- Forstøtningsmurer og fyllinger skal avsluttes i samme naturmateriale (naturstein, jord, stedegen vegetasjon) som det naturmaterialet de etableres på eller imot.
- Alle nye bygninger, samt alle detaljer som vinduer, vindusinnramming, dører, vindski mv skal være i ubehandlet treverk eller beises/males i jordfarger.

3.1.4 - Annen særskilt angitt bebyggelse, bod, pumpestasjon f_BAS

- Område f_BAS skal benyttes til felles bod for fritidsbebyggelsen, og eventuelt trykkøkingsstasjon.
- Bygg tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense.
- Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser bygningenes eksakte plassering og utførelse.
- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - BYA skal ikke overstige 65 m².
 - Byggets høyde målt fra underkant bjelkelag/topp fundament til overkant gesims skal ikke overstige 5,5 meter.
 - Bygningen skal ha saltak med maksimum 34 grader, eller pulttak.

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

4.2.1 Gangareal, (f_SGG)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - f_SGG er regulert til gangareal. Gangarealene på plankartet har bredde 2,0 fra hovedvei til BFF2 og 1,5 meter fra BFF2 og til resten av hyttetomtene på Flauberg. Fram til BFF2 kan arealet utformes som gangveg (2m). Videre skal arealet utformes som gangsti og ligge på terreng, uten fysisk inngrep i fjell, kun med oppfylling mot naturstein eller treverk slik at tiltaket er reversibelt.
 - Gangveiene skal være åpne for allmennheten.
 - Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av gangveiene skal skje mest mulig skånsomt og med god terrengtilpasning. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som kan hindre allmenn ferdsel.

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

4.3.1 Friluftsmål (LF1 – LF7)

- LF er regulert til friluftsområder. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som er til hinder for allmenn ferdsel.
- Innenfor LF-områdene som ligger utenfor hensynsone landskap, kan det tillates opparbeiding/bearbeiding av terrenget, dersom det fremmer allmennhetens bruk av friluftsområdene.
- Nødvendige tekniske installasjoner som trafoer, pumpestasjoner og lignede kan plasseres i områdene.

- I LF områdene er det ikke tillatt med flatehogst, hogst av trær med diameter over 20 cm i brysthøyde eller hogst som kan gi bebyggelsen økt synlighet i landskapet.
- Det er tillatt å kviste den nederste 1/3 (tredjedelen) av treets høyde når dette har diameter 20 cm i brysthøyde.
- I område LF7 er det tillatt å ha platting med maksimal størrelse 25 m² og maksimal nivåforskjell 0,75 m i forhold til eksisterende terreng. Tiltaket skal være reversibelt og uten annet inngrep i terrenget enn borehull for stolpe-/søylesko. Materialbruken skal være tilpasset den omkringliggende naturen og ha jordfarger.

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

5.1 Faresoner (§ 11-8 a) (H370_1)

- Området er vist med rød skravur som hensynsone på plankartet kombinert med andre formål.
- I faresonen tillates ikke bebyggelse for opphold.
- Det er fem meter byggegrense rundt nettstasjoner.
- Netteier skal kontaktes vedrørende utforming av tiltak som berører faresonen.

5.2 Hensynsone landskap (§ 11-8c) (H550_1)

- I området er det ikke tillatt med andre inngrep eller endring av landskapsbildet enn det bestemmelsene kap. 2 til og med 4 hjemler.
- I byggeområdene i hensynsonen er det ikke tillatt å opparbeide plen. Opparbeidede utomhusarealer (f.eks. plattinger) skal utføres i naturmateriale og ha jordfarger som harmonerer med den omkringliggende naturen.

5.3 Hensynsone kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570_1)

- Før det kan gjøres vedtak om nye tiltak i H570_1, skal det innhentes forhåndsuttalelse fra kulturminneetaten i Fylkeskommunen.
- Nye tiltak skal tilpasses bygningsmiljøet etter faglige kriterier.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før opprettelse av eiendommer (BFF1-BFF7 og BFS)

- Før fradeling av tomt kan finne sted skal det dokumenteres rett på minimum 2 biloppstillingsplasser på fastland.
- Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor BFF1-BFF7 og BFS skal det dokumenteres 1 båt plass på Sandøya for hver tomt det søkes om.
- Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor BFF1-BFF7 og BFS skal det redegjøres for anleggstrafikk/evt. helikoptertransport. Innflygingsstrasèer skal i minst mulig grad legges over bebyggelse. Rute for helikoptertransport skal behandles av kommunen.