

Detaljregulering for Flauberg

Plannavn: Flauberg, Vestre Sandøya Tvedestrand kommune

PlanID: 0914 – 170

Planforslag 03.01.2019, revidert 06.03.2019

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 terrenmlinjer 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 hensynsone 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 2,5, 2,0 og 1,5 meter inklusive 0,25 m skuldre på hver side. Frem til hensynsone landskap kan arealet utformes som gangveg. Innenfor hensynsone landskap 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 opparbeidning/bearbeidning 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.