

# DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE – GNR./BNR. 75/34, BORØY, TVEDESTRAND KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 19.09.22  
Rev dato:

Bestemmelsenens dato: 19.09.22  
Rev dato:

### § 1

#### GENERELT

1.1 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse-frittliggende, BFS1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg-renovasjon, f\_BKT1
- Uteoppholdsareal, f\_BUT1
- Parsellhage, BPH1

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

- Kjøreveg, o\_SKV1, f\_SKV2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_SVT1-o\_SVT2, SVT3-SVT4, f\_SVT5
- Plattform, o\_SH1

**Landbruks-, natur- og friluftformål (Pbl § 12-5, ledd nr 5)**

- Friluftformål, LF1-LF3

**Hensynssoner (Pbl § 12-6)**

- Frisikt, H140\_1
  - Bevaring kulturmiljø (570), H570\_1
-

---

## § 2

### FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- 2.1 Avkjørsler til de enkelte tomter er vist på plankartet med avkjørselspil. Det er en justeringsadgang på 2,0 m i hver retning målt fra avkjørselspil. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel og frisikten skal sikres på egen tomt. Krav til frisikt defineres av en sikktrekant på 3 m x 20 m. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien.
- 2.2 Frittliggende garasje/carport kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 1,5 m fra formålsgrense mot kjøreveg dersom garasjen/carporten plasseres parallelt med kjørevegen. Garasje/carport som plasseres vinkelrett eller skrå på kjørevegen skal ligge minimum 5 m fra formålsgrense mot veg.
- 2.3 Det er tillatt med inngrep mellom byggegrense og kjøreveg f\_SKV2 for å etablere atkomst og en hensiktsmessig terrengutforming mellom den enkelte tomt og kjøreveg.

## §3

### BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

#### 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1

BFS1 er regulert til område for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates maks 7 nye boenheter.

Grad av utnytting pr. tomt er  $BYA=200 \text{ m}^2$ .

Boliger og garasjer skal oppføres med saltak.

Maks mønehøyde fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bolighus = 8,0 meter.

Kotehøyde på første hovedetasje = H01, er påført plankartet for hver tomt. Det er en justeringsadgang på +/- 0,5 m på angitt kotehøyde.

Det er tillatt å oppføre forstøtningsmurer i tomtegrenser mellom alle tomtene. Synlig del av forstøtningsmur kan være inntil 2,0 m, og skal oppføres i naturstein

Tomtene 5-7 kan bygges med underetasje (U). Det er tillatt med forstøtningsmurer på utsiden av innregulert byggegrensene på tomtene 5-7. Synlig del av forstøtningsmur kan være inntil 2,0 m, og skal oppføres i naturstein

Krav til parkeringsdekning pr. boenhet:

Det skal etableres minimum 2 p-plass for personbil.

##### 3.1.2

f\_BKT1 er regulert til øvrig kommunaltekniske anlegg, renovasjon.

Området er felles for tomtene 4-7.

Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker i områdene.

%BYA=100%.

---

3.1.3

Område f\_BUT1 er regulert til felles uteoppholdsareal. Området er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Uteoppholdsarealet skal fungere som lekeplass og møteplass for alle beboerne innenfor området. Minimum 70 m<sup>2</sup> av område f\_BUT1 skal opparbeides på planeringskote-PL +28,0, med justeringsadgang på +/- 1,0 m på angitt kotehøyde. Området skal etableres som lekeplass med minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet for barn. Det skal etableres sitteplasser og bord til voksne og barn.

3.1.4

BPH1 er regulert til område for parsellhage med privat eierform.

**3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)**

3.2.1

o\_SKV1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.

f\_SKV2 er regulert til område for felles kjøreveg.

f\_SKV2 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

3.2.2

o\_SVT1 – o\_SVT2 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.

SVT3 – SVT4 er regulert til private områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.

f\_SVT5 er regulert til private områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

3.2.3

o\_SH1 er regulert til plattform med offentlig eierform. Innenfor området skal det etableres plattform for kantstopp for buss.

**3.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 nr. 5)**

LF1-LF2 er regulert til områder for friluftsmål.

**§ 4**

**HENSYNSONER**

4.1

H140\_1 er regulert til sikringssone -frisikt. Innenfor frisiktssonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Beplantning innenfor frisiktsonene tillates så lenge denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

4.2

H570\_1 er regulert til bevaring av kulturmiljø. Innenfor området er det en ruin av sommerfjøs (ID278778). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre eller på annen måte utilbørlig skjemme det bevaringsverdige kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

---

---

## § 5

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1 Avkjørsel fra offentlig kjøreveg o\_SKV1 inkludert frisikt skal opparbeides før anleggsarbeid kan igangsettes i byggeområdene innenfor planområdet. Avkjørsel omfatter den del av offentlig kjøreveg o\_SKV1 som skal endres, og de 12 første meterne av felles kjøreveg f\_SKV2 målt fra formålsgrense mot o\_SKV1.
  - 5.2 Felles kjøreveg f\_SKV2 inkludert frisiktsoner skal etableres og ferdigstilles før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.
  - 5.3 Uteoppholdsareal i område f\_BUT1 skal opparbeides og ferdigstilles før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk, jf. § 3.1. 3.
  - 5.4 Renovasjonsområde f\_BKT1 skal opparbeides og ferdigstilles før nye boliger på tomt 4-7 kan tas i bruk.
  - 5.5 Krav til parkeringsdekning, jf. pkt. 3.1.1 skal til enhver tid være oppfylt før boligenheter innenfor planområdet tillates tatt i bruk.
  - 5.6 Plattform o\_SH1 skal etableres og ferdigstilles før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.
  - 5.7 Det skal gjennomføres nærmere undersøkelser av eventuell fare knyttet til steinblokker og potensielt rasutsatte områder innenfor friluftsmål LF1. Eventuelle sikkerhetstiltak som rydding/rensking/sikringstiltak i området må gjennomføres før det gis igangsettingstiltak for tiltak innenfor byggeområdene i planområdet.
  - 5.8 Teknisk plan for vann, avløp, overvann og slokkevann må være godkjent i kommunen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene i planområdet.
-