

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato:	10.05.2017	Bestemmelsesens dato:	10.05.2017
Sist revidert:	10.09.2019	Sist revidert:	29.10.2019
Vedtatt:	08.10.2019	Vedtatt:	08.10.2019

§ 1**GENERELT**

1.01 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 – BF5
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon, PS1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, S1
- Lekeplass, f_L1 – f_L2

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

- Kjørveg, o_K1, K2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1
- Annen veggrunn – grøntareal, AG1 – AG3, o_AG4
- Parkeringsplasser, P1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G8
- Turveg, T1

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Ferdsel, F1
- Badeområde, B1

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl §§ 12-6 og 11-8)

- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr C)
 - Bevaring av kulturmiljø, H570_1 – H570_3

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det utarbeides situasjonsplan, typisk terrengsnitt samt plantegninger som skal følge søknadspålyttige tiltak. Det skal påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Likeledes skal det på situasjonsplan fremgå at bebyggelsen har en god tilpasning til landskapet og terrenget. Situasjonsplanen skal vise hvordan tomten skal opparbeides og hvilke deler av tomten der naturlig terreng skal bevares.
- 2.02 Transformatorstasjon kan settes opp innenfor området etter godkjenning fra kommunen. Stasjonen skal plasseres slik at stråling ikke overskrider Statens strålevern sitt anbefalte nivå.
- 2.03 Det skal være minst 2 parkeringsplasser per boenhet inkl. evt. garasje plass.
- 2.04 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.
- 2.05 Vegetasjonsplan
Skjøtsel (hogst og fjerning) av vegetasjon innenfor planområdet skal skje i tråd med vegetasjonsplan inkl. kartvedlegg datert 25.02.19, revidert 10.09.19.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 – BF5 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor områdene BF1 – BF3 og BF5 skal det oppføres eneboliger. Innenfor området BF4 kan det oppføres ene- eller tomannsbolig.

Maksimalt tillatt bebygd areal per tomt innenfor områdene BF1 – BF3 og BF5 skal ikke overstige 230 m² (BYA) inklusive parkering på terreng.

Maksimalt tillatt bebygd areal innenfor området BF4 skal ikke overstige 200 m² (BYA) eksklusiv parkering på terreng dersom det bygges enebolig og 300 m² (BYA) dersom det bygges tomannsbolig.

Områdene BF1 – BF2 og BF5:

Regulert tomte høyde er påført plankartet for tomtene innenfor områdene BF1 – BF2 og BF5. Tomte høydene vist i plankartet har en justeringsadgang på +/- 0,5 m.

Det tillates oppført boliger med maks møne-/gesimshøyde inntil 4,0 m over regulert tomte høyde innenfor område BF1-BF2 og BF5.

Det tillates oppført garasje/carport med maks møne-/gesimshøyde inntil 4,0 m over regulert tomte høyde. Frittstående garasjebygg skal ikke overstige 50 m² BYA.

Bygningene og alle detaljer på disse som vinduer, dører, vindski mv skal være i ubehandlet treverk eller beises/males i jordfarger i varianter innenfor brunt, grått eller rødt.

Sør og øst for byggegrensa innenfor område BF1 tillates ikke sprenging og masseforflytning. Det tillates heller ikke hogst av furutrær med brysthøydediameter større enn 25 cm.

Områdene BF3 – BF4:

Det tillates oppført boliger med maks mønehøyde inntil 8,0 meter fra gjennomsnittlig terreng.

Det tillates oppført garasje/carport med maks mønehøyde inntil 5,5 m fra gjennomsnittlig terreng. Frittstående garasjebygg skal ikke overstige 50 m² BYA.

- 3.02 BK1 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 2- til 4-mannsboliger innenfor området.

Maksimalt tillatt bebygd areal per boenhet skal ikke overstige 150 m² (BYA) eksklusive parkering på terreng.

Det tillates oppført bygninger med maks møne-/gesimshøyde inntil kote + 18,5.

Det tillates oppført garasjeanlegg/carport med maks mønehøyde inntil 4,5 m fra gjennomsnittlig terreng.

- 3.03 PS1 er regulert til privat område for øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpeanlegg.

- 3.04 S1 er regulert til privat område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Det tillates etablert bryggeanlegg med inntil 26 båtplasser. Hver bolig innenfor reguleringsplan for Brennvika skal ha rett til 1 båtplass i område S1.

Innenfor området tillates etablert flytebrygger med utriggere. Endepunktene av flytebryggene skal belyses. Sprengning i svaberget tillates ikke. Moringer skal plasseres kontrollert av dykker for ikke å skade tareskog og ålegras.

- 3.05 f_L1 – f_L2 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassene er felles for alle tomtene i området. f_L1 skal opparbeides for ballspill. f_L2 skal opparbeides til lekeplass for små barn og minimum utstyres med tre lekeredskaper og en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn. Lekeplassene skal godkjennes av kommunen.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 er regulert til offentlig område for kjøreveg. K2 er regulert til privat kjørevei. Vei høyden på K2 kan justeres inntil 0,5 m lavere eller inntil 2,0 m høyere jf. regulerte høyder. Dette gjelder fra BK1 og nordover.

- 4.02 Avkjørsler til de enkelte tomter er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomter som har parkering på egen grunn. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. 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 kjørebanelen for primærveien.

- 4.03 o_A1 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Området er offentlig og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v.
- 4.04 AG1 –AG3 er regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. AG1 – AG3 er private og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser. o_AG4 er offentlig og skal nyttes til snøopplag.

Mellom pel 20 - 100 skal sidearealet til vei K2 (AG1 og AG2) utformes etter prinsipp vist i «Prinsippsnitt vei» datert 10.09.19. Boring av skjæring skal utføres som sømboring.

- 4.05 P1 er regulert til privat område for parkeringsplass. Parkeringsplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 G1 – G8 er regulert til private områder for grønnstruktur.

Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdene, skal jordslås med stedlige masser. Avgravning og hogst tillates inntil 1,0 m utenfor regulert område for annen veggrunn mellom pel 0 – 100.

Vegetasjonen innenfor områdene G1 – G7 skal i størst mulig grad bevares, dette gjelder spesielt innenfor områdene G5 og G7. Det tillates imidlertid begrenset tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Tynningshogst innenfor områdene G5 og G7 skal foregå skånsomt og helst vinterstid for å skåne undervegetasjon og jordsmonn.

- 5.02 T1 er regulert til privat område for turveg. Området skal opparbeides til enkel sti. Gjennomgående kyststi skal skiltes.

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.01 F1 er regulert til område for ferdsel i sjø. I området kan det ikke legges ut bøyer, moringer e.l andre anlegg/tiltak som medfører at allmenhetens fremkommelighet begrenses.
- 6.02 Område B1 er regulert til badeområde og kan opparbeides med stupebrett og badetrapp. Badetrapp er eneste tiltak som tillates under vann. Det ikke er tillatt å fjerne tang og tare innenfor område B1. Badeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 7**HENSYNSSONE - BEVARINGSSONE**

- 7.01 H570_1 – H570_3 er regulert til områder for bevaring av kulturmiljø. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som kan skade steingjerdene. Det tillates ikke graving innenfor H570_3.

§8**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 8.01 Innenfor område BF1, BF2 og BF5 tillates ikke opparbeidelse av tomten før det er gitt rammetillatelse for oppføring av bolig. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge nødvendig dokumentasjon jf. pkt. 2.01.
- 8.02 Fylkeskommune og kommune skal kontaktes for befaring når avgravning av løsmasser er avsluttet på strekningen (pel 0 – 100, jf § 4.04) for å gjøre vurderinger av naturlige slepper med mer. På befaringen skal senter veg og topp skråning være avmerket.
- 8.03 Krav til parkeringsdekning, jf. pkt. 2.02 skal til enhver tid være oppfylt før boligeneheter innenfor planområdet tillates tatt i bruk.
- 8.04 Lekeklass f_L2 skal opparbeides og ferdigstilles før første boenhet tillates tatt i bruk. Lekeklass f_L1 skal opparbeides og ferdigstilles før boenhet nr. 12 tillates tatt i bruk.
- 8.05 Turvegen (T1) skal opparbeides, merkes og ferdigstilles seinest 6 måneder etter anleggsstart.
- 8.06 Parkeringsplass (P1) og badeområde (B1) skal ferdigstilles samtidig med småbåtanlegget.
- 8.07 a. Før anleggsarbeidene påbegynnes skal det foreligge en godkjent gjennomføringsplan/fremdriftsplan for hvordan arbeidet med tomter og infrastruktur skal utføres, jfr. pbl. § 12-7, nr 11.
- b. Hovedtyngden av tyngre massetransportbehov for all infrastruktur, og utbedring av kommunal vei skal være igangsatt i henhold til godkjent gjennomføringsplan, før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.
- 8.08 Før det gis ferdigattest eller brukstillatelse for nye boliger i regulert område skal det opparbeides repos ved bussholdeplassen langs fylkesveg 109 med tanke på skolebarn, og siktsone i krysset kommunal veg og fylkesveg 109 må utbedres og godkjennes av Statens Vegvesen.