

Reguleringsplan for Movikheien Gnr 75 Bnr 86

Reguleringsbestemmelser

Plan id:

Saksnummer:

Plankartets dato: **17.8.2018**

Siste revisjon: **17.8.2018**

Bestemmelsesens dato: **8.11.2018**

Siste revisjon: **8.11.2018**

Vedtatt av kommunestyret:

Forslagsstiller:

Movikheien as

Org. nr: 920 249 108

Siaveien 31

4916 Borøy

Plankonsulent:

Space Group Company AS

Org. nr: 993 084 077

Industrigata 36

0357 Oslo

Oppdragsgiver/fakturamottaker:

Movikheien as

Post adresse:

c/o Dalro as

Olav Selvaags Plass 5

0252 Oslo

Planens hensikt

Planen omfatter utbygging av 16 fritidsboliger i området som er avsatt for fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Landskapet og naturmiljøet har blitt ansett som en stor verdi i planarbeidet. Hyttene skal plasseres og oppføres slik at de ikke bryter terreng silhuetten fra sjøen. Hyttene skal også tilpasses de lokale terrengforholdene på den enkelte tomten slik at det oppnås et unikt og stedstilpasset forhold mellom eksisterende terreng og ny bebyggelse.

1. Felles bestemmelser for hele planområdet

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense i plankartet.

1.2 Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

- 1.3** Det skal etterstrebtes god terrengtilpassing. Masseuttak, sprenging, planering og fylling tillates kun i forbindelse med opparbeidelse av tursti for adkomst, samt etablering av teknisk infrastruktur som for eksempel vann, avløp og kabler.
- 1.4** Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Større trær skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å oppføring av bygninger og infrastruktur. Traséer for vann, avløp og kabler skal dekkes til med vekstjord og stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak som vurderes som uheldige.
- 1.5** Det skal ikke plantes vegetasjon som ikke naturlig forekommer i det lokale naturmiljøet innenfor planavgrensningen.
- 1.6** Rydding og skjøtsel av vegetasjon i planområdet skal gjøres skånsomt, skjøtsel tillates der det er hensiktsmessig for å sikre fremkommelighet, uteopphold og lek i planområdet, samt motvirke gjengroing.
- 1.7** Arealene i planen skal ha en offentlig karakter, det skal ikke oppføres gjerder eller lignede stengsler som begrenser offentlig ferdsel gjennom området. Dette omfatter også henleggelse av større gjenstander som for eksempel båter, trillebærer eller lignende på en slik måte at det påvirker naturlig ferdsel i området.

2. Bestemmelser til arealformål

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

Fritidsbebyggelse (Felt FB_1 – FB_16)

- 2.1.1 I feltet FB_1 til FB_16 kan det oppføres 1 fritidsbolig per tomt markert med tall i plankartet og situasjonsplanen.
- 2.1.2 Bygninger i FB skal oppføres innenfor byggegrensen slik den er vist i plankartet og situasjonsplanen. Byggegrensen ligger 4,5m fra tomtegrensen
- 2.1.3 Fritidsbebyggelse kan ha et fotavtrykk på maksimalt 54m². BYA bergenes etter Norsk Standard NS 3940:2012, i henhold til §5-2, TEK17.
- 2.1.4 Hver hytte har mulighet til å opparbeide terrasser i tre som skal ligge i flukt med terrenget. Det skal ikke tas ut masser, pigges eller planeres for å opparbeide terrasse. Det tillates kun enkel boring av fundamentpunkter. Terrassen kan opparbeides innenfor 4 meter fra fasadelivet på hyttene og kan maksimalt utgjøre et areal på 15m².
- 2.1.5 Fritidsbebyggelse skal oppføres på stolpefundament med søyler i tre eller stål over eksisterende terreng. Areal under hytter skal ikke bygges igjen.
- 2.1.6 Hytter skal maksimalt ha en høyde på 7.35m fra underkant fasadekledning til gesims.
- 2.1.7 For å sikre at hytter ikke bryter silhuetten av eksisterende terreng er høyeste mulige gesims ved hver tomt oppført i tabell:

Tomt FB_nr.	Høyeste mulige gesims, meter over havet.
1	30.9
2	32.1
3	28.8
4	32.2
5	35.5

6	31.5
7	36.9
8	35.0
9	30.1
10	26.6
11	22.9
12	22.6
13	21.4
14	18.4
15	26.9
16	29.9

Det tillates å oppføre opplegg for solcellepanel opptil 1.2m fra høyeste gesims.

- 2.1.8 Estetikk: Hytter skal oppføres med mest mulig enhetlig utforming med hensyn til formspråk, materialbruk, farger og fasader. Materialvalg og farger skal i størst mulig grad sikre at hytter ikke kontrasterer den naturlige vegetasjonen i planområdet. Hytter skal oppføres med flatt tak og tre kledning. Fasader skal ikke males i dekkende farger, men behandles slik at treverkets naturlige farge og struktur er fremtredende. Søylor/stolper i fundament skal utføres i stål eller tre.
- 2.1.9 Det tillates å etablere mindre trapper og broer i tre der det er hensiktsmessig for adkomst til hyttene fra opparbeidet tursti. Trapper og broer skal legges skånsomt i terrenget, fundamentpunkter borres i fjell. Tiltak som etableres for å sikre adkomst skal utformes med minste mulige bredde som er hensiktsmessig for fremkommelighet.

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

Parkering (Felt F_P1 og F_P2)

- 2.2.1 Eksisterende parkeringsareal (felt P1) opprettholdes. Parkering (felt P2) skal ha 18 p-plasser. Hver hytte disponerer 1 parkeringsplass i felt P2.
- 2.2.2 Adkomst til Felt P2 går gjennom Felt P1. Kjørebane over felt P1 skal ikke blokkeres.

Turvei

- 2.2.3 Turveien (TV) er privat men åpen for allmenn ferdsel. Turveien skal opparbeides skånsomt i terrenget, maks bredde 2.0m, min. bredde 1.5m. Sprengningsarbeid skal unngås ved opparbeidelse av turveien. Der terrenget har naturlige fjellflater skal det ikke opparbeides turvei. Ved behov skal det etableres støttemur i naturstein i forbindelse med turveien. Turveien opparbeides med grus dekke.

Avfallshåndtering/renovasjon (F_R1)

- 2.2.4 Felt F_R1 markerer arealer for oppføring av felles renovasjonshus med kildesortering.

Nettstasjon elektrisitet

- 2.2.5 I areal planen er det avsatt felt for etablering av nettstasjon for området ved behov.

2.3 Grønnstrukturer

Uteoppholdsarealer (F_U1)

- 2.3.1 Vegetasjon og trær skal behandles og forvaltes som angitt i vegetasjonsplan datert 17.08.2018.
- 2.3.2 Naturområdet eies og disponeres i sin helhet av hyttesameiet.

2.4 Andre juridiske flater (felt F_4)

- 2.4.1 Felt F_4 i plankartet viser areal som kan benyttes til anleggelse av midlertidig anleggsvei til hyttefeltet. Anleggsveien skal dimensjoneres for små anleggsmaskiner. Anleggsveien skal enkelt kunne fjernes, og arealer tilbakeføres til naturlig vegetasjon etter at arbeid med klargjøring av tomter er gjennomført. Det tillates ikke flatehogst i feltet.

3. Landbruks-, natur-, og friluftsmål

- 3.1 Friområdet (LNF) benyttes til turveier og badeplasser. Gjelder felt F_1, F_2 og F_3

4. Rekkefølge bestemmelser

- 4.1 Før det gis igangsettelsestillatelse skal avkjørsel inklusiv siktsoner ved fylkesvei 110 være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan for Hagefjordbrygga.
- 4.2 Plan for etablering av teknisk infrastruktur som vann, avløp og elektrisitet skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse, og brannvesenet må ha godkjent det tekniske opplegget for slokkevann. De tekniske planene skal godkjennes av aktuelle faginstanser. Fritidsboliger må være tilknyttet VA- nett før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest
- 4.3 Felles parkeringsareal (felt P2) skal være opparbeidet før fritidsbebyggelse kan tas i bruk (brukstillatelse/ferdigattest)
- 4.4 Felles renovasjonshus for hyttene skal være ferdigstilt før fritidsbebyggelse kan tas i bruk (brukstillatelse/ferdigattest)
- 4.5 Midlertidige anleggsveier, (anlegg i Felt F_4), masser og duk samt annet materiell som har inngått i veien skal være fjernet og nødvendige tiltak for tilbakeføring av vegetasjon iverksatt før fritidsbebyggelse kan tas i bruk (brukstillatelse/ferdigattest).