

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE FOR EIENDOM 110/1,
NORDLENANGEN - PLAN NR.**

Dato:10.12.10
Dato for siste revisjon:13.10.16
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:*

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

12-5 NR 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Fritidsbebyggelse (FB1-11)
- 1.2 Utleiehytter (BUF1-3)
- 1.3 Teknisk infrastruktur – pumpestasjon, VA trasé, Trafo
- 1.4 Friområde (privat) – lekeplass, grillplass

12-5 NR 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg (f_V1-4)

12-5 NR 5. LNFR OMRÅDER

- 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser til arealformål og hensynssoner i reguleringsplanområdet:

FELLESBESTEMMELSER:

- a) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturminnemyndighetene har gitt sitt samtykke.
- b) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.0 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal framstå som en helhet med hensyn til materialbruk og farge, i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal ha god terrengtilpasning. Bebyggelsens volum og bebyggelsestype framgår av punkt 1.1 i bestemmelsene og plankart.
- b) Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet atkomstveier og biloppstillingsplasser.
- c) Det skal utarbeides en egen plan for vannforsyning, brannvannsdekning og avløpshåndtering i samsvar med forurensingsloven og i samråd med kommunen. Denne planen skal godkjennes av kommunen.
- d) Nye ledninger til strøm og tele skal legges i jordkabel. Ved fornying av eksisterende luftstrek skal også dette legges i jordkabel.

1.1 Fritidsbebyggelse (FB 1-11)

- a) I områdene FB1-11 kan det oppføres hyttebebyggelse.
- b) Maksimalt tillatt bruksareal per tomt, BRA skal ikke overstige 170 m². Anneks/uthus/garasje skal ikke overstige 50 m². Det kan maksimalt oppføres en hytte på en tomt, pluss eventuelt uthus/garasje/anneks.
- c) Utnyttelse er oppgitt som bruksareal (BRA) beregnet med utgangspunkt i Veileder T-1459 "Grad av utnytting". Plan som har himling lavere enn 0,50 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal (gjelder for eks. parkeringsanlegg under bakken). Gesimshøyde måles fra planert terreng jf Veileder T-1459. Tekniske oppbygg som for eksempel heissjakter kan tillates over angitt gesimshøyder.
- d) Største tillatte gesimshøyde er 2,6 meter over gjennomsnittlig bakkenivå. Takhelning skal være mellom 20 – 35 grader.
- c) Utvendig fargeskala på bebyggelsen skal være naturfarger i brun, grønn eller grå nyanser.
- d) Inngjerding av hyttetomter er ikke tillatt.
- e) Alle tomter har kjøreatkomst, og det skal tilrettelegges plass på egen tomt til parkering for 2 biler.
- f) Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten særskilt tillatelse.
- g) Situasjonsplan skal innsendes samtidig med byggesøknad. Planen skal være i målestoll 1:500 eller større, og skal vise aktuelt byggetrinn og eventuelt fremtidig bebyggelse.
- h) Kommunen kan kreve innsendt lengdeprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

1.1 Utleiehytter (BUH 1-3)

- a) I områdene BUH1-3 kan det oppføres hyttebebyggelse for utleie.
- b) For området gjelder i tillegg bestemmelsene for hyttebebyggelse, punkt 1.1 b-h.
- c) 10% av utleiehyttene innenfor planområdet skal være universelt utformet og ha universell atkomst.

1.2 Teknisk infrastruktur – pumpestasjon, slamavskiller, VA trasé, Trafo

- a) Innenfor områdene kan det anlegges felles privat teknisk infrastruktur, henholdsvis pumpestasjon og slamavskiller (f-KT), trafokiosk (f-T) og VA Trasé. Anleggene er felles for alle eiendommer innenfor planområdet.
- b) Anleggene skal bygges i henhold til kommunal standard og Norsk VA-norm.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg

- a) Planen inneholder privat kjøreveg. Område f-V1-4 er avsatt til felles privat veg for alle eiendommene innenfor planområdet.
- b) Områder avsatt til kjøreveg skal opparbeides som vist på plankartet og tilfredsstillende gjeldende standarder.

5. LNFR OMRÅDER

3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde

- a) Området er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde.
- b) Tursti innenfor området skal beholde sitt naturpreg, der den ikke blir direkte berørt av planlagt utbygging.
- c) Der det er mulig skal turstien planlegges og opparbeides i hht. prinsippene for universell utforming.

IV

REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om rekkefølge og krav til dokumentasjon:

- a) Området skal bygges ut i henhold til utbyggingsrekkefølge med minimum 2 utleiehytter per 8 fritidsboliger. Før fritidsbolig nr. 9 kan bygges ut skal det være oppført minimum 2 utleiehytter, før fritidsbolig nr. 17 kan bygges ut skal det være oppført minimum 4 utleiehytter, og før fritidsbolig nr. 25 kan bygges ut skal det være oppført minimum 6 utleiehytter.

- b)** Det skal framlegges en geoteknisk vurdering i forbindelse med byggesøknad innenfor område hvor NGU sitt løsmassekart viser marin strandavsetning og dermed mulighet for forekomst av kvikkleire (nedre del av området).
- c)** Utbyggingsrekkefølge for fritidsbebyggelsen (FB1-11) skal være fra øst mot vest.