

**DETALJREGULERING
SELANDSTROND HYTTEFELT**

PLANBESTEMMELSER

FLEKKEFJORD KOMMUNE

**Plankart datert 31.10.2024
Plan ID 10040900002A**

GENERELT

§1. Det planlagte området er vist på reguleringsplanen med plangrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet.

PLANFORMÅL

§2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse (B)
 - Fritidsbebyggelse frittliggende (F2- F7)
 - Fritidsbebyggelse konsentrert (FK1)
 - Vannforsyningsanlegg (f_V1-2)
 - Avløpsanlegg (f_AV1-2)
 - Lekeplass (f_LEK1-2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Kjøreveg f_Veg1-3 og o_FV
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Grønnstruktur (PBL §12-5, pkt.3)
 - Turveg
- Landbruks-, natur-, - og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, pkt.5)
 - Friluftsområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, pkt.6)
 - Småbåthavn
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisiktsone (H140_1)
 - Ras- og skredfare (H310_2)
 - Bevaring naturmiljø (H560_3)
 - Bevaring kulturmiljø (570_4-5)

BYGGEOMRÅDER

§3 Boligbebyggelse

3.1 Dokumentasjonskrav:

Til søknad om tillatelse til nybygg innenfor planområdet skal det vedlegges utomhusplan/situasjonsplan M1:200 eller M 1:500, som viser plassering og utforming av bebyggelse, avkjørsel med tilhørende frisktlinjer, opparbeidelse av tomt, utforming av eventuelle fellesarealer, forhold til universell utforming og tilgjengelighet, parkering, renovasjonsløsning, overvannsløsning og stikkledninger for vann og avløp.

3.2 Byggegrense

Byggegrensen er sammenfallende med formåls grensen i plankartet.

3.3 Terrengbehandling

- a) Terrenginngrep skal gjennomføres uten fare for skade på omgivelsene
- b) Det tillates ikke sammenhengende murer høyere enn 3 meter. Fyllinger skal jordkles. Det tillates avtrappende murer med minst 1 meter i horisontalplanet. Det tillates skrånende terreng mellom murene

3.3 Utnyttelsesgrad og utforming:

- a) Det tillates 1 enebolig, 1 garasje og 1 låve innenfor formål for boligbebyggelse.
- b) Maks tillatt BYA for tomten skal være 370 m², med følgende fordeling hvor maks 150 m² skal være bolig, maks 150 m² stall og maks 70 m² garasje.
- c) Boligen tillates etablert med flatt tak. For garasje og stall skal takform være saltak.
- d) Stallen skal benyttes til privat bruk og tillater kun hold av hester. Stallen skal bygges slik at den tilfredsstillt kravene i forskrift om velferd for hest. Den skal også huse fôringslager og utstyr som benyttes i forbindelse med hold av hest.
- e) Møne- og gesimshøyde måles frå gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.
- f) Maks møne- og gesimshøyde for låven er henholdsvis 7,5 og 4 meter.
- g) Maks møne- gesimshøyde for garasjen er henholdsvis 4,5 og 3 meter
- h) Maks gesimshøyde for boligen er 6,5 meter.
- i) For boligen tillates det bruk av sedumtak.

3.5 Fasade

- a) Bebyggelsen skal ha fasade i lyse farger og taktekke i fargene rød, sort eller går.
- b) Glassfasader mot selura skal begrenses. Glass i vindu som er synlig fra Selura skal være av typen som gir lite refleks.

§4. Fritidsbebyggelse F2- F7.

- 4.1 Utnyttelsesgrad: maksimalt BYA for tomter innen planområdet skal være 190 m². Innenfor tillatt BYA kan tomte bebygges med fritidsbolig og uthus el uthus/garasje og minimum én parkeringsplass. Grunnflate for fritidsbolig kan ikke overstige 130 m² BYA. 18 m² BYA forbeholdes en frittliggende parkering. Parkering nr. 2 kan være ikke-overbygd eller inngå i BYA for uthus / garasje. Uthus /garasje kan ikke overstige 40 m² BYA.

- 4.2 Utforming av tomt /tilpasning av bygg: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggesøknad skal leveres en målsatt situasjonsplan som viser planering og utforming av tomta. I sterkt skrånende terreng skal det bygges bygg i to plan med underetasje, tilpasset skrånende terreng. Bygg i to plan skal vurderes for alle tomter i planområdet. Byggets møneretning / lengderetning skal som hovedregel følge parallelt med terrengets høydekoter. Forstøtningsmurer for å heve terrenget i forkant av fritidsboligen skal ikke ha en høyde over 3 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene. Det tillates skrånende terreng mellom murene. Fyllinger skal jordkles. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta ut over nødvendige sikringsgjerder.
- 4.3 Byggegrenser: Plassering av nye fritidsboliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 m fra naboeiendom. Uthus /garasje tillates oppført delvis utenfor byggegrense, hvor dette kan begrunnes med en best mulig tilpasning til omgivelser.
- 4.4 Takform: Maksimal takvinkel er 45 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde jf. § 4.4 F3 og F4 skal ha saltak.
- 4.5 Høyder, fritidsbolig: For bygg med saltak: gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 7,5 m. Ved takopplett skal maksimal gesimshøyde for takopplett være lik mønehøyde. Høydene refererer seg til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. For bygg med flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5m.
- 4.6 Parkering og adkomst: Minst 2 parkeringsplasser skal være tilgjengelig innenfor hver tomt jf. § 4.1 eller plasseres i umiddelbar nærhet til tomt. Ved utforming av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad skal det vurderes om parkering må ligge på eget nivå for å få en skånsom plassering av bygg i terrenget.
- 4.7 Uthus/garasje: Det er tillatt å oppføre uthus/garasje på maksimalt 40 m² BYA jf. § 4.1. Mønehøyde fra planert terreng skal være maksimalt 4.5 m. Dersom det bygges flatt tak skal maksimal gesimshøyde være 4.5m.

4.8 Farge /form: F3 og F4 skal utformes som tradisjonelle gårdshus med hvite fasader og takstein i grå, sort eller rød. For resterende områder kan det også bygges fritidsboliger med moderne utforming, Glassfasader mot Selura skal begrenses. Glass i vindu som er synlig fra vannet, må være av en type som gir lite refleks.

4.9 Vegskråning: Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med felles veg vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs veien. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget. Skråninger og steinfyllinger skal jordkles.

§4 Fritidsbebyggelse Konsentrert FK1.

Det kan bygges 2 fritidsboenheter på tomta. Enhetene kan bygges frittstående eller sammenhengende. Totalt BYA kan ikke overstige 380m². Totalt BYA for garasje/uthus samt parkering kan maksimalt være 80m². Det skal være 2 tilgjengelige parkeringsplasser per enhet. FK1 har for øvrig likelydende bestemmelser som § 3.

§5 Vannforsyningsanlegg (f_VANN1-2)

I områdene kan det etableres vannforsyningsanlegg felles for fritidsenheter i planområdet og andre bygg med privat avtale om dette.

§6 Avløpsanlegg (f_AV1-2)

I områdene kan det etableres forskriftsmessig håndtering av avløp. Områdene er felles for fritidsenheter i planområdet.

§7 Lekeplass (f_LEK1- 2)

Lekeplassene er felles for fritidsenhetene i planområdet og skal inneholde minst 3 lekeapparater for mindre barn.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§8 Kjøreveg f_V1 – f_V3 og o_FV

Nye felles og private kjøreveier skal opparbeides som vist på plankartet. Nye vegger skal ha maks 4 m kjørebanebredde, med mulighet for breddeutvidelser i sving og på nødvendige møteplasser. Veiene er felles for tomter som er tilknyttet vegen.

Eksisterende vegger er inntegnet på plankartet iht. dagens situasjon .

§9 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealene er nødvendige sidearealer for vegger. Innen for området kan det anlegges grøfter, fyllinger, skjæringer, murer og nødvendig sideareal for vegen.

GRØNNSTRUKTUR

§10 Tursti

Eksisterende tursti kan utbedres ved å forbedre stigning samt gruses innenfor 3m bredde.

LANDBRUKS-, NATUR,- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§11 Friluftsområde

Friluftsområder er lagt som vist på plankartet. Det er tillatt med hogst av tømmer /ved, samt rydding i forbindelse med opparbeidelse av eventuelle stier. Det er tillatt å lage trapper og trebroer i stiene og de kan tilrettelegges med bark/grus. Bredde maks 3m.

Enkle innretninger som benker og bord for å fremme friluftslivet tillates.

Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med privat veg vil i nødvendig grad ligge innenfor friluftsområdene. Inngrep vil variere med stigningsforhold i terrenget. Skråninger og steinfyllinger skal jordkles.

Det tillates nedgravd kabler og VA-ledninger i området så lenge disse graves ned og terrenget tilbakeføres.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§12 Småbåthavn

Områdene skal benyttes til småbåtanlegg (vanndelen). Innenfor områdene tillates å legge ut utriggere og flytebrygger. Øvrige faste installasjoner tillates ikke.

§13 Friluftsområde

Skal forbeholdes friluftsliv og ferdsel på vannet.

HENSYNSSONER

§14 Frisiktzone H140_1

Innenfor frisiktsoner skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates, hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

§15 Ras og skred fare H310_2-3

I området kan det ikke anlegges bygg eller konstruksjoner om kan ta skade av eventuelle skred.

§16 Bevaring av naturmiljø H560_3

I området skal det ikke gjøres større inngrep enn det som er tillatt for friluftsområdene i § 10. Inngrep skal her være minst mulig og unngås om det

kan plasseres andre steder. Skogen skal kun tynnes og store trær, med stammediameter større en 50cm i brysthøyde, skal spares.

§17 Bevaring av Kulturmiljø H570_4-5

I området skal det ikke etableres anlegg uten at byggesøknad sendes på høring hos fylkeskonservator.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§18 Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av bolig eller fritidsbolig, må veg frem til de aktuelle tomtene være ferdig opparbeidet.

§19 Før igangsettelse for den enkelte fritidsbolig godkjennes, skal vann og avløp til hver enkelt enhet være opparbeidet i tråd med VA plan for hele feltet.

§20 Det må for hver tomt vurderes om det er behov for sikringsgjerde i forhold til farlige høyder med tanke på barns lek. Nødvendige gjerder må settes opp innen fritidsboligen tas i bruk.

§21 Lek 1 skal være ferdig opparbeidet før de 3 første tomtene i FK1, F2 eller F3 kan få midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§22 Før igangsettelsestillatelse kan godkjennes for F6, må gangbar sti fra veg ved F6 være ferdigstilt med adkomst ned til Selura.

§23 Lek 2 skal være ferdig opparbeidet før de 3 første tomtene i F5, F6, eller F7 kan få midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§24 Før det kan godkjennes ferdigattest for tiltak som berører bekker og vassdrag i planområdet, skal tiltaket, omkringliggende anlegg og natur sikres mot flom og erosjonsskader.

§25 Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt B, skal vann og avløp vær opparbeidet i tråd med VA plan for tomten.