

## DETALJREGULERING SELANDSTROND HYTTEFELT

### PLANBESTEMMELSER

### FLEKKEFJORD KOMMUNE

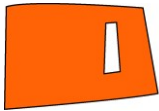
Plankart datert 29.09.14  
Plan ID 1004090002A

## GENERELT

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

## PLANFORMÅL

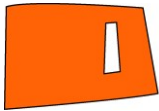
- §2.** Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:
- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
    - Fritidsbebyggelse frittliggende (F2- F8)
    - Fritidsbebyggelse konsentrert (FK1)
    - Vannforsyningsanlegg (f\_V1-2)
    - Avløpsanlegg (f\_AVI-2)
    - Lekeplass (f\_LEK1-2)
  - Samferdselsanlegg 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. Fritidsbebyggelse F2- F8.

- 3.1 Utnyttelsesgrad: Maksimalt BYA for tomter innen planområdet skal være 190 m<sup>2</sup>. Innenfor tillatt BYA kan tomta bebygges med fritidsbolig og uthus el uthus/garasje og minimum en parkeringsplass. Av dette kan grunnflate for fritidsbolig ikke overstige 130 m<sup>2</sup>. 18 m<sup>2</sup> forbeholdes en frittliggende parkering. Parkering nr. 2 kan være ikke-overbygd eller inngå i uthus / garasje. Uthus /garasje kan ikke overstige 40 m<sup>2</sup>.
- 3.2 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 so hovedregel følge parallelt med terrengets høydekoter. Forstøtningsmurer for å heve terrenget i forkant av fritidsboligen skal ikke være høyere enn 3 meter og utføres som natursteinsmurer. Fyllinger skal jordkles. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta ut over nødvendige sikringsgjerder.
- 3.3 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. Gjelder ikke for tiltak utenfor byggegrense mot fylkesveg.
- 3.4 Takform: Maksimal takvinkel er 45 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde jf. §3.4. F3, F4 og F8 skal ha saltak.
- 3.5 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
- 3.6 Parkering og adkomst: Minst 2 parkeringsplasser skal være tilgjengelig innenfor hver tomt jf. § 3.1 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.
- 3.7 Uthus/garasje: Det tillatt å oppføre uthus/garasje på maksimalt 40 m<sup>2</sup> BYA jf. § 3.1. Mønehøyde fra planert terreng skal være maksimalt 4.5 m. Dersom det bygges flatt tak skal maksimal gesimshøyde være 4.5m.
- 3.8 Farge /form: Det skal benyttes mørke/neddempende farger på både fasader og taktekking i alle byggeområdene. Glassfasader mot Selura skal begrenses. Glass i vindu som er synlig fra vannet, må være av en type som gir lite refleks.



- 3.9 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 FK.**

Det kan bygges 2 fritidsboenheter på tomta. Enhetene kan bygges frittstående eller sammenhengende. Totalt BYA kan ikke overstige 260 m<sup>2</sup>. Totalt BYA for garasje/uthus samt parkering kan maksimalt være 80m<sup>2</sup>. Det skal være 2 tilgjengelige parkeringsplasser per enhet. FK har for øvrig likelydende bestemmelser som § 3».

#### **§5 Vannforsyningsanlegg (f\_VANNI-2)**

Alle hyttene plikter å knytte seg til felles vannforsyningsanlegg. Før det gis rammetillatelse for hytter, skal det dokumenteres at felles vannforsyningsanlegg er bygget med tilfredsstillende vannkvalitet og kapasitet. Vannforsyningsanlegget skal være godkjent av mattilsynet før igangsettingstillatelse kan gis.

#### **§6 Avløpsanlegg (f\_AVI-2)**

Alle hyttene plikter å knytte seg til felles avløpsanlegg. Før det gis rammetillatelse for hytter, skal det dokumenteres at foreligger godkjent utslippstillatelse. Det vil ikke kunne gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før utslippsanlegget er bygget og den enkelte hytteenhet er tilknyttet anlegget.

#### **§7 Lekeplass (f\_LEKI- 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**

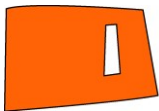
Nye felles og private kjøreveier skal opparbeides som vist på plankartet. Nye veger skal ha maks 4 m kjørebanebredde, med mulighet for breddeutvidelser i sving og på nødvendig møteplasser. Veiene er felles for tomter som er tilknyttet vegen. Eksisterende veger er inntegnet på plankartet i hht. dagens situasjon .

#### **§9 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

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

### **GRØNNSTRUKTUR**

#### **§10 Tursti**



Tursti f\_Turveg1 skal tjene som atkomst til Selura og felles småbåtanlegg og følge dagens trasé. Turstien skal opparbeides i en bredde på inntil 3,0 meter, og skal være felles for alle hyttene innenfor Liåsen hyttefelt og Selandstrond hyttefelt.

Det tillates også etablert en sti f\_Turveg2 som forbinder nytt felt med f\_Turveg1.

## **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-anlegg i området så lenge disse graves ned og terrenget tilbakeføres.

## **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **§11 Småbåthavn**

Områdene skal benyttes til småbåtanlegg (vanddelen) med inntil 35 båtplasser. Innenfor områdene tillates å legge ut utriggere og flytebrygger. Øvrige faste installasjoner tillates ikke.

### **§12 Friluftsområde**

Skal beholdes friluftsliv og ferdsel på vannet.

## **HENSYNSSONER**

### **§11 Sikringssone drikkevann H120\_**

Innenfor området skal det ikke foregå aktiviteter eller anlegges konstruksjoner som kan forurense drikkevanskildene.

### **§12 Frisiktzone H140\_1**

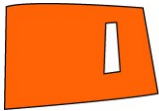
Innenfor frisiktsoner skal terrenget planeres lik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

### **§13 Ras og skred fare H310\_2-3**

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

### **§14 Bevaring av naturmiljø H560\_3**

I området skal det ikke gjøres større inngrep en det som er tillat 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.



## §15 Bevaring av Kulturmiljø H570\_4-5

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

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §16 Før bygging av de enkelte fritidsboliger kan igangsettes innenfor områdene, må felles veg frem til de aktuelle fritidsboligene være ferdig opparbeidet.
- §17 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.
- §18 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.
- §19.1 Før arbeidet med infrastrukturen i feltet settes i gang, skal det foreligge godkjent tillatelse fra bygningsmyndighetene. Sammen med søknad om byggetillatelse for veianlegget skal det innleveres terrengprofiler (lengde og tverrprofiler) som viser skråninger, skjæringer og tilstøtende terreng. Det vil ikke kunne gis igangsettingstillatelse for hytter før interne veier er ferdig opparbeidet, inkludert jordkledning av skråninger og steinfyllinger, jfr. § 3.9.
- §19.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for hytter, skal avkjørsel fra fylkesveien være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen. Dokumentasjon på slik godkjenning skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.
- §20 Før igangsettelsestillatelse på første tomt kan godkjennes skal gangveg f\_Turvegl være ferdigstilt med adkomst ned til Selura.
- §22 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.
- §23 Ved opparbeidelse av f\_Vegl skal anlagt driftsavkjørsel fjernes.