

## **DETALJREGULERING FOR DANEVIKA GNR 109 BNR 14 - ANDABELØY PLANBESTEMMELSER**

### **FLEKKEFJORD KOMMUNE**

**Plankart datert 02.02.15**

**Revidert 1. gangs behandling den 08.08.15 sak US-069/15**

**Revidert i tråd med endelig vedtak, i Bystyret BYS – 037/16-12.05.16**

**Plan ID 1004201520**

### **GENERELT**

§ 1 Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

### **REGULERINGSFORMÅL**

§ 3 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Boligbebyggelse (BI-4)
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SLI-2)
  - Lek (f\_LEK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
  - Veg (\_VI-3)
  - Parkering (f\_PI-2)
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
  - Småbåthavn (SSI-2)
  - Friluftsområde (FS 1)
  - Badeområde (f\_BAD)
- Hensynssone (§ 12-6)
  - Frisikt (HI40\_1)

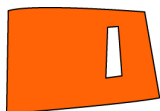
### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)**

§ 4 Boligbebyggelse (BI-4)

Nye og eksisterende ubebygde tomter samt tomter med eksisterende bebyggelse er i denne detaljreguleringen markert med nr. 1-7.

4.1 Utnyttelsesgrad: Innenfor tillatt BYA kan tomta bebygges med bolig, uthus eller uthus/garasje og anneks samt P-plass som om ønskelig kan være i garasje.

Det tillates maksimalt 3 bygninger på tomta. 18 m<sup>2</sup> BYA forbeholdes en frittliggende parkeringsplass.



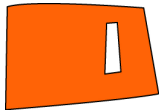
## BYA

Tomt 1-3 og 6-7 maks 150 m<sup>2</sup> grunnflate på hovedbygg. Maksimalt totalt BYA 200 m<sup>2</sup>

Tomt 4 maks 80 m<sup>2</sup> grunnflate på hovedbygg. Maksimalt totalt BYA 100 m<sup>2</sup>

Tomt 5 maks 70 m<sup>2</sup> grunnflate på hovedbygg. Maksimalt totalt BYA 80 m<sup>2</sup>.

- 4.2 Parkeringsdekning: Innenfor planområdet skal det være 2 tilgjengelige p-plasser per boenhet.
- 4.3 Utforming av tomt /tilpasning av bygg: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Terreng og byggegrense vil være styrende for hvor mange og hvor store bygg som kan bygges. Med byggesøknad skal det leveres en målsatt situasjonsplan som viser planering og utforming av tomta. På tomt 4 og 7 skal det bygges bygg i to plan med underetasje, tilpasset skrånende terreng. Denne type bygg skal også vurderes på tomt 2 og 3.
- 4.4 Byggegrenser: Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Gjerde/levegg i inntil 1.4 meters høyde kan plasseres i nabogrense. Hele tomta kan planeres og opparbeides til eksempelvis parkering, plattinger eller hage. På tomt 7 tillates oppført levegg mot bnr. 218 på etablert platting.
- 4.5 Høyder bolig: I plankartet er det påført maksimale høyder for planering. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter og mønehøyder skal ikke overstige 9 meter. Ved takopplett kan maksimal gesimshøyde for takopplett være lik mønehøyden.
- 4.6 Laveste kote for overkant ferdig gulv i rom for varig opphold er 2.41 meter over normalvannstand. Statens kartverk har foretatt nye justeringer i forhold til 200 års stormflo som skal legges til grunn for bygninger for personalopphold.
- 4.7 Uthus/garasje: Det er tillatt å oppføre uthus/garasje på maksimalt 40 m<sup>2</sup> BYA og anneks på maksimalt 15 m<sup>2</sup> BYA jf.§ 4.1. Mønehøyde fra planert terrengs gjennomsnittsnivå skal være maksimalt 4.5 meter.  
Der tomta grenser til felles veg, kan garasje plasseres inntil 2 meter fra vegkant.
- 4.8 Farge /form: Boligene skal ha tradisjonelt uttrykk og fargebruk. Boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader.
- 4.9 Båtstø:  
Under boligenhet på tomt 5 og 7 kan det etableres båtstø.
- §5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SLI-2)  
Er felles for alle eiere i området. Landområdene skal holdes åpent for allmenn ferdsel. Området skal fungere som brygge og innfestning til flytebrygge samt landdel for badeplass.
- § 6 Lekeplass f\_LEK  
Området skal ikke bebygges, men kan opparbeides som utsiktsplass med bord og benker samt enkle lekeanlegg. Det vises til kommunalteknisk norm ang. karv til utforming. Området gjøres allment tilgjengelig.



## **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)**

### § 7 Veg

7.1 o\_V1 er regulert for 4 meter asfaltert kjørebane og 0,5 meter breie skuldre på hver side.

7.2 f\_V2 skal plasseres innfor linjeføring som vist i plankartet. Vegbredde skal være 3 meter. Vegen er felles for tomt 1-4. Asfaltert bredde kan være inntil 3meter.

7.3 f\_V3 skal ligge med dagens plassering som vist i plankartet og gi adkomst til 109/152 utenfor plankartet samt tomt 4.

### §8 Parkering f\_PI-2

Områdene er felles for tomene i planområdet. Eventuelle faste plasser avtales privatrettslig. Mellom O\_V1 og SL2 skal det være åpent for allmenn ferdsel.

### § 9 Annen veggrunn – tekniske anlegg.

Området skal romme grøfer, skjæring og fylling samt eventuelle murer mot tomter.

## **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, pkt. 6)**

### §10 Småbåthavn (SSI-2)

Det kan anlegges landfaste båtplasser og/eller flytebrygger. Molo/bølgebryter kan anlegges flytende eller som steinfylling. Utfylling i sjø skal over havnivå avsluttes med bryggefront i lødd stein eller betong. Tiltak i sjø skal behandles etter Havne- og farvannsloven.

### §11 Badeområde (f\_BAD)

- Det skal legges til rette for badeaktiviteter i området.
- I sjøen skal arealet avmerkes med badebøyer.
- På land kan det anlegges badebrygge og trapp.
- Badeområdet skal være felleseie for alle boligene i planområdet.
- Badeområdet skal være allment tilgjengelig.

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§12 Badeområdet skal opparbeides før det kan gis ferdigattest til første nye bolig i feltet.

§13 Lekeplass skal opparbeides og utstyrt før det kan gis ferdigattest til første nye bolig i feltet