

Reguleringsplan for Skareheia

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 42032020-19

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Terrengbehandling og murer

Det skal vektlegges at bebyggelsen får en god terrengtilpasning.

Fyllinger skal arronderes likt naturlig terreng og vegeteres med stedlig vegetasjon eller sås med blomstereng frøblanding.

Forstøtningsmurer skal utformes som natursteinsmurer. Murer kan ha maks synlig høyde 0,5 m. Forstøtningsmurer i forbindelse med opparbeidelse av tomter kan plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrenser, men ikke i H550. Det er ikke tillatt med terrassering av murer for å øke høyden.

Veger og parkeringsplasser skal ha permeable overflater.

2.2 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger skal følge KV, avkjørsler og TD.

2.3 Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø fremgår av plankartet (ytterkant av KV1, FBF2 og FBF3).

2.4 Tidsbegrensninger

Fra starten av tredje uke i juni til slutten av andre uke i august, skal det ikke gjennomføres anleggsarbeid knyttet til etablering av internveger eller grovplanering av tomt.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) – Frittliggende fritidsbebyggelse (FBF1 – FBF8)

3.1.1 Utnyttelse

Innenfor området kan det etableres frittliggende fritidsbebyggelse. På hver tomt tillates det maks en bruksenhet.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for hver tomt er angitt i plankartet. Innenfor dette skal:

- minimum 2x18m² BYA være avsatt til parkeringsplasser på terreng. Resterende areal/ BYA (100m²) kan benyttes til øvrig bebyggelse (hytte, boder, uthus, veranda og annet som inngår i BYA).
- hovedbygningen ikke overstige 80m² BYA.
- utvendige frittstående boder/uthus være maks 15 m² BYA per bygg.

Areal for terrasser og/eller verandaer skal ikke overstige 30 m². Dette omfatter også terrasser/verandaer som ikke inngår i beregning for BYA.

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankart. Terrasse/veranda med større gulvhøyde over nytt terreng enn 50 cm må anlegges innenfor byggegrensen. Opparbeiding av tomt og parkeringsplass tillates innenfor og utenfor byggegrensene, men ikke i hensynssone H550.

3.1.2 Byggehøyder

Bygningers maksimale mønehøyder over havet er angitt på plankartet med $M = k + X$.

Maksimal mønehøyde for fritidsboliger: 5,5m over OK-gulv på nederste plan.

Frittstående boder kan ha mønehøyde inntil 3,0m over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3 Utforming og estetikk

Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel 27 - 35 grader. Lavere tilbygg og mindre frittstående bygninger skal ha takvinkel minimum 22 grader.

Bygninger skal primært benytte trematerialer i konstruksjon og fasade. Grunnmur og glassfasader medregnes ikke. Alle takflater skal oppføres med ikke-reflekterende farge.

Bebyggelsen på den enkelte tomt skal tilpasses omgivelser og terreng. Det skal ikke være synlige fjellskjæringer på tomtene. Synlige fyllinger og tilbakefyllinger skal ikke være brattere enn 1:3.

3.1.4 Avkjørsler og parkering

Alle tomtene skal ha 2 p-plasser på egen tomt.

Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsler som er vist med senterpil kan sideforskyves med inntil 3m.

Frisikt i avkjørsler skal være 2,5 meter inn fra kjøreveien målt i senter av avkjørselen og 10 m til hver side målt langs senter av kjøreveien.

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

3.2.1 Kjørevei (KV1)

KV1 er regulert til privat kjørevei. Eksisterende vei kan utvides som vist på plankartet.

3.2.2 Kjørevei (KV2)

KV2 er regulert til privat kjørevei. Det skal anlegges adkomstvei som vist i planen.

3.2.3 Annen veigrunn grøntareal (AVG)

Innenfor området tillates skjæringer og fyllinger, overvannshåndtering, snøopplag, grøfter, stabiliserende tiltak eller sideforskyvning av vei.

Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig og tilpasset utforming med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng og tomt grunn.

3.2.4 Parkeringsplasser (f_PP1)

f_PP1 er felles parkeringsplass for alle enhetene innenfor planområdet.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI1- FRI6)

Innenfor FRI1 kan det tilrettelegges for en møteplass i form av stier, utsetting av griller, bord, benker, lekeapparater og lignende tiltak.

Innenfor FRI1-6 tillates det tilrettelagt for friluftsliv i form av etablering av stier for å sikre gangadkomst til hyttetomter og turstier. Innenfor områder som ikke er avsatt med hensynssone H190, skal eksisterende terreng bevares. Det tillates tynningshogst innenfor feltet, men ikke flatehogst.

3.3.2 Turdrag (TD)

Turstien skal holdes tilgjengelig for allmennheten. Vedlikehold tillates. Stien skal skiltes.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone friskt (H140_1 og H140_2)

- Innenfor friskttrakter skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

4.2 Andre sikringssoner (H190_1 – H190_3)

- Innenfor sikringssonene skal det sikres traséer for bortledning av overvann. Der det må gjøres inngrep (graving/ fylling) for å etablere traséene, skal det revegeteres med stedlig vegetasjon. Maks helning på skråninger: 1:2. Traséene skal etableres som åpne grøfter, med stikkrenner under vegen (KV2) og turstien (TD). Stikkrenner skal dimensjoneres for 100-års returperiode inkl. klimapåslag.

4.3 Hensynssone landskap (H550_1 – H550_5)

- Innenfor områdene er det ikke tillatt å sprengte eller fylle opp terreng.

4.4 Hensynssone naturmiljø (H560)

- Eksisterende vegetasjon skal bevares. Det tillates tynning for å opprettholde funksjonen til turstien (TD).

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

- Før fritidsbolig kan tas i bruk, skal FRI1 være opparbeidet med minimum felles grillplass, bord og benker, samt minst én innretning for lek.
- Før FBF1-5 tas i bruk, skal:
 - kjørevegen KV2 være etablert frem til FBF5
 - grøft for overvann H190_1 og H190_3 være ferdig etablert
 - grøft for overvann H190_2 være ferdig etablert frem til FBF5
- Før FBF6-8 tas i bruk, skal:
 - kjøreveg KV2 og grøft for overvann H190_2 være ferdig etablert.
 - det være etablert min. 5 gjesteparkeringsplasser i PP1
- Nye fritidsboliger skal være tilkoblet VA-anlegg før de tillates tatt i bruk.