

Detaljregulering for Øyvoll

Reguleringsbestemmelser

PlanID 18700

Saksnummer XX/XXXXX

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å utvide boligområdet på Øyvoll, samt tilrettelegge for fritidsboliger, småbåthavn og utleiehytter.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Terrengbehandling

- Terrenginngrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon. Det skal legges vekt på landskapstilpasning.
- Nødvendige fyllinger, forstøtninger og murer i forbindelse med opparbeidelse av tomter og veier tillates inn i tilstøtende formål.

2.2 Estetisk utforming

- Kledning på hovedflater skal være i tre. Det skal være avdempet fargebruk uten kontrast.
- Glass i vindu som er synlig fra sjø, skal være av en type som gir lite refleks.
- Takflater skal være av ikke-reflekterende material.

2.3 Parkering

- Parkering løses på egen tomt. Det skal legges opp til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet/hytte.

2.4 Byggegrense

- Byggegrense er vist på plankartet for den enkelte tomt. Murer, fyllingsutslag, garasje, terrasse og boder tillates utenfor byggegrense.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Høyde for bygg på tomter måles fra TG H1. (Topp Gulv Hoved Etasje)
- Tomter tillatt med underetasje kan etasjen erstattes med mur på maks 3 meter.
- Arker og takoppløft skal ikke legges til grunn for måling av gesimshøyde.
- Maks høyde for synlige murer på tomter er 3 meter. Maks 4.5 meter for tomt 24.
- Garasjer skal ha lik takform som hovedbygg, tillatt plassert 1,0 meter fra tomtegrense.
- Garasje som står vinkelrett med vei må ligge 5,0 meter fra veien
- Det tillates utleiedel i eneboliger.

Frittliggende boligbebyggelse (Felt BF1-BF14)**BF1-BF4 og BF6 (Tomt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 20, 21, 22, 23, 24)**

Det tillates etablert eneboliger.

BYA:

Maks BYA 170 m² for Tomt 1-6 og 20-23

Maks BYA 270m² for Tomt 7-8 og 24

Underetasje:

Tomt 1-6 og 20-24 tillates med underetasje.

Takform:

Det tillates saltak 22-42 grader, flatt tak og pulttak med avvikende tak former.

Høyder:

Maks gesims saltak	Maks mønehøyde saltak	Maks gesims pulttak	Maks gesims flatt tak
5 m	8 m	8 m	7 m

BF5 (Tomt 16, 17, 18, 19,)

Det tillates etablert eneboliger.

Tomt 19 kan oppføres som 2- mannsbolig, med en separat garasje og mulighet for utleie del.

BYA:

Max BYA 350 m² for tomt 19 inkludert separat garasje.

Maks BYA 270 m² for øvrige tomter.

Takform:

Det tillates saltak 22-42 grader.

Høyder:

Maks gesims saltak	Maks mønehøyde saltak	-	-
5 m	8 m	-	-

BF9-BF12, BF14 (Tomt 25-34, 38-45)

Det tillates etablert eneboliger.

BYA:

Maks BYA 170 m² for tomt 38, 39 og 45.

Maks BYA 270 m² for øvrige tomter.

Takform:

Det tillates saltak 22-42 grader, flatt tak og pulttak med avvikende tak former.

Underetasje:

Tomt 25-29, 34 og 45 tillates med underetasje.

Høyde:

Maks gesims saltak	Maks mønehøyde saltak	Maks gesims pulttak	Maks gesims flatt tak
5 m	8 m	8 m	7 m

BF13 (Tomt 35-37)

Det tillates etablert enebolig eller tomannsbolig.

BYA:

Maks BYA pr tomt er 300 m².

Takform:

Det tillates saltak 22-42 grader, flatt tak og pulttak med avvikende tak former.

Høyde:

Maks gesims saltak	Maks mønehøyde saltak	Maks gesims pulttak	Maks gesims flatt tak
5 m	8 m	8 m	7 m

Fritidsbebyggelse (Felt FBF1) (Tomt 9-15)

Det tillates etablert 7 fritidsboliger.

Dette feltet skal det legges ekstra stor vekt på estetisk utforming synlig fra sjø.

BYA:

Maks BYA 170 m² per tomt.

Takform:

Det tillates saltak 22-42 grader, flatt tak og pulttak med avvikende tak former.

Underetasje:

Alle tomtene tillates med underetasje.

Høyde:

Maks gesims saltak	Maks mønehøyde saltak	Maks gesims pulttak	Maks gesims flatt tak
4 m	6.5 m	6.5 m	6 m

BF7-BF8, BF15-BF16

BF7-BF8 og BF15-BF16 er eksisterende eneboligtomter.

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses høyder og omfang. Bebyggelsen innenfor BF7-BF8 og BF15 tillates utvidet innenfor 40 % BYA. Bebyggelse innenfor BF16 tillates utvidet innen 45 % BYA. Utvidelsen må ikke overskride gesims- og mønehøyde på eksisterende bebyggelse.

Fritids- og turistformål (FTU1-FTU2)

FTU1 (Tomt 9-15)

Innenfor FTU1 tillates det å etablere 3 utleiehytter i form av tretopphytter.

Det skal være minimalt med inngrep i terreng. Hyttene skal stå på påler.

Det tillates anlagt en enkel sti/firehjulingsti opp til hyttene, med bredde på maks 1,8 meter.

BYA:

Maks BYA 30 m² per hytte, eksklusiv adkomst/rampe.

Takform:

Hyttene kan ha saltak eller pulttak.

Høyde målt fra TG:

Maks gesims saltak	Maks mønehøyde saltak	Maks gesims pulttak	Maks gesims flatt tak
3.5 m	6 m	6 m	-

FTU2

Innenfor FTU2 tillates det å etablere 2 utleiehytter.

BYA:

Maks BYA er 60 m² per hytte.

Takform:

Det tillates saltak 22-42 grader, flatt tak og pulttak med avvikende tak former.

Høyde målt fra TG:

Maks gesims saltak	Maks mønehøyde saltak	Maks gesims pulttak	Maks gesims flatt tak
3.5 m	6 m	6 m	5.5 m

Uthus/naust/badehus (UNB)

Innenfor feltet tillates bryggeanlegg med tilhørende funksjoner.

Dette innbefatter naust/båthus/sjøbu, Bu, varmetue, sløyebod /bod og gapahuk.

BYA

Maks BYA 60 m² for båthus N

Maks BYA 40 m² for sjøbuer/Bu N

Maks BYA 40 m² for varmetue G2

Maks BYA 30 m² per. Sløyebod S

Maks BYA 25 m2 for Gapahuk G1

Plassering

Anvist i plankartet med betegnelsene: N, G1, G2 og S

Takform:

Gapahuk, varmestue og sløyebod tillates med pulttak og saltak (22-42 grader).

Naust/båthus/sjøbu tillates med saltak (22-42) grader.

Høyder:

Høyde TG	Maks gesims saltak	Maks mønehøyde saltak	Maks gesims pulttak
Naust/Båthus	4 m	7 m	-
Sjøbu	4m	6m	-
Varmestue	3.5 m	6m	6m
Sløyebod	3.5 m	5 m	5 m
Gapahuk	3 m	4 m	4 m

Lekeplass (LEK1-LEK2)

F_LEK1 og f_LEK2 skal opparbeides som lekeplass. Det skal oppnås et variert leketilbud tilrettelagt for alle aldersgrupper. Det skal tilrettelegges for oppholdssone med ulike sittemuligheter. Det skal tilrettelegges for et utvalg av aktiviteter som stimulerer til lek, balanse og motorikk tilpasset de eldre barna.

Barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse skal også imøtekommes. Lekeplassene skal sikres med gjerder/vegetasjon og port.

Uteoppholdsareal (UTE)

F_BUT er felles uteoppholdsareal for planområdet. Det tillates etablert gapahuk/utestue med BYA på maks 30 m2.

Renovasjon (RA)

F_RA er areal avsatt til renovasjon. Renovasjonen er felles for fritidsboliger i FBF1. Brukere av utleiehytter i FTU1-FTU2 kan også benytte renovasjonsløsningen.

Energianlegg (EA1-EA2)

Innenfor formålet skal det kunne etableres netstasjon. Behov for ny netstasjon skal avklares med Glitre Nett.

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

Veg (KV1-KV14)

Eksisterende og nye kjøreveger er regulert som vist på planen.

Gangveg/gangareal/gågate (GG)

F_GG1-GG7 skal opparbeides som gangsti.

Annen veggrunn – Grøntareal (AVG1-AVG19)

Arealet langs kjøreveg skal være kjørbart, og tillates brukt som navigeringsareal for større kjøretøy. Det tillates terrengbearbeidelse innenfor formålet. Ellers skal arealet hovedsakelig opparbeides med grønt preg.

Parkering (P1-P6)

F_P1 er felles for hele planområdet.

F_P2 er felles for BF10-BF14.

F_P3 er parkering for brukere av småbåthavn samt utleiehytter i FTU2. Innenfor f_P3 tillates det oppført boder med maks BYA på til sammen 60 m2.

F_P4 er parkering i forbindelse med utleiehytter i FTU1.

F_P5-f_P6 er parkering for brukere av UNB.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1-LNFR18)

Innenfor formålet er det kun tillatt med mindre tilrettelegging for friluftsliv og skjøtting av vegetasjon. Nødvendige fyllinger, forstøtninger og murer i forbindelse med opparbeidelse av veier tillates. Det tillates etablert stier. Sikringsgjerder ved bratte terrengformasjoner tillates.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Småbåthavn (SH)

- Innenfor formålet tillates etablert småbåthavn. Utformingen av brygge og utliggere vist i plankartet er ikke bindende for utformingen. Det skal etableres en bølgebryter som del av flytebrygge for å dempe bølger.
- Det skal legges opp til redningsstige minst hver 25 meter, inkludert i hver ende av flytebrygge. Det skal etableres indirekte belysning på flytebrygger. Livbøyer i tilstrekkelig antall skal plasseres lett tilgjengelig og synlig.
- Det tillates to sløyeboder innenfor formålet. Plassering av sløyebod er vist med S i plankartet. Maks BYA er 10 m2 pr.bod.

Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag.

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

5.1 Høyspenningsanlegg (H370)

H370 omfatter eksisterende høyspenningsanlegg.

5.2 Frisikt (H140)

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

- Før rammetillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan, herunder håndtering av overvann, slokkevann og prinsipløsning for vann og avløp etc. Teknisk plan skal være godkjent av kommunen.
- Før rammetillatelse for tomt 19 skal flomfare fra bekk utredes.
- Før rammetillatelse for tomter innenfor BF5 skal det gjøres en vurdering av forekomst av marin leire.
- Før rammetillatelse for boliger i BF14 skal det gjøres en vurdering av hvilke rassikringstiltak som må gjøres i området sør for Kistefjell.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Før brukstillatelse for BF10, BF11, BF12 og BF13 skal høyspentlinje legges i ny trase under bakken.
- Før brukstillatelse skal nye kjøreveger for de enkelte utbyggingsområder og tomter være ferdigstilt.
- Før brukstillatelse for tomter innenfor BF2-BF4, FBF1 og FTU1 skal det gjøres en vurdering av sikring av fjellskjæring langs KV4, KV7-KV9.
- Før brukstillatelse for enhet 5 innenfor BF1-BF5 skal LEK1 være opparbeidet.
- Før brukstillatelse for enhet 5 innenfor BF9-BF14 skal LEK2 være opparbeidet.

7.4 Etter uttak av skog og sprengningsarbeid

- Etter uttak av skog og sprengningsarbeid skal det gjøres en ny vurdering av sikkerhet for skred for hver enkelt tomt i BF1-BF4, BF14, FBF1 og FTU1-2.