

# Plan 1130201311 - Detaljregulering for Krogevoll Reguleringsbestemmelser

Godkjent av kommunestyret 15.06.2016 i sak 43/16

## §1 Formål

Planområdet reguleres til følgende formål (PBL §12-5)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Næringsbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uthus/naust/badehus
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn-teknisk anlegg
- Annen veggrunn-grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur

- Friområde

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- LNFR

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthavn

Hensynssoner

- Sikringsone frisikt
- Faresone stormflo
- Bevaring kulturmiljø c, H570\_1
- Båndlegging etter lov om kulturminner d, H730\_1
- Bestemmelsesområde

## §2 Rekkefølgebestemmelser

§2-1 Før det tillates oppføring av boliger på tomtene A6-A12 skal bygging av fortau langs Sørskårvegen fra avkjørsel til boligfeltet og frem til eksisterende fortau på Fiskå være sikret. Med sikret menes at det foreligger planavklaring, grunneieravtaler og finansiering. Når bygging er sikret kan kommunen godkjenne videre boligbygging dersom utbygger er med og tilrettelegger for sin andel av fortauet.

§2-2 Oppføring av nye boliger på tomtene A1-A5 tillates uten at krav i §2-1 er gjort gjeldende. Tomtene A1-A5 ilegges sine respektive bidrag i etterkant når disse er formalisert.

### **§3 Fellesbestemmelser**

§3-1 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

§3-2 Avfall fra boliger hentes med vanlig renovasjonsbil. Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnen, og miljøfarlig avfall skal tas hånd om på forsvarlig måte.

§3-2 Universell utforming. Småbåthavnen skal så langt det lar seg gjøre være universelt utformet. Bratt terreng fra parkeringsplass og ned til bryggen, gjør at det tillates stigning 1:10.

§3-3 Det skal utarbeides tekniske planer for veger, vann, avløp, belysning, parkeringsplass og båthavn som legges fram for offentlig godkjenning. Planen skal utarbeides av sakkyndige og sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak jf. Pbl § 20-1.

### **§4 Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5, 2.ledd nr.1)**

§4-1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

#### Bebyggelsestype:

I området BF er det på tomt A1-A7, samt A12-A13 tillatt med eneboliger. På tomt A8-A11 kan det oppføres eneboliger eller tomannsboliger.

Maks tillatt % BYA = 35 % av netto tomteareal.

#### Estetiske forhold

Bebyggelsen skal gis god arkitektonisk utforming og ha form og farge som harmonerer med hverandre. Det skal benyttes jordfarger.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. På tomter hvor høydeforskjell mellom innkjørsel og høyeste eller laveste punkt overstiger 3m, skal bebyggelsen ta opp høydeforskjellen.

Som taktype kan saltak, flatt eller pulttak velges.

#### Parkering:

Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser pr boenhet.

Det tillates en avkjørsel pr. eiendom. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

#### Garasjer:

Det skal søkes byggetillatelse for garasje samtidig med bolighuset. Den skal prosjekteres og utføres i samsvar med og som en del av boliganlegget. Når garasjen står vinkelrett på veggen skal avstanden være min. 5m fra vegkant. Garasje plassert langs veg skal ikke stå nærmere enn 1,0 m fra vegkant. Takform og materialbruk skal være som for boligen. Gesimshøyde max 3,0 m Mønehøyde max 5,5m.

#### Høyder

#### **Tomt A1-A5.**

Boligene skal bygges inn i terrenget, med inngang i 1 etasje og sokkel over terreng mot nord-øst. Boligene kan to etasjer + sokkel.

Største tillatte gesims- og mønehøyde er gitt i tabell 1.

Tomt	Kote Høyeste møne	Kote Høyeste gesims	Kote høyde ved flatt tak
A1	20	17	18
A2	21	18	19
A3	22	19	20
A4	23	20	21
A5	23	20	21

### **Tomt A6-A13**

Det er tillatt med 2. etasjer pluss sokkel/kjeller.

Maks møne høyde er 9 m og maks gesimshøyde er 7.5 m over veg V1 for tomt A8-A13 og over veg V2 for tomt A6 og A7. Ved flatt tak er maks takhøyde 8 m over vegnivå.

#### §4-2 Fritidsbebyggelse-frittliggende

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 90 m<sup>2</sup> inkludert bod/uthus.

Maksimal tillatt størrelse på terrasse er 40 m<sup>2</sup>.

Fritidsboligen kan oppføres med gesims- og mønehøyde inntil 4,5 m og 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Det skal avsettes en parkeringsplass på parkeringsplassen til båthavnen forbeholdt eiendom 3/4.

#### §4-3 Næringsbebyggelse

Innenfor området er det tillatt oppført næringsbygg. Det er tillatt med bruksområde tilknyttet virksomhet i båthavnen. Støyende virksomhet er ikke tillatt. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige kote 10 og kote 12,5.

Maks tillatt % BYA =95 % av området avsatt til næring.

#### §4-4 Lekeplass

Innenfor LEK skal det opprettes sandlekeplass på 150 m<sup>2</sup>, som skal ha adkomst og lekemuligheter utformet etter prinsippet om universell utforming. Lekeplassen skal være felles for alle boligene i planområdet.

#### §4-5 Uthus/naust/badehus

Det er regulert inn 6 båtgarasjer og 1 naust (eksisterende). Maks gesimshøyde er 3,0 m over planert terreng. Mønehøyde eller høyde til høyeste gesims skal ikke overstige 6,0 m. Største tillatte areal er BYA 55 m<sup>2</sup>. Naust og båthus skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

#### §4-6 Øvrige kommunal teknisk anlegg

Innenfor området skal det anlegges pumpestasjon, slamavskiller osv.

## **§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### §5-1 Veger

Vegene Veg1, Veg2, og Veg4 skal være offentlig og bygges som vist på plankartet med vegbredde 5m. Veg V3 og V5 er private med vegbredde 4m. Skjæringer, fyllinger og murer tilhørende vegen er ikke inkludert i vegarealet, og det må derfor tillates at dette kommer inn på tilstøtende eiendommer.

Trær og busker må ikke plantes nærmere vegkant enn 1m.

### §5-2 Parkeringsplass

Det skal være 1 parkeringsplass pr. 3 båt plasser på parkeringsplassen tilknyttet småbåthavnen. En av disse skal være forbeholdt forflytningshemmede.

Under parkeringsplassen kan det anrettes boder i tilknytning til båt plassene.

1 parkeringsplass skal være forbeholdt eiendom gn 3/4.

Det skal legges vekt på en fin estetisk utforming av murer og skråninger som etableres i forbindelse med parkeringsplassen, med myke fine overganger til naturlig terreng.

### §5-3 G/S veg

G/S veg fra boligfeltet til lekeplassen har bredde 3 m og skal ha maks stigning 1:20.

### §5-4 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Område for mur, grøfter, skråninger og annet tilknyttet vegen.

### §5-5 Annen veggrunn - grøntareal

Arealet skal opparbeides som grønt areal.

## **§6 Grønnstruktur**

### §6-1 Friområde

Friområde skal knytte boligfeltet sammen med sjøområde.

Friområder skal være allment tilgjengelig.

Det er tillatt å etablere gangtråkk med eventuelt trapper fra gangveg og ned til båthavn/parkering P.

Det er tillatt med adkomst fra parkeringsplass til båthavn i friområde.

## **§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

### §7-1 Småbåthavn

Innenfor området småbåthavn kan det anlegges molo og flytebrygger.

Det kan etableres ca. 52 båt plasser inkludert båtgarasjer i småbåthavnen.

Bryggeanlegg og bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

Det er tillatt med av- og pålastningsrampe og tilkjøring til denne.

## **§8 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**

Innenfor området kan det drives landbruksvirksomhet så lenge denne ikke kommer i konflikt med hensynssoner.

## **§9 Hensynssoner**

### **§9-1 Frisiktsone**

I frisiktsonen skal det være fri sikt fra 0,5 m- 3 m over terreng. Busker, trær og gjerder mm som kan hindre sikten er ikke tillatt.

### **§9-2 Faresone stormflo**

Det er innarbeidet faresone for flom i plankartet opp til kote +3. Innenfor hensynsone flom er det ikke tillatt med nye bygg eller byggetiltak i tiltaksklasse 2 og 3, uten at det prosjekteres mot påvirkning fra mulig havnivåstigning fram til år 2100, stormflo og bølger. Bygninger som har naturlig tilknytning til sjøen, og som ikke er beregnet for varig opphold, som naust og båtgarasjer og boder kan tillates.

### **§9-3 Hensynssone c, H570\_1, Bevaring kulturmiljø**

Sonen skal gjerdes inn før anleggsstart, jf. kulturminnelovens § 3, fare for skade/ødeleggelse, og pbl. § 11-8 og § 12-7. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

### **§9-4 Hensynsone d, H730\_1, Båndlegging etter lov om kulturminner**

Innenfor området finnes det en steinalderlokalitet, fire kokegroper og ei tuft under dagens markoverflate, jf. id. 181004, som er fredet i henhold til Lov om kulturminne § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring. Den dyrka marken kan imidlertid pløyes. Pløedybden må ikke overstige 25 cm.

### **§9-5 Bestemmelsesområde #1**

For bestemmelsesområde #1 gjelder følgende: Det kan anlegges 55 boder under parkeringsplassen. Bodene skal være minimum 3X2 m og max 5x5 m, og være tilknyttet båt plassene.