

Reguleringsplan for Døvika hyttefelt

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 1130_2022-04

Saksnummer 22/911-4

Dato: 16.09.2026

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse, naust, småbåtanlegg, parkering og allment tilgjengelig turdrag langs sjøen, samtidig som landbruks-, natur- og friluftsinnteresser, landskapstilpasning og bruk av strandsonen sikres.

Planen skal legge til rette for en skånsom utvikling med begrensede terrenginngrep og løsninger tilpasset stedlige forhold. Innenfor byggegrenser, høydekrav, utnyttelsesgrad og øvrige rammer i plankart og bestemmelser kan plassering og tekniske løsninger tilpasses terrenget.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Jordloven §12 skal gjelde for arealene regulert til frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse BFF6, BFF7, BFF8 og BFK.

2.1. Parkering

Det skal etableres minst to parkeringsplasser per fritidsbolig.

f_P1 skal være felles for BFK og BFF8 og skal ha minst 12 parkeringsplasser.

f_P2 skal være felles for eksisterende fritidsboliger i BFF1 og nye fritidsboliger i BFF6 og BFF7 og skal ha minst 24 parkeringsplasser.

2.2. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunn eller sjø blir oppdaga automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stanses og funn meldes til kulturminnemyndigheten, i samsvar med lov om kulturminne § 8, andre ledd.

2.3. Terrengbehandling og estetisk utforming (pbl. § 12-7 nr. 4)

- a. Bebyggelse, adkomst, naust, parkering og tekniske anlegg skal plasseres og utformes slik at terrenginngrep begrenses. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt det er praktisk mulig.
- b. Skjæringer, fyllinger og murer skal begrenses til det som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.
- c. Inngrepsarealer som ikke skal benyttes til bygg, sti, parkering eller tekniske anlegg, skal tilbakeføres og revegeteres med stedegen vegetasjon.

- d. Bebyggelse skal underordne seg landskap og eksisterende bebyggelsesstruktur i farge og materialbruk.

2.4. Illustrasjonsplan (pbl. § 12-7)

Hovedgrep vist i illustrasjonsplan datert 29.06.2026, skal legges til grunn for utarbeidelse av teknisk plan.

2.5. Miljøhensyn

- Tiltak i sjø skal gjennomføres slik at inngrep i sjøbunn, strandsone og marine naturverdier begrenses.
- Tiltak som krever tillatelse etter havne- og farvannsloven eller annet sektorregelverk, kan ikke gjennomføres før nødvendig tillatelse foreligger.
- Det tillates ikke mudring, utfylling eller andre inngrep i sjøbunnen uten særskilt tillatelse fra rette myndighet.

2.6. Materialbruk

Bebyggelsen skal underordnes naturpreget i området og derfor skal det benyttes materialer som har samhörighet med de naturlige omgivelser. Yttervegger skal ha trekledning med ubehandlet, beiset eller malt overflate i dempede jordfarger. Tak skal ha matt og ikke-reflekterende overflate i mørk grå eller brun farge. Sterke signalfarger og blanke eller reflekterende tak- og fasadematerialer tillates ikke.

2.7. Vann og avløp

- Nye fritidsboliger og sjøhytter skal knyttes til en felles, godkjent vann- og avløpsløsning.
- For å sikre at etablering og drift av septiktank med utslipp til sjø skjer på en miljømessig forsvarlig måte, må nødvendige tillatelser innhentes fra relevante myndigheter. Septiktank skal utformes og dimensjoneres i henhold til gjeldende standarder og forskrifter, og være utstyrt med overvåknings- og kontrollsystemer for å sikre at utslippene holder seg innenfor tillatte grenser.
- Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan for regelmessig kontroll og vedlikehold, og eventuelle avvik fra tillatte utslippsgrenser skal rapporteres til relevante myndigheter og nødvendige tiltak iverksettes.
- Det tillates etableres slamavskiller med utløp i sjø.

2.8. Fradeling

Innenfor BFF6, BFF7, BFF8 og BFK tillates det ikke opprettet egen grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom for den enkelte fritidsboligen eller sjøhytten.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1-5, Eksisterende hytter

BFF1–BFF5 omfatter eksisterende fritidsbebyggelse som inngår i planen.

3.1.2. Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF6-8, Nye hytter

- Innenfor BFF6 og BFF7 tillates samlet maksimalt ni fritidsboliger. Innenfor BFF8 tillates maksimalt to fritidsboliger.
- Selve fritidsboligen kan ha et bebygd areal på maksimalt 90 m². Terrasse og platting kan samlet være maksimalt 40 m². Samlet BYA skal beregnes etter gjeldende beregningsregler.
- Maks gesimshøyde er 4,0 meter og maks mønehøyde er 5,5 meter, målt fra gjennomsnittsnivå på terreng rundt bygningen.
- Bebyggelse, terrasse, platting, trapp, levegg, gjerde og andre privatiserende uteoppholdstiltak skal plasseres innenfor byggegrense vist i plankart. Areal

utenfor byggegrense skal ikke opparbeides som privat uteoppholdsareal. Terrasse og platting skal være sammenbygd med fritidsboligen og kan samlet ikke overstige 40 m² per fritidsbolig.

- e. Møneretning skal tilpasses terreng og landskap. Ved byggesøknad skal det dokumenteres at plassering og møneretning gir begrensede terrenginngrep.
- f. Det tillates ikke biladkomst.

3.1.3. Konsentrert fritidsbebyggelse, BFK, Sjøhytter i nauststil

- a. Innenfor BFK tillates maksimalt fire sjøhytter.
- b. Maksimalt bebygd areal er 90 m² per sjøhytte. Privat uteareal kan være maksimalt 40 m² per sjøhytte. Samlet BYA skal beregnes etter gjeldende beregningsregler.
- c. Maks gesimshøyde er 5,5 meter og maks mønehøyde er 7,5 meter, målt fra gjennomsnittsnivå på terreng rundt bygningen. Takvinkel skal være maks 40 grader.
- d. Terreng mot småbåtanlegg, f_BSB, kan utformes enten med skråning eller med forstøtningsmur.
- e. Bebyggelse, terrasse, platting, trapp, levegg, gjerde og andre privatiserende uteoppholdstiltak skal plasseres innenfor byggegrense vist i plankartet. Areal utenfor byggegrensen skal ikke opparbeides som privat uteoppholdsareal.
- f. Det tillates ikke biladkomst.

3.1.4. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, f_BSB

- a. Innenfor f_BSB tillates det felles småbåtanlegg med flytebrygge, landfeste og nødvendige fortøyninger.
- b. Småbåtanlegget skal være felles for fritidsbebyggelse og naust i nærområdet.
- c. Det tillates maks 20 båtplasser.
- d. Flytebrygge og fortøyninger skal dimensjoneres for lokale vind-, bølge- og strømforhold.
- e. Det skal utarbeides drifts- og miljøplan for småbåtanlegget. Planen skal beskrive tiltak for å redusere risiko for forurensning, avfallshåndtering, vedlikehold og beredskap ved utslipp. Anlegget skal utstyres med redningsutstyr og redningsstige.

3.1.5. Uthus/naust/badephus, f_BUN1, BUN2, BUN3 og BUN4

- a. Innenfor f_BUN1, BUN2, BUN3 og BUN4 tillates naust for lagring av båt, fiskeredskap og utstyr knyttet til bruk av sjøen.
- b. Naust tillates ikke innredet eller brukt til beboelse, overnatting eller annet varig opphold. Toalett og vask kan tillates med maksimal størrelse 4 m². Fast benk, arbeidsflate, sløyebenk og vask kan tillates når dette er knyttet til nødvendig vedlikehold av båt og utstyr eller håndtering av fangst.
- c. Maks BYA er 35 m² per naust. Maks gesimshøyde er 3,0 meter og maks mønehøyde er 5,0 meter, målt fra laveste planerte terreng. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.
- d. Naust skal ha saltak/sadeltak og tilpasses eksisterende naustmiljø og terreng med hensyn til volum, materialbruk, fargebruk, takform og takteking. Knevegger tillates ikke.
- e. Det tillates ett naust innenfor BUN2, BUN3 og BUN4. Innenfor f_BUN1 tillates det fem naust.
- f. Brygger, flytebrygger og moloer i naustområdene skal begrenses mest mulig og bare etableres der de er nødvendige for adkomst til sjø og bruk av naust. Brygger og flytebrygger kan ha bredde inntil 2 meter. Moloer kan ha bredde inntil 4 meter,

inkludert fyllingsfot. Lengden skal ikke være større enn nødvendig og ikke lenger enn til 2,5 meters dybde ved middelvannstand.

- g. Brygger, flytebrygger og moloer skal utformes som enkle og nøkterne anlegg tilpasset naustmiljøet, og skal ikke hindre allmenn ferdsel eller privatisere strandsonen.
- h. Naust skal ha treporter i enkel utførelse. Dører med glassfelt tillates bare når de er bak treport eller skodder. Det tillates ikke takvinduer.

3.1.6. Energianlegg, BE

Innenfor BE tillates energianlegg/nettstasjon med tilhørende tekniske installasjoner. Det skal sikres nødvendig adkomst og manøvreringsareal for drift, vedlikehold og utskifting. Tiltak nær energianlegget skal prosjekteres og utføres i samsvar med krav fra netteier og gjeldende regelverk for elektriske forsyningsanlegg.

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

4.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tekniske planer for vann, spillvann og overvann skal utarbeides og godkjennes i takt med utbyggingen.

4.1.1 Kjøreveg (f_KV1-2)

f_KV1 og f_KV2 er felles kjøreveger for fritidsbebyggelse, parkering, landbruksdrift og sjøtilknyttede funksjoner innenfor planområdet.

4.1.2 Annen veggrunn grønt (o_SVG1-2)

o_SVG1 og o_SVG2 skal benyttes til grøfteareal, skråninger, friskt, snøopplag, tekniske sidearealer og vegetasjon langs veg.

4.1.3 Parkering (f_P1-2)

- a. f_P1 er felles for BFK og BFF8. f_P2 er felles for eksisterende hytter i BFF1 og nye hytter i BFF6 og BFF7.
- b. Arealet opparbeides med enkel terrengtilpasning, uten større inngrep enn nødvendig.

4.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.2.1 Turdrag (TD)

- a. TD skal være allment tilgjengelig og tillates ikke stengt.
- b. Turdraget skal sikre gangforbindelse gjennom området og til sjøen, og skal opparbeides som enkel tursti/tråkk med landskapstilpasset standard.
- c. Nødvendig vedlikehold, mindre terrengtilpasninger, klopper, trapper eller rekkverk kan tillates der dette er nødvendig for trygg ferdsel og for å begrense terrengslitasje.

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

5.1. Landbruksformål (LL)

LL skal benyttes til landbruksformål.

5.2. Naturformål, LNA

- a. LNA, LNA3 og LNA4 skal ivareta naturpreg, landskap, terreng og vegetasjon.
- b. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Nødvendige inngrep for turdrag og lovlig adkomst kan tillates når inngrepene begrenses og arealet revegeteres.

- c. Mindre stier/tråkk kan tillates der de er vist på plankartet eller er nødvendige for adkomst, forutsatt at tiltaket ikke privatiserer arealet eller gir vesentlige terrenginngrep.

5.3. Friluftsmål, LF og LF1

- a. LF og LF1 skal være friluftsområder og skal være åpne for allmenn ferdsel.
- b. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

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

6.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

- a. VFS skal være åpent for allmenn ferdsel.
- b. Det tillates ikke tiltak eller innretninger som begrenser allmenn ferdsel i sjø eller strandsone.
- c. Før tiltak i sjø eller sjøbunn settes i gang, skal forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn være avklart med rette kulturminnemyndighet.

6.2. Småbåthavn (VS)

VS skal benyttes som sjøareal for manøvrering, inn- og utseiling og fortøyning til f_BSB. Det tillates ikke utfylling, lagring eller andre faste tiltak innenfor VS, med unntak av fortøyninger som er nødvendige for småbåtanlegget.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a. Situasjonsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise til planlagt bebyggelses nabogrenser, nærliggende bygninger, adkomst, parkering og uteoppholdsareal.
- b. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse innenfor BFK, skal sikker byggehøyde være dokumentert på grunnlag av stormflo, havnivåstigning og bølgepåslag.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal:

- a. planer for vann/overvann, avløp og sløkkevann frem til aktuell tomt være godkjent av kommunen.
- b. Nødvendige tillatelser etter havne- og farvannsloven og annet relevant sektorregelverk foreligge.