

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Sveggen boligområde

Plan ID: 19970005

Revidert 19.11.2021

Vedtatt administrativt, 19.11.2021, arkivsaksnr.: PLAN-21/00379

----- # -----

1 PLANENS AVGRENSING

Avgrensing av planområdet er vist på reguleringsplanen med plangrense.

2 REGULERINGSMÅL

Området er regulert til:

| | |
|---------------------|--|
| Byggeområder | Eksisterende boliger Nye boliger |
| Off. trafikkområder | Kjøreveg |
| Spesialområder | Friluftsområde |
| Fellesområder | Felles trafikkareal Generelt fellesareal Leikeplass o.l. Felles naustområde |

3 FELLESBESTEMMELSER BYGGEOMRÅDER

3.1 Generelt

- 3.1.1 Innen de viste boligområdene kan det oppføres frittliggende boliger samt tilhørende garasje/uthus.
- 3.1.2 Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer, med mønehøyde maksimum 9 m. Alternativ utforming kan være 1 ½ etasje + underetasje, der terrengforholdene ligger naturlig til rette for dette. Kotehøyder for terreng og møne angis ved byggemelding
- 3.1.3 Tomteutnyttelse (TU) er satt til maksimum 25 %. TU beregnes etter forhold mellom totalt bruksareal (BRA) og netto tomteareal. Garasje og evt. uthus skal inkluderes i BRA.
- 3.1.4 Møneretninga på husa skal plasseres som anvist på plantegninga. Husplasseringer som er vist på reguleringsplanen er å oppfatte som retningsgivende illustrasjoner, og er ikke bindende. Møneretninger skal være slik planen viser.
- 3.1.5 Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense. Dette gjelder også mot sjø. Bestemmelsen overstyrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense.
- 3.1.6 Byggegrense mot fylkesveien vises på plankart.

3.2 Utforming

- 3.2.1 Ved valg av hustype/bygningsform og plassering på tomtene, må det tas særlig hensyn til de spesielle lokalklimatiske forholdene. Dette gjelder særskilt for husene på tomt 3 og 4.
- 3.2.2 Takform og takvinkel må sees i sammenheng med den aktuelle bygningen sitt formspråk, men bygningsmyndighetene kan kreve justering/endringer a.o.t. tilpassing.
- 3.2.3 Det kan ikke benyttes utvendig kledning eller takteking som material- og fargebruk skiller seg ut fra den øvrige bebyggelse på stedet, virker dominerende /for eksempel gir signaleffekt) eller skjemmende for omgivelsene. Kommunen avgjør i tvisttilfelle hva som skal gjelde her.

3.3 Parkering

- 3.3.1 Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver bolig, samt 1 biloppstillingsplass for eventuelt ekstra bo-enhet.
- 3.3.2 Garasjer oppføres i 1 etasje, med maksimum grunnflate på 50 m².

4 SPESIALOMRÅDE

4.1 Friluftsområde

Friluftsområdene er åpne for fri ferdsel, men kan ikke benyttes for oppførelse av bygningsmessige anlegg – eller terrengmessige inngrep. Unntatt fra denne bestemmelsen er at det skal etableres gangsti fra bebyggelsen og ned til sjøen/naustområdet som vist på plantegningen. Gangvegen skal være belagt med grus.

4.2 Frisiktsone ved veg

Frisiktsoner skal utformes ihht. Statens Vegvesens håndbok N100.

5 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles trafikkareal

Interne tilkomstveger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på reguleringsplanen.

5.2 Fellesareal, lekeplass

Innen område F1 kan det opparbeides ballplass på inntil 20 x 30 m. Generelt fellesareal forøvrig kan benyttes til forskjellige felles-formål (ikke private), så som lekeapparat, sandkasser, sittegrupper, stier, - og diverse lignende anlegg, både for barn og voksne.

5.3 Felles naustområde N1

Felles naustområde (N1) skal det fremlegges egen plan for hele området, som er godkjent av kommunen, før noe tiltak her kan iverksettes.

Felles naustområde skal være knyttet til-, og felles for samtlige matrikulerte eiendommer i hele reguleringsplanområdet.

Bygg og anlegg i naustområdene N1 og N2 som plasseres under kote +2,5 m skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann- og bølgepåvirkning.

----- # -----