

# Bestemmelser for reguleringsplan Gaupsundet hyttefelt

Plan ID: 1554 20200002

Dato for siste revisjon: 10.08.2023

Vedtatt i kommunestyre: 04.09.2023 (KST 34/23)

## 1.0 Plantype, planens formål og avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet, datert 16.03.2023.

Reguleringsplanen er en detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3.

Formålet med planen er å etablere et attraktivt hyttefelt ved å legge til rette for oppføring av hytter, rorbuer, naust, kaier, flytebrygger, samt tilhørende tekniske anlegg, vegger, parkeringsplasser, div. arealer for fritidsaktiviteter innen planområdet.

## 2.0 Arealformål og hensynssoner som inngår i planen

Bebyggelse og anlegg (jfr. Pbl §12-5 nr. 1):

|   |     |
|---|-----|
| Fritidsbebyggelse – frittliggende                 | FBF |
| Fritidsbebyggelse – konsentrert                   | FBK |
| Utleiehytter                                      | UH  |
| Nærmiljøanlegg                                    | NMA |
| Naust   | N   |
| Annen særskilt bebyggelse og anlegg – servicebygg | SB  |
| Andre typer bebyggelse og anlegg – båtøpptrekk    | BO  |
| Avløpsanlegg                                      | SA  |

Samferdsel og teknisk infrastruktur (jfr. Pbl §12-5 nr. 2):

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Kjøreveg                    | KV  |
| Parkering                   | P   |
| Gangveg                     | GV  |
| Kai                         | K   |
| Annen veggrunn – grøntareal | AVG |
| Veg                         | V   |

Grønnstruktur (jfr. Pbl §12-5 nr. 3):

|              |     |
|--------------|-----|
| Naturområder | N   |
| Badeplass    | BAD |

Bruk og vern av sjø og vassdrag (jfr. Pbl §12-5 nr. 6):

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Småbåthavn                       | SH  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | FSV |

Sikrings-, støy- og faresoner (pbl §12-6)

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Hensynssone for frisikt     | H140 |
| Faresone for høyspentanlegg | H370 |

## 3.0 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 3.1 Utearealer

Ubebygde deler av tomtene i planområdet skal vedlikeholdes på en tiltalende måte. Trær og annen vegetasjon som er av stor verdi for strøket skal så langt mulig søkes bevart. Eiendommene kan ikke gjerdes inn.

### 3.2 Varslingsplikt ved funn av kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### 3.3 Byggegrenser

Byggegrense mot fylkesveg 6094 og kommunal veg er vist på plankart.

Bebyggelse i områdene FBF1-FBF15, UH, N1-N3 og FBK1-FBK3 skal plasseres innenfor området vist med byggegrense på plankartet. Der byggegrensene mot naboeiendom ikke er oppgitt på plankart, gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Byggegrense mot sjø i områdene FBK1-FBK3, K1-K3, KV1-KV7, SB1, SB2, BO, GV1-GV3, P2, FBF2-FB13, N3, N4, N6, FSV, BAD og SA følger områdeavgrensning (jfr. Pbl §1-8).

### 3.4 Tekniske anlegg

fordelingsnett for strømforsyning og for evt. tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. må legges, så langt mulig, som jordkabler innenfor planområdet.

## 4.0 Bestemmelser til arealformål (jf. pbl §12-7)

### 4.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, FBF1 – FBF15

Innenfor formålet kan det føres opp frittliggende fritidsboliger (en boenhet per hyttetomt). Tomter må fradeles etter grenser som vises på reguleringsplankart.

Grad av utnyttning er begrenset med tillatt prosent bebygd areal. %-BYA er angitt på plankart.

Fritidsboliger kan føres opp med mønehøyde inntil 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, samt med takvinkel inntil 40 grader.

Fritidsboligene kan oppføres med saltak, pulttak og flatt tak. Det tillates også arker og takopplett.

Garasje med areal inntil 30 m<sup>2</sup>, og maks høyde 5 m, kan oppføres innenfor angitt utnyttingsgrad for de respektive tomteareal.

Det må etableres minst en biloppstillingsplass per fritidsbolig på egen tomt.

På hyttetomtene FBF1-3 kan det oppføres frittstående bod/uthus og anneks med BYA på inntil 22 m<sup>2</sup>, dersom dette kan skje innenfor oppgitt utnyttingsgrad. Anneks skal ikke etableres som selvstendig boenhet.

### 4.2 Utleiehytter, UH

Innenfor formålet kan det oppføres utleiehytter.

Utleiehytter kan oppføres på felles areal, begrenset til samlet bebygd areal, %-BYA = 65.

Utleiehytter og evt. servicebygg kan føres opp med mønehøyde inntil 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Utleiehytter kan oppføres med saltak (takvinkel inntil 40 grader), pulttak og flatt tak. Arker og takopplett kan tillates.

Det må etableres minst en biloppstillingsplass per utleiehytte.

### 4.3 Fritidsbebyggelse – konsentrert, FBK1-FBK3

Innenfor dette formålet kan det tillates å oppføre konsentrert fritidsbebyggelse.

Fritidsboliger m/areal for bod kan bygges sammenhengende som kjedehus eller rekkehus.

Grad av utnyttning er begrenset med tillatt prosent bebygd areal. %-BYA er angitt på plankart.

Fritidsboliger kan føres opp med mønehøyde inntil 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Fritidsboliger må ha saltak. Tak kan ha takvinkel inntil 45 grader. Andre typer tak er ikke tillatt.

For hver fritidsboligenhet m/bod og p-plass, skal det opprettes egen tinglyst eiendom.

Det må etableres minst en biloppstillingsplass per fritidsbolig.

Bebyggelse må ikke plasseres lavere i terrenget enn på kote 2,4.

#### **4.4 Naust, N1 – N2**

Innenfor områdene N1 og N2 kan det etter søknad tillates å oppføre frittstående eller sammenbygde naust. Grad av utnyttning er begrenset med tillatt prosent bebygd areal. %-BYA er angitt på plankart.

Naustene kan oppføres som frittstående bygg, med innbyrdes avstand på 2,0 m, for naust med areal inntil 50 m<sup>2</sup> BYA.

Naust kan også oppføres med 2 naust sammenbygd, da med samlet areal på inntil 100 m<sup>2</sup> BYA, og med avstand på 2,0 m fra andre naust.

I naustareal N2, mot vest, kan det oppføres 3 naust sammenbygd, da med samlet areal på inntil 150 m<sup>2</sup>, og med avstand på 4,0 m fra andre naust.

Naust i områdene N1-N2 må ha saltak med takvinkel på 40 grader og mønehøyde inntil 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Naust må ikke innredes for varig opphold.

I området N1 kan det også tillates å oppføre et sanitærbygg med areal inntil 20 m<sup>2</sup> BYA.

#### **4.5 Naust, N3**

Innenfor område N3 ligger det et eldre, eksisterende større naust på ca. 90 m<sup>2</sup>. Dette blir brukt til oppbevaring av båt og redskap/utstyr.

#### **4.6 Nærmiljøanlegg, NMA1 – NMA2**

På området kan det opparbeides felles areal for grillplass med benker, bord og annen naturlig tilhørende innretninger, herunder f.eks. gapahuk, for beboernes frie benyttelse.

#### **4.7 Annen særskilt bebyggelse og anlegg - servicebygg, SB1-SB2**

Innenfor formålet kan det etableres servicebygg for sløyving av fisk, lagring/oppbevaring mv. Maks. utnyttning %-BYA er 50%.

#### **4.8 Annen særskilt bebyggelse og anlegg – båtopptrekk, BO**

Innenfor formålet kan det etableres anlegg for å sette ut og ta i land mindre båter ved bruk av bil med tilhenger.

#### **4.9 Avløpsanlegg, SA**

Formålet omfatter eksisterende privat avløpsanlegg i form av slamavskiller. Tilkomst til slamavskilleren i forbindelse med tømning og nødvendig vedlikehold skjer via KV1.

#### **4.10 Kjøreveg, KV1-KV7**

Kjørevegene KV1-KV6 er atkomsten inn i planområdet, og frem til de forskjellige formål, som vist på planen. Areal for kjørevegene er planlagt med bredde på 6 m, og kjørebane opparbeides med bredde, min. 3 m + utviding for grøfter, kurver og møteplass/ parkering etter behov.

På plankartet er skjærings- og fyllingsskrånninger ikke inntegnet. Det forutsettes at de nødvendige skjæringer/fyllinger legges mest mulig skånsomt innenfor tilstøtende planformål, og bearbeides slik at flatene oppnår snarlig begroing.

Vegene dimensjoneres for lastebil (brannbil/renovasjonsbil).

Vegene i feltet vil bli skiltet som sone, med maks. fart 30 km/t.

Avkjørsel til offentlig veg skal være i samsvar med gjeldende vegnormaler.

Deler av området KV5 kan benyttes som parkeringsareal for fritidsboliger i området FBK1 og FBK2.

#### **4.11 Parkering, P1-P2**

I områdene P1 og P2 kan det tillates å opparbeide felles parkeringsareal /gjesteparkeringsplasser.

#### **4.12 Gangveg, GV1-GV3**

I områdene GV1 og GV2 kan det tillates å opparbeide gangveger med bredde inntil 1,5 m + nødvendige grøfter på tilgrensede arealer.

**4.13 Kai, K1 – K3**

På området kan det opparbeides kai foran arealene avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse.

Kaikonstruksjonene opparbeides i impregnert materiale, evt. delvis i betong eller stål, eller tilsvarende. Kai-topp må ikke plasseres lavere i terrenget enn på kote 2,1.

Kai opparbeides av utbygger. Kostnadene fordeles på de tilstøtende boenheter.

Ferdse på kaiene skal være fritt for alle. Det etableres sameier, som med nærmere regler, ivaretar vedlikehold/drift av kai og fellesareal.

**4.14 Naturområder, N1 – N8**

Arealene nyttes til natur- og friluftsområde, stedlig vegetasjon, utsiktspunkter, felles møteplasser og tilsvarende. Skogshogst tillates som vedlikehold/stell av skogen.

Areal N4 er støttefylling for tilstøtende veg, og skal kles med stedlig vegetasjon etter at fyllingen er utført.

**4.15 Badeplass, BAD**

Innenfor området kan det foretas enkel planering/tilrettelegging ned til kote 1, for opphold/ aktiviteter knyttet til soling, grilling og annen naturlig aktivitet knyttet til tilstøtende bade- og stupeplass FSV.

**4.16 Småbåthavn, SH**

Det kan tillates å anlegge nødvendige faste brygger, landfeste og flytebrygger innen planformålet.

**4.17 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FSV**

Området er, fra kote 1 og utover, avsatt til badeplass/stupeplass i sjø. Det kan tillates rydding og tilrettelegging for bading. Området bør markeres med flytebøyer i sjø.

**5.0 Bestemmelser til hensynssoner (jf. pbl §12-6 og §12-7)****5.1 Frisiktsoner, H140-1 - 7**

Frisiktsoner skal utformes i h.h.t. Statens vegvesens håndbok N100. Innenfor frisiktsonene skal det etableres fri sikt i nivå 0,5 m over kjøreveg. Det må ikke plantes eller settes opp innretninger som hindrer fri sikt.

**5.2 Høyspentanlegg, H370**

Hensynssone H370 omfatter sikkerhetssone under og rundt høgspenlinje. Ved prosjektering og utføring av tiltak innenfor denne sonen må netteier kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

---