

## Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

# Plan 1130202302, detaljregulering Nordledtjørn hytteområde Idse gnr/bnr 63/243 m.fl.

Dato 24.04.2024

## § 1 Formål med planen

Formålet med detaljregulering av planområdet er å legge til rette for ny bebyggelse med fritidsboliger, og ivareta eksisterende fritidsbebyggelse og anlegg.

Det reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veg
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur

- Turvei
- Friområde
- Badeplass/-område

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Skogbruk

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

## **§ 2 Fellesbestemmelser**

**§ 2-1** Utgraving, planering og fjerning av vegetasjon skal begrenses til det nødvendige for bygningsmessig tilfredsstillende løsninger. Terrenginngrep for å etablere fritidsboliger, veier, parkeringsplasser og nødvendig infrastruktur skal være minst mulig.

**§ 2-2** Bygningene kan ha ulik utforming, men skal best mulig underordnes naturpreget i området. På utvendige overflater til bygninger skal det benyttes fargetoner med naturpreg som harmonerer med jord, furuskog og svaberg.

**§ 2-3** Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

**§ 2-4** Strømforsyning til nye bygg skal føres fram i jordkabler. Det tillates å legge strømkabler i veier, parkeringsplasser og LNFR områder.

**§ 2-5** Fritidsboliger kan ha innlagt vann og skal ved innlagt vann tilknyttes fellesanlegg for avløp.

**§ 2-6** Nye fritidsboliger skal ha avtalt bruksrett til vei fra biloppstillingsplass frem til offentlig vei.

## **§ 3 Bebyggelse og anlegg**

### **§ 3-1 Fritidsbebyggelse (FB)**

#### **§ 3-1-1 Generelt**

Det kan oppføres 1 fritidsbolig på hver tomt som har formål fritidsbolig.

Det skal være 2 biloppstillingsplasser til hver fritidsbolig på egen tomt eller på parkeringsplass i nærheten av fritidsbolig.

Fritidsboliger kan ha maksimum 90 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Fritidsboliger som oppføres med maks mønehøyde/øvre gesims på 4,5 m og kun en etasje kan ha maksimum bebygd areal (BYA) lik 120 m<sup>2</sup>.

Ved beregning av BYA medtas bod, annekst og lignende, men ikke parkeringsareal, terrasser, naust og lignende.

Det tillates maksimalt takoppløft/ark eller lignende på 1/3 av takflaten til fritidsboliger.

Det tillates ikke balkong eller lignende, men takterrasse innenfor fritidsbolig sine yttervegger er tillat.

Terrasser på terreng tillates på inntil 40 m<sup>2</sup>.

Det tillates ikke inngjerding av fritidsboligtomter.

Tillatte høyder for møne og gesims skal måles fra gjennomsnittsnivå for planert terreng rundt bygningen. Ved oppfylling av terreng rundt fritidsbolig med mer enn 0,5 m skal høyder måles fra opprinnelig terreng + 0,5 m.

#### **§ 3-1-2 Fritidsbebyggelse FB1, FB3, FB5, FB14, FB21-24, FB27, FB33, FB35-37, FB41 og FB42**

Maksimum mønehøyde/høyde øvre gesims: 6,5 m. Maksimum høyde laveste gesims: 4,5 m.

Ved pulttak skal øvre gesims være maksimum 6,5 m og laveste gesims maksimum 4,5 m.

Ved flatt tak skal gesimshøyde være maksimum 4,5 m.

### § 3-1-3 Fritidsbebyggelse FB17, FB18, FB20, FB25, FB26, FB28 og FB29

Maksimum mønehøyde/høyde øvre gesims 5,5 m. Maksimum høyde laveste gesims 4,5 m.

Ved pulttak skal øvre gesims være maksimum 5,5 m og laveste gesims maksimum 4,5 m.

Ved flatt tak skal gesimshøyde være maksimum 4,5 m.

Maksimal kotehøyde for møne/øvre gesims er fastsatt til:

FB 17 +15,0

FB 18 +14,5

FB 20 + 15,0

FB 25 +17,0

FB 26 + 16,5

FB 28 +13,5

FB29 + 16,5

### § 3-1-4 Naust

Maksimal BYA er 35 m<sup>2</sup> BYA.

Maksimal høyde gesims 3,0 m og maksimal mønehøyde 5,0 m.

Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

### § 3-2 Avløpsanlegg (f AV)

Felles avløpsanlegg eiet og driftet av eiere av fritidsboliger innenfor planområdet (FB3, FB14, FB21, FB22, FB24, FB27, FB33, FB35, FB36, FB37, FB41)

### § 3-3 Renovasjonsanlegg (RA)

Det skal avsettes plass til hytterrenovasjon på felt RA som vist i plankart.

### § 3-4 SMS2 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

#### § 3-4-1 Generelt

Anlegget skal tilpasses landskapet og gis god estetisk utforming.

Det skal ikke etableres slipp/båtopptrekk i anlegget.

Det er kun joller/fartøy med lengde under 4 m som tillates løftet/heiset på land for vinterlagring utendørs i småbåtanlegget SMS2.

Båtanlegget skal være utstyrt med nødvendig redningsutstyr.

#### § 3-4-2 Størrelse og plassering av molo

Maksimal størrelse og ytterste plassering av molo er vist i plankartet. Vist areal for molo i plankartet inkluderer areal for skråningsutslag fra topp molo til sjøbunn.

Innenfor bølgebryter på topp molo tillates det en bredde på maksimalt 3,0m og med maksimal kote +2,0. Maksimal høyde bølgebryter på molo er kote +3,0.

Eksisterende småbåtanlegg kan utvides som vist på plankartet og maksimalt inneholde 18 båtplasser.

§ 3-4-3 Bestemmelsesområde #1 innenfor SMS2 skal brukes som areal for manøvrering av båter og etablering av utriggere/fortøyningsbommer til båter.

#### § 3-4-4 Bygg med sjøboder

Det tillates oppført 1 sjøbod til hver båtplass i småbåtanlegget, og hver sjøbod kan ha et areal på maksimalt 5 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Det tillates i tillegg oppført en felles sjøbod på 5 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) for utstyr til drift og vedlikehold av småbåtanlegget.

Ved sammenhengende fasade mot sjø i bygg med sjøboder med en lengde på mer enn 6 m, skal monotonien unngås ved å etablere markant sprang i fasade eller lignende.

Bygg med sjøboder skal ha ferdig gulv på kote +3,0. Maksimum gesims på kote +6,0 m og maksimum møne på kote +8,0 m.

Bygg skal ha saltak med takvinkel fra 30 til 45 grader, med gavnl mot sjø og utforming/estetikk i samsvar med de stedlige tradisjoner for utforming for naust/sjøhus.

Bygg med sjøboder skal ha mørkegrå, brun eller svart farge på alle utvendige overflater.

### **§ 3-5 SMS1, SMS3-5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

#### § 3-5-1 Generelt

Småbåtanleggene er private småbåtanlegg kun tiltenkt bruk av eier av eiendommen anlegget er etablert på.

Båtanleggene skal være utstyrt med nødvendig redningsutstyr

Plassering og størrelse på småbåtanlegg i plankart er i samsvar med eksisterende godkjente småbåtanlegg og tillates ikke utvidet.

## **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **§ 4-1 Veg (V)**

#### § 4-1-1 Generelt

Alle veier og parkeringsplasser i planområdet er private.

Veier skal tilpasses eksisterende terreng best mulig. Skjemmende sår i terreng skal planeres og revegeteres med stedegen vegetasjon.

Det tillates etablering av nødvendige grøfter og stikkrenner utenfor kjørebane.

Veier og parkeringsplasser skal ha gruset overflate, i partier på veier med stor stigning tillates etablert fast dekke (asfalt, oljegrus).

#### § 4-1-2 V1

Skal ha veibredde 3,5 m og det kan i tillegg være inntil 0,25 m veiskulder på begge sider, det vil si en samlet maksimal bredde på 4,0 m.

#### § 4-1-3 V2 og V3

Skal ha veibredde 3,0 m og det kan i tillegg være inntil 0,25 m veiskulder på begge sider, det vil si en samlet maksimal bredde på 3,5 m.

V2 kan ha overflate med fjell i dagen i tillegg til gruset overflate.

### **§ 4-2 Parkeringsplasser**

Alle fritidsboliger skal ha tilgang til 2 biloppstillingsplasser på egen tomt eller 2 biloppstillingsplasser på parkeringsplass langs vei i nærheten av fritidsbolig.

f\_PP1 er felles gjesteparkering.

f\_PP2 er felles for FB14 og FB21.

f\_PP3 er parkering for FB23.

f\_PP4 er felles for FB28 og FB33.

f\_PP5 er felles gjesteparkering.

f\_PP6 er felles for FB18 og FB20.

f\_PP7 er felles for FB17, FB26 og FB25.

f\_PP8 er parkering for FB 42.

### **§ 4-3 Teknisk infrastruktur**

Ved etablering av nye fellesanlegg for avløp i planområdet skal utslipp til sjø fra anlegg tilkoples eksisterende utslippsledninger i sjø innenfor planområdet med ledig kapasitet.

Fritidsbebyggelse FB17, FB18, FB20, FB25, FB26 og FB28 vil få vannforsyning fra ny felles grunnvannsbrønn som etableres i LNFR-areal mer enn 100 m fra sjø. Det tillates etablert bygg på inntil 3 kvm bra over brønnhode for trykktank og lignende for anlegget til vannforsyning.

Bygget for brønnhode/trykktank skal ha mørk farge på vegger og tak (mørkegrå, brun eller svart). Med tilsvarende vilkår tillates bygg til eksisterende felles grunnvannsbrønn til eksisterende fritidsboliger i LNFR-arealet.

Det tillates etablert strømkabler, fiber-/telekabel, vann- og avløpsledninger i vegareal og LNFR-areal til alle bygg innenfor planområdet. Det tillates ikke etablert nye luftspenn for strømkabler eller annen teknisk infrastruktur.

Ved etablering av teknisk infrastruktur i LNFR-areal, skal etablering og plassering være slik at det ikke er til hinder for drift av LNFR arealene. Skjemmende sår i terreng skal planeres og revegeteres med stedefen vegetasjon.

## **§ 5 Grønnstruktur**

### **§ 5-1 Turveg (TV)**

#### **§ 5-1-1 Generelt**

Ved etablering av turveier skal naturinngrep minimaliseres og mindre justering av linjeføring tillates for å redusere naturinngrep.

Turveier skal ha overflate av stedlige masser og treflis fra skogsdrift. Turveier tillates brukt til transportbehov relatert til skogsdrift.

Bredde på turveier skal ikke overstige 2 m.

#### **§ 5-1-2 TV6**

Tillates etablert i trevirke over myr (klopper/gangbaner) som i eksisterende tråkk/tursti. Bredde på TV6 skal ikke overstige 1,0m.

### **§ 5-2 Friområde (FRI)**

Skal nyttes til felles opphold, lek og fri ferdsel.

Vegetasjon i friområdet skal bevares, men det tillates vegetasjonspleie/skjøtsel.

Det tillates ikke tiltak eller virksomhet i friområdet som hindrer eller begrenser bruk av friluftsområde.

### **§ 5-3 Badeplass/-område (BAD)**

Skal nyttes til felles opphold, lek, fri ferdsel og bading.

Vegetasjon skal bevares, men fjerning og vedlikehold av vegetasjon for tilrettelegging for bading og opphold i strandsone tillates.

Det tillates ikke tiltak eller virksomhet i Badeplass/-område som hindrer eller begrenser bruk av området.

Det tillates vedlikehold/planering av gressareal for å sikre areal til lek og god tilrettelegging for opphold ved bading.

Det tillates etablert 1 stk badestige for å sikre badende trygg tilkomst ved bading fra svaberg.

## **§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

Alt LNFR areal innenfor planområdet har underformål skogbruk.

## **§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Friluftsområde i sjø og vassdrag skal bevares.

## **§ 8 Hensynssoner**

Innenfor hensynssone H560 bevaring naturmiljø skal biologisk mangfold bevares.

## **§ 9 Rekkefølgekrav**

Før det gis brukstillatelse for FB26, FB25 og FB17 skal PP7 være etablert.

Før det gis brukstillatelse for FB20 og FB18 skal PP6 være etablert.

Før det gis brukstillatelse for FB28 skal PP4 være etablert.

Før det gis brukstillatelse for FB20, FB26 og FB25 skal TV8 og TV9 være etablert.

Før det gis brukstillatelse for nye fritidsboliger i planområdet skal omlegging av vei V2 ved FB37 med utvidelse av svinger og etablering av møteplass være etablert.

Før det gis brukstillatelse for nye fritidsboliger i planområdet skal møteplass på vei V2 nord for FB24 være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger i planområdet skal det foreligge godkjent teknisk plan for ny infrastruktur.

Ved bygg- og anleggsarbeid skal det alltid i umiddelbar nærhet være tilgjengelige slukkemidler (pulverapparat, vannslange eller lignende).