

HTN 087/07
Vedlegg 1

KOM 054/07
Vedlegg 1

JD 2007007

Reguleringsbestemmelser

Viksefjorden Brygge, del av gnr/bnr 72/1 m.fl.

Revisjon 2, 22.05.07

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området som på plankartet er vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål:

- I. Bygeområder
- II. Trafikkområder
- III. Fareområde
- IV. Spesialområder
- V. Fellesområder

I Bygeområder

§1 Fellesbestemmelser

- a. I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel, nye bygninger, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Sammen med byggemelding skal det vises snitt, fotoillustrasjon eller liknende som viser hvordan bygningene er tilpasset landskapet og eksisterende bygg. Tiltak/inngrep skal høydeangis.
- b. Byggegrense mot offentlig kjøreveg er 5 meter. For øvrig gjelder byggegrenser som vist på plankartet eller i plan- og bygningsloven §70 der disse ikke fremkommer av plankartet.
- c. Før utbygging kan skje må det utføres arkeologiske undersøkelser på boligtomten for å vurdere om det er kjente automatisk fredede kulturminner under bakkenivå.

§2 Terrasseblokk

- a. Innenfor området B1 kan det oppføres terrasseblokker med maksimalt 5 etasjer inklusive parkeringskjeller. Tillatt bebygd areal (BYA) er 50%. Maksimal høyde på bygning er kt. 22.
- b. Parkeringskjeller skal så langt det er råd å få til plasseres under fremtidig terreng rundt bygningen, utenom på den side der bygningen har sin atkomst.
- c. Innenfor området skal det avsette utvendige parkeringsplasser til gjesteparkering som skissert på plankartet. Videre skal det etableres gangvegforbindelse i bakkant av tomten som knytter lekeplassene sammen. Plan for ovennevnte skal vises i byggesøknad.
- d. Det kreves 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet.

§3 Frittliggende småhusbebyggelse

- a. For frittliggende eneboliger kan det på hver tomt bygges en hovedleilighet med tilleggsleilighet. Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %, inklusive garasjer/oppstillingsplass for bil.
- b. Tak skal som hovedregel utføres som saltak. Andre takformer kan tillates dersom dette kan gis en god tilpassing til nabobebyggelse og landskap. Ved flatt tak tillates gesims-/mønehøyde = 6,0 m. Ved slik søknad skal nabobebyggelsen vises på fasadeoppriss.
- c. Bygningene kan oppføres i 2 etasjer med evt. loft i samsvar med forskriftene. Maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt huset.
- d. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. tilleggsleilighet.
- e. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i plb. og bygningsforskriftene, tillates oppført i nabogrense. Plass for garasje på minimum 3,5 x 6,0 meter og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand til regulert veg skal være minimum 5 meter når garasjen står vinkelrett på vegen og 1 meter når garasjen er plassert parallelt med vegen. Det skal være snuplass på egen eiendom.

§4 Fritidsbebyggelse, felles redskapshus

- a. Innenfor området kan det oppføres felles redskapshus i 1 ½ etasje. Bygningen skal ha saltak og tradisjonell stil med max mønehøyde 5,0 meter.

II Offentlige trafikkområder

§5 Offentlig kjøreveg

- a. Trafikkareal samt frisisiktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende arealer. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Mindre endringer i vegføringer kan tillates når detaljplanlegging gjør dette nødvendig.
- b. Kryssområdet ved Rv. 47 skal være opparbeidet i hht plan godkjent av Statens vegvesen før det ferdig-/brukstillatelse gis for leiligheter innenfor område B1.

III Fareområde

§6 Høyspentanlegg

- a. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger for varig opphold innenfor området. For øvrig gjelder de begrensninger for bruken av området som fremkommer av "Forskrifter for elektriske anlegg – forsyningsanlegg 1995"

IV Spesialområder

§7 Friluftsområde på land

- a. Området skal benyttes til allment tilgjengelig friluftsområde.

§8 Friluftsområde i sjø

- a. Området skal benyttes til allment tilgjengelig friluftsområde i sjø.

§9 Privat småbåthavn sjødel, S1

- a. Området skal benyttes til privat småbåthavn, sjødel.
- b. Småbåter og fortøyninger skal plasseres innenfor områdene merket A på plankartet Område merket B på plankartet skal benyttes til seglingsløp. I dette området er det ikke tillatt å legge ut fortøyninger, tauverk eller etablere andre installasjoner som vil hindre båttrafikk.
- c. Utgår
- d. Innenfor området tillates det å mudre sjøbunnen for å etablere tilstrekkelige dybdeforhold for småbåtanlegget. Før utbygging eller anleggstiltak som krever tillatelse i hht plan- og bygningsloven finner sted må det utføres arkeologiske undersøkelser for å vurdere om det innenfor området er kjente automatisk fredede marine kulturminner.

§10 Privat småbåthavn landdel, S2 og S4

- a. Området skal benyttes til privat småbåthavn, landdel. I området tillates lagring av småbåter og etablering av båtopleft/kran.
- b. Innenfor området tillates nødvendig utfylling i sjø for etablering av stabil undergrunn og heving av terrenget. Før utbygging eller anleggstiltak som krever tillatelse i hht plan- og bygningsloven finner sted må det utføres arkeologiske undersøkelser for å vurdere om det innenfor området er kjente automatisk fredede kulturminner på land eller i sjøen.

§11 Kommunalteknisk anlegg

- a. Området skal benyttes til tomt for avløpspumpestasjon med overbygg. Maksimal mønehøyde er 3,0 meter.

§12 Frisiktsoner

- a. I frisiktzone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegger.

V Fellesområde

§13 Fellesbestemmelser

- a. Fellesområder skal opparbeides i forbindelse med utbygging av området og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og eiendommer med bruksrettigheter.
- b. Fellesområdene skal være åpne for allmenn ferdsel og bruk.

§14 Lekeplasser

- a. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Områdene skal opparbeides til lekeplasser med sikkerhets- og utstyrsnivå i hht gjeldende krav. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.