

9.0 Reguleringsbestemmelser

Vedtatt i Eide Kommunestyre, sak.....

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart dat. 21.09.2018.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

nr. 1	Bebyggelse og anlegg		
	- Fritidsbebyggelse	:	BFR
	- Uthus/Naust/Badehus	:	BUN
nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	- Kjøreveg	:	SKV
	- Parkering	:	SPA
nr. 3	Grønnstruktur		
	- Friområde	:	GF
nr. 4	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
	- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	:	BBS
	- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	:	VFS

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone (frisikt)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plassering og definisjoner

2.1.1

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Det tillates ikke etablering av bygninger og/eller andre faste konstruksjoner oppe på høydyrugg innenfor GID 113/5 og 113/6.

2.2 Terrengtilpasning

2.2.1

Det skal vises skånsomhet i forhold til terrengmessige inngrep. Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og veiskjæringer og – fyllinger skal jordkles/revegeteres eller avsluttes på en estetisk god måte.

Fylling i sjø skal plastres og gis en god, estetisk utforming.

2.2.2

Skjemmende skjæringer mot Atlanterhavsvegen og skjemmende fyllinger tillates ikke.

2.2.3

Hytter på høyden (GID 113/5 og 113/6) trekkes ned i og tilpasses terrenget.

2.2.4

Hytter plassert i skråning (GID 113/3, 113/7, 113/8 og 113/9) skal trekkes inn i berget, tilpasses og følge skrånende terreng. Det tillates nødvendig grad av terrenginngrep for å best mulig tilpasse hyttene i terreng. Sprengning tillates ikke utenfor bygningenes fotavtrykk. Utfylling skal ikke ha en avstand større enn 3,0 m fra fasadeliv. Eventuell utfylling skal gis en naturlig avslutning mot terreng. Synlige kanter høyere enn 0,5 m tillates ikke. Kanter kan utføres som steinmur i naturstein. Skråning skal harmonisere med omkringliggende terreng.

Hytter på flate tilpasses terreng med minst mulig inngrep.

2.3 Estetikk, form og fasader

2.3.1

Nye hytter skal utformes med pulttak/sammensatte pulttak. Hytter innenfor GID 113/3 tillates etablert med saltak.

2.3.2

Tillatt materialbruk på hytter: stein, steinimiterende materialer, tre, glass, og betong. Betong tillates hovedsakelig benyttet som grunnmur. Mindre innspill av betong i detaljer, utenom grunnmur tillates.

Til takteking tillates materialer som torv, tre, takstein, takshingel eller andre materialer i variasjoner av matte og gråe overflater.

Det tillates ikke bruk av materialer med gjenskin. Synlige vindusåpninger tillates ikke mot Atlanterhavsvegen.

2.3.3

Fasader skal gis naturlige jordfarger. Hvite farger tillates ikke i fasader eller andre detaljer.

Dersom det ikke benyttes torvtak skal takteking holdes i gråe toner.

2.4 Universell utforming

2.4.1

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet til fritidsbebyggelsen. Krav gitt i TEK10 om universell utforming skal legges til grunn.

2.5 Parkering

2.5.1

Det skal opparbeides en felles parkeringsplass for eiendommene 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, 113/7, 113/8, 113/9, 113/10 og 113/11. Parkeringsplass skal opparbeides med minimum 6 biloppstillingsplasser og 1 biloppstillingsplass for funksjonshemmende. Felles parkeringsplass kan også benyttes som gjesteparkering til de respektive eiendommene.

Det tillates oppført et skilt som signaliserer at parkeringsplass er privat, for å unngå at parkeringsplass skal benyttes av turister.

2.5.2.

Det tillates parkering av maksimalt 1 bil ved hver fritidsbolig, med unntak av eiendommer i tilknytning til høyden. Boliger i tilknytning til høyden skal benytte felles parkeringsplass som biloppstillingsplass.

2.6 Kommunaltekniske anlegg - VA

2.6.1

Grøfter for vann og avløpsledninger skal så langt som mulig legges i vegtrase. Grøfter i terreng skal utføres på en skånsom måte og gis en naturlig avslutning tilpasset terrengoverflatene rundt.

Kabler skal legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med ledningsanlegg. Krav til avslutning av kabelgrøfter er tilsvarende som for ledningsgrøfter.

2.7 Byggesøknad

2.7.1

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygningene, eventuelle murer og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

2.7.2

I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes plassering og høyde i forhold til terreng, og siktlinjer mot Atlanterhavsveien. Opprinnelige terrenglinjer og planert terreng skal inntegnes på profil/fasadetegninger.

2.7.3

Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se til at bebyggelsen for en god form og materialbehandling som går mest mulig i ett med terreng, iht. planbestemmelsens pkt. 2.2 og 2.3.

2.8 Kulturminner

2.8.1

Eksisterende grunnmurer og andre spor etter levd liv og virke skal søkes bevart.

2.8.2

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal arbeidet stanses og fylket varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.

§ 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse (BFR)

3.1.1

Innenfor arealer avsatt til fritidsbebyggelse tillates det oppført fritidsboliger/hytter på maksimalt 80 m², inkludert utendørs platting/terrasser/verandaer etc.

3.1.2

Hytter på høyden (GID 113/4, 113/5 og 113/6) skal ikke ha mer enn 1 etasje. Øverste gesims pulttak er tilsvarende maks mønehøyde.

Maksimal kote for gesims og mønehøyde er gitt i skjema under:

Eiendom	A/B	Maks Gesims	Maks Møne
GID 113/3	-	-	15
GID 113/4	-	-	17
GID 113/5	A	15,5	16,5
	B	16	17
GID 113/6	A	13,5	15
	B	14	15,5
GID 113/7	-	-	14,5
GID 113/8	-	-	14
GID 113/9	-	-	13,5
GID 113/10	-	-	12,5

Ferdig gulv skal ikke etableres lavere enn kote 3,1.

3.1.3

Hyttenes fotavtrykk tillates utformet med følgende former: rektangel, bue og sammensatte rektangulære former som gir maksimalt én knekk i fasadeliv.

3.1.4

Tilbygg og frittstående bygg/konstruksjoner med tak tillates ikke. Platting tillates ikke høyere enn 0,5 m over omliggende terrengs gjennomsnittlige nivå. Eventuelle legger skal ha samme materialkrav som hyttene.

3.2 Uthus/Naust/Badehus (BUN)

3.2.1

Innenfor arealformålet Uthus/Naust/Badehus tillates det oppføring av totalt ni naust/sjøboder og båtutslipp.

3.2.2

Naust/sjøboder skal gis tradisjonell utforming med saltak med takvinkel 35 - 40°. Minimum kote på ferdiggulv for naust/sjøboder er kote 2,1. Møne skal ligge på maks kote 6,5. Naust skal oppføres i konstruksjon og forankres slik at de tåler oversvømmelse. Naust skal følge hyttenes krav til farge og materialbruk.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (SKV)

4.1.1

Internveg skal dimensjoneres iht. krav gitt for tilgang med brannbil/beredskap med vegbredde 3,5 meter og skal tåle trykket fra en lastebil.

4.1.2

Vegen skal etableres slik at den visuelt fremstår med 2,0 meter vegbredde.

4.2 Parkering (SPA)

4.1.1

Innenfor arealformål parkering skal det tilrettelegges for felles parkering iht. planbestemmelsens pkt. 2.5.1.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde (GF)

5.1.1

Innenfor formålsområdet skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Området skal opprettholdes som et allment tilgjengelig friluftsområde med tilgang til svaberg.

5.1.2

Innenfor arealformål Friområde tillates opparbeidelse av gangsti frem til eiendommene GID 113/5 og GID 113/6. Maksimal tillatt bredde på gangsti er 2,0 m.

§ 6 NATUROMRÅDER I SJØ OG VASSDRAG

6.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

6.1.1

Innenfor arealformål BBS tillates etablert flytebrygge i tilknytning til naust.

6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

6.2.1

Arealformål VFS skal være tilgjengelig for friferdsel og rekreasjon i tilknytning til friområde (GF). Eventuelle tiltak som er til hinder for friferdsel tillates ikke.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringszone - Frisikt

6.1.1

Det skal sikres frisiktsone mot Atlanterhavsvegen med følgende dimensjoner:

- L₁: 100 m
- L₂: 6 m

6.1.3

Innenfor frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5m over primærvegens kjørebanelnivå.

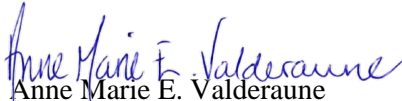
§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Opparbeidelse av infrastruktur

7.1.1

Infrastruktur som veg med frisiktsone, parkering samt vann og avløp skal være på plass før byggetillatelse av fritidsboliger kan gis.

21.09.2018



Anne Marie E. Valderaune

Arealplanlegger
IKON Arkitekt og Ingeniør AS