

**Reguleringsbestemmelser for: Plan 1183,  
detaljregulering for område ved Vatnamotholmane og Tuen,  
HÅ KOMMUNE**

**Datert 1.8.2018**

## **§ 1 HENSIKT**

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse, boliger og reiselivsanlegg med tilhørende funksjoner som veg, parkering, lek og uteopphold. Planen legger til rette for en utbygging med vekt på god steds- og terrengtilpassing.

## **§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**

Ved søknad om tillatelse etter bestemmelser i plan- og bygningsloven skal det følge med en situasjonsplan med illustrasjoner og beskrivelse som viser bruk av hele byggetomta, plassering av bebyggelsen, materialvalg, fargevalg, takvinkel, møne- og gesimshøyde, terrenghåndtering, evt. murer og skråninger, tilkomst o.a.

## **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

### **3.1 Tiltak som berører Fv 44.**

Statens vegvesen skal sikres kontroll med alle tiltak som berører Fv. 44.

Omlegging av Fv. 44 og opparbeiding av nye veger kan utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.

### **3.2 Formingsveileder**

Det skal utarbeides formingsveileder for fritidsboligene som sikrer en helhetlig utforming av feltene.

### **3.3 Infrastruktur**

Vannforsyning og avløpssystem skal skje ved utbygging av grunne grøfter og trykkavløpssystem. For å redusere terrenginngrepene mest mulig bør VA-ledningene legges i eller langs vegsystemet i området. Boligene og fritidsboligene skal være tilknyttet kommunal renovasjonsordning i tråd med gjeldende lover og bestemmelser.

### **3.4 Terrenginngrep og vegetasjon**

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og overflatebehandles på en tiltalende og naturlig måte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.

### **3.5 Kvalitet**

Arkitekturen skal gis et kvalitativt estetisk uttrykk, både i forhold til seg selv og til omgivelsene. Boligene og fritidsboligene skal tilpasse hverandre i form, størrelse, farge etc.

### **3.6 Materialvalg og farger**

Tre skal være hovedmateriale i nybygging. Så langt det brannteknisk er mulig skal bærende element og kledning være tre. Takmateriale skal være matt, mørk rød, eller i en gråsvart skala. Blanke, skinnende materialer skal ikke benyttes.

### **3.7 Parkering**

Det skal etableres min. 1 parkeringsplass pr. fritidsbolig. Fritidsboliger kan ha parkering på felles parkeringsplass. Det skal etableres min. 1 parkeringsplass pr. bolig i tillegg til garasje. Boliger skal ha parkering på egen eiendom.

Området regulert til fritid/turistformål skal ha 1,5 parkeringsplass pr. 100 BRA.

### **3.8 Garasjer**

Det kan oppføres garasjer/carport i tilknytning til eneboliger. Garasjer kan oppføres med en størrelse på inntil BRA 50 m<sup>2</sup>, dersom forsvarlig utbygging i denne størrelsen kan dokumenteres i byggesøknad. BRA for garasje kommer i tillegg til BRA for den enkelte enebolig. Det tillates en maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og mønehøyde på 5,0 meter. Når garasjeport er plassert mot veg skal minste avstand fra vegkant være 5 meter. Garasjer skal tilpasses hovedbygning i form, farge, material etc. Garasjer kan tillates oppført utenfor byggegrense og skal tilpasses i terrenget i best mulig grad.

### **3.9 Universell utforming**

Prinsippet om universell utforming blir lagt til grunn i den grad dette lar seg gjennomføre i planområdet.

### **3.10 Byggegrense**

Der det ikke er vist byggegrenser gjelder formålsgrensen som byggegrense.

### **3.11 Hensyn til flomfare**

Bebyggelse som inneholde rom for beboelse eller varig opphold skal ikke ligge lavere enn kote +2.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.LEDD NR. 1)**

### **4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse**

B1, B2 og B3 kan ha et tillatt bruksareal BRA på inntil 270 m<sup>2</sup> for hver tomt, forutsatt god terrengtilpassing. Største tillatte mønehøyde er 8 meter. Største tillatte gesimshøyde er 6 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng.

Terrasser og balkonger skal gjennomføres slik at overgangen mot terreng får en naturlig form. Det er ikke tillatt med større høyde under terrasse enn 1,5 meter.

Det tillates å etablere kjørbare atkomst til hver enkelt boligtomt fra offentlig veg.

Eksisterende boliger i planen kan bebygges inntil BRA = 270 m<sup>2</sup>, forutsatt god terrengtilpassing. Det tillates ikke flere fradelte tomter i planområdet.

### **4.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende**

Det tillates 1 fritidsbolig innenfor hver tomt. For felt FF-G1 tillates inntil 5 fritidsboliger.

Fritidsbebyggelsen kan ha et tillatt bruksareal BRA på inntil 120 m<sup>2</sup> pr. fritidsbolig, forutsatt god terrengtilpassing.

Det kan tillates én bod/uthus på inntil 20 m<sup>2</sup> BRA. Samlet bruksareal medregnet bod/uthus kan ikke overskride 120 m<sup>2</sup> BRA.

Ikke overbygd terrasse og liknende på fritidseiendommen kan ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Største tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Største tillatte mønehøyde er 4,5 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng. Følgende tomter tillates en maksimal mønehøyde på 6,5 meter: A1-A6, B1-B3, C1-C4, D1 -D9, E1-E7, F4-F7, G1 og G2.

Det tillates å etablere kjørbare atkomst på tomten for de fritidsboligene med tilknytning til veg. Denne må dokumenteres i søknad om byggetillatelse.

For de fritidsboligene som ikke ligger til veg, kan det oppgruses sti med bredde inntil 1,0 meter i LNFR-område.

Fritidsboliger kan gjerdes inne med husdyr- og flettverksgjerde. Tregjerde/ stakitt tillates ikke.

Det er ikke tillatt å bygge garasje i tilknytning til fritidsboligene.

Det er ikke tillatt med større høyde under terrasse enn 1,5 meter (måles fra terreng til gulv på terrasse).

#### **4.3 Forsamlingslokale**

Området skal benyttes til allmennyttige formål.

Bebyggelsen kan ha et tillatt bruksareal BRA på inntil 200 m<sup>2</sup>. Største tillatte mønehøyde er 8 meter.

Største tillatte gesimshøyde er 6 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng.

#### **4.4 Fritids- og turistformål**

Området kan legges til rette for utleiehytter, marina, bryggeanlegg, flytebrygger og molo med tilhørende funksjoner som parkering og uteopphold. Før opparbeiding av formålet skal det lages opparbeidelsesplan som skal godkjennes av kommunen. Opparbeidelsesplanen skal dokumentere bruken av området med bygninger, internveger, parkering og uteområder. Ved byggesak skal det dokumenteres hvilke konsekvenser stormflo kan gi for tiltaket.

Det tillates en BRA på 1 400 m<sup>2</sup> i området regulert til fritids- og turistformål. Ingen enkeltbygg kan være større enn BRA = 200 m<sup>2</sup>. Største tillatte gesimshøyde er 6 meter. Største tillatte mønehøyde er 8 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng.

#### **4.5 Energianlegg**

Innenfor områdene o\_BE skal det være trafostasjoner.

#### **4.6 Renovasjon**

Området skal benyttes til avfall og er felles for fritidsboligene i feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D og FF-F.

Avfallscontainerene skal være skjermet i form av lukket beholderskap eller skur. Eventuell skur skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde er 3 meter.

#### **4.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag**

Brygge- og moloanlegg skal sikres og forankres forsvarlig, og ellers etter de krav som ansvarlig myndigheter setter ved endelig godkjenning etter havne- og farvannsloven.

Fjerning av masse for å oppnå nødvendig dybde kan tillates, men må godkjennes etter søknad godkjent av ansvarlig myndighet.

#### **4.8 Lekeplass**

Området skal legges tilrette for lek med sandkasse, apparat og benker for uteopphold. Det kan legges til rette flater til ballspill m.v.

Det tillates å oppføre bygning på maksimalt 50 m<sup>2</sup> som skal brukes til innvendig lek, sosialt samvær og lignende. I bygget skal det være bod for lagring av lekeutstyr som baller, mål og lignende. Bygget skal være tilknyttet vann- og avløpsnett. Bygget skal være felles for fritidsboligene i feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D og FF-F.

I området kan det også settes opp mindre bygninger eller anlegg som lekehus, klatreanlegg o.l. som vil øke kvaliteten og gjøre fellesområdet mer attraktivt.

f\_BLK1 og f\_BLK2 skal være felles lekeplass for fritidsboligene i feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D og FF-F.

f\_BLK3 skal være felles lekeplass for boligene i feltene B1.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 2)**

#### **5.1 Kjøreveg**

F\_SKV1 skal være felles for alle fritidsboligene i feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D, FF-E og FF-F.

#### **5.2 Gang-/sykkelveg**

SGS skal være gang- og sykkelveg med i henhold til kommunal standard.

#### **5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Arealene regulert til SVT kan brukes til blant annet grøfter, skjæringer og støttemurer.

#### **5.4 Annen veggrunn – grøntareal**

SVG er annen veggrunn som har funksjon som grøntareal.

#### **5.5 Gangveg/gangareal**

Områdene regulert til gangveg/gangareal skal være oppgruset sti.

f\_SGG1 er felles for FF-A1, FF-A2, FF-A3, FF-A4, FF-A5 og FF-A6.

f\_SGG2 er felles for FF-A7, FF-A2 og FF-A8.

f\_SGG3 er felles for FF-E2, FF-E3, FF-E4, FF-E5, FF-E6 og FF-E7.

#### **5.6 Kollektivholdeplass**

SKH skal være busstopp.

#### **5.7 Parkering**

f\_SPP1 er felles parkering for felt A.

f\_SPP2 er felles parkering for felt E og felt F.

f\_SPP3, f\_SPP4 og f\_SPP5 er felles parkering for felt B, C og D.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 3)**

#### **6.1 Turveg**

Trasé for turveg tillates justert innenfor formålet friluftsmål.

## **6.2 Friområde**

Arealer regulert til f\_GF er felles for fritidsboligene i feltene FF-A, FF-B, FF-C, FF-D, FF-E, FF-F.

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 5)**

### **7.1 Landbruksformål**

Området kan brukes til landbruksområde. Området kan bebygges med driftsbygninger og våningshus.

Våningshus kan ha et tillatt bruksareal BRA på inntil 350 m<sup>2</sup>, inkl garasje. Største tillatte mønehøyde er 7 meter. Største tillatte gesimshøyde er 3,6 meter. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terreng.

### **7.2 Friluffformål**

Det er ikke tillatt å oppføre bygg og anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Eksisterende bygg og anlegg inngår i planen. Eksisterende bygg og anlegg kan gjenreises i eksisterende form, i tilfelle brann, skade etc.

Det kan etableres turstier etter planer godkjent av kommunen. Det kan etableres atkomstveger for fotgjengere til fritidsboligene i områdene regulert til friluftformål. Atkomstvegene skal dokumenteres i byggesøknaden.

### **7.3 Naturvern**

Varige inngrep innenfor formålet er ikke tillatt. Det tillates beiting innenfor formålet.

## **§ 8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **8.1 Sikringssone – frisikt H140\_1**

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

### **8.2 Sikringssone – frisikt H140\_2**

I området skal det være sikret tilstrekkelig frisikt for navigasjonsinstallasjon på land.

### **8.3 Hensyn friluftsliv H530**

I området skal hensyn til friluftsliv være ivaretatt.

### **8.4 Bevaring kulturmiljø H570**

I område som er regulert til bevaring kulturmiljø, er endring, riving eller nybygging ikke tillatt. Ved brann kan bygningene gjenreises etter godkjenning av ansvarlig myndighet.

### **8.5 Båndleggingszone – båndlegging etter lov om kulturminner H730**

I område som er regulert båndlegging etter lov om kulturminner, er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

- Kryss Tuenvegen x Nordsjøvegen skal være stengt når nytt kryss, o\_SKV2 x Nordsjøvegen, er opparbeidet.
- Nytt kryss, o\_SKV2 x Nordsjøvegen, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bolig- og fritidsbebyggelse
- Alle siktsoner til Fv 44 skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse til nye hus og hytter i planområdet.
- Sandlekeplasser knyttet til de enkelte delområdene må opparbeides før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bolig- og fritidsbebyggelse.
- Det skal sikres at nytt vann- og avløpsanlegg etableres før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til ny bolig- og fritidsbebyggelse.