



Reguleringsbestemmelser for Småbakkan hyttefelt

Plan ID:	202007
Plankart dato:	23.08.2021
Reguleringsbestemmelser dato:	23.08.2021
Vedtatt:	xx.xx.2021

§1. Planformål

Formålet med planen er å tilrettelegge for frittliggende fritidsboligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

§1.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5,2. ledd nr 1)

Fritidsbebyggelse- Frittliggende (BFF1-26)

Avløpsanlegg (BVA)

Vannforsyningsanlegg (BVF)

Energianlegg (BE)

Lekeplass (f_BLK1-2)

§1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5,2. ledd nr 2)

Veg (f_SV1-6)

Annen veggrunn-tekniske anlegg (f_SVT1-3)

SPA Parkeringsplass

§1.3 Grønnstruktur (pbl §12-5,2. ledd nr 3)

Frømråde (GF1-5)

§1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §12-5,2. ledd nr 6)

Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

§2. Bebyggelse og anlegg (pbl 12-5 nr. 1) - BFF1-BFF26

Bebyggelse generelt

- §2.1 Bebyggelse: Det tillates en fritidsbolig med parkering/garasje/carport på BFF1-21, og BFF23-26. Totalt tillates det 2 frittliggende bygg. Det tillates to fritidsboliger (totalt 2 boenheter) med parkering/garasje/carport på BFF22. Totalt tillates det 4 frittliggende bygg på BFF22.
- §2.2 Byggegrenser: Plassering av nye tiltak skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. For frittliggende garasjer/bod mindre enn 50 m² BYA gjelder byggegrense på 2 meter fra tomtegrense. Terrenginngrep og grunnarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tomtene tillattes utenfor byggegrense. Avkjørsel og parkering tillates utenfor byggegrense.
- §2.3 Avkjørsel: Det tillates en avkjørsel til hver tomt og parkeringsområde. Avkjørsel fastsettes i søknad om tillatelse til tiltak og skal inntegnes på situasjonsplan.
- §2.4 Terrasse: Terrassehøyder maks 1,0 meter over terreng.
- §2.5 Garasjer: Carport/garasje tillates plassert inntil 2 meter fra tomtegrense. Maks BYA for carport/garasje er 40m². Maksimal mønehøyde er 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

Grad av utnytting

- §2.6 Parkering: Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for hver boenhet. Det tillates garasje/carport på inntil 40 m² pr boenhet.
- §2.7 Utnyttelsesgrad BFF1-21: BYA for fritidsbolig skal være maksimalt 150m². BRA for fritidsbolig kan ikke overstige 150m².
- §2.8 Utnyttelsesgrad BFF22: Det tillates 2 boenheter på denne tomten. BYA for hver fritidsbolig skal være maksimalt 110m². BRA for hver fritidsbolig kan ikke overstige 150m².
- §2.9 Utnyttelsesgrad BFF23-26: BYA for fritidsbolig skal være maksimalt 110m². BRA for fritidsbolig kan ikke overstige 150m².

	Fritidsbolig BYA	Fritidsbolig BRA	Parkering/carport/garasje BYA	Total utnyttelse BYA
BFF1-21	150 m ²	150 m ²	40 m ²	190 m ²
BFF22	220 (2 stk a 110) m ²	300 (2stk a 150) m ²	80 (2 stk a 40) m ²	300 m ²
BFF23-26	110 m ²	150 m ²	40 m ²	150 m ²

Høyder – Utforming av bebyggelse

- §2.10 Planeringshøyder: Maksimal planeringshøyde er angitt i plankart.
- §2.11 Takform: Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Bebyggelse med saltak skal ha en takvinkel mellom 20 - 30 grader. For pulttak gjelder maksimal takvinkel på 15 grader.
- §2.12 Taktekking: Taktekkingen skal ha en matt overflate.
- §2.13 Takhøyder: Tillate takhøyder er angitt i tabellen under. Høyder regnes fra ferdig gulv 1.etg.

	Saltak	Pulttak
Møne	7,0 m	-
Gesimshøyde	-	6 m
Takvinkel	20-30 grader	Maks 15 grader

Utforming av tomt

- §2.14 Situasjonsplan: Ved søknad om tillatelse til tiltak skal situasjonsplan vedlegges i tilpasset målestokk som viser plassering av bebyggelse og høyde. Situasjonsplan skal også vise plassering av parkering, avkjørsel og evt. støttemurer.

- §2.15 Forstøtningmur: Det tillattes forstøtningmurer for å tilpasse terrenget. Forstøtningmurer tillates oppført utenfor byggegrense. Maks tillatt høyde på forstøtningmurer er 1,5 meter.
- §2.16 Terrengsnitt: Ved søknad om tillatelse til tiltak må kotehøyde på ferdig planert terreng være vist på tegninger. Eksisterende og nytt terreng må være inntegnet. På koller som sprenges bort skal det ikke stå igjen synlige skjæringer etter sprengning.
- §2.17 Bestemmelsesområde myr1-2: Innenfor området hvor det er registret myr skal det gjøres konkrete vurderinger av byggegrunnen, og det skal benyttes pilarer dersom det er mest hensiktsmessig for å unngå utskifting av for mye myrmasser.

Lekeplass (f_BLK1 og f_BLK2)

- §2.18 Lekeplass skal i utgangspunktet ha funksjon som naturlekeplass. Inngrep kan likevel utføres i terreng for utplassering av lekeapparater. Lekeplass skal være fellesområde for fritidsbebyggelsen innenfor området. Område for Lek planeres ut på kote tilpasset omkringliggende tomter og vei
- §2.19 **f_BLK1 skal utformes som en nærlekeplass. Det stilles krav til min. 3 lekeapparater, benker/sittegrupper. Lekeplassen skal dekke lekebehovet til litt større barn. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en utomhusplan for plassering av lekeapparater.**
- §2.20 **f_BLK2 skal utformes som en sandlekeplass. Det stilles krav til min. 10 m2 sandkasse, tre lekeapparater, benk/sittegruppe. Lekeplassen er beregnet til små barn. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en utomhusplan for plassering av lekeapparater.**

Avløpsanlegg BVA

- §2.21 Det opparbeides felles avløpsanlegg for alle tomtene innenfor planområdet i området BVA

Vannforsyningsanlegg (BVF)

- §2.22 Det opparbeides felles vannforsyningsanlegg for alle tomtene innenfor planområdet i området BVF. Vannforsyningsanlegget skal dimensjoneres for aktuell bruk, og være opparbeidet i hht. Til gjeldende krav og rettningslinjer.

Energianlegg (BE)

- §2.23 Det kan etableres ny el- trafo stasjon innenfor området.

Veg (f_SV1-6)

- §2.24 Veier inn i området er privat, men åpen for offentlig ferdsel til fots. Nødvendige terrenginngrep for anlegg av vei kan foretas på tilstøtende arealer.
- §2.25 **f_SV1-3**: Regulert vegbredde er 5 meter. Dette skal dekke kjørebane + grøftkant. **f_SV1-3** skal opparbeides med en kjørebredde på 3 meter.
- §2.26 **f_SV4-6**: Mindre internveier til tomtene i området. **f_SV4-6** skal opparbeides med en kjørebredde på min. 2 meter.
- §2.27 **Bestemmelsesområde myr1-2**: Innenfor området hvor det er registret myr skal det gjøres konkrete vurderinger av byggegrunnen, og veier skal anlegges med bruk av geonett slik at planum (myrunderlag) ikke fjernes. Veier legges flytende med steinsåle på duk.
- §2.28 **SPA**: Innenfor området kan det anlegges parkeringsplass tilhørende planområdet.

Annen veggrunn-tekniske anlegg (f_SVT1-3)

- §2.29 Det tillattes å opparbeide vendehammer/snuareal innenfor området.

3 GRØNTSTRUKTUR. §12-5. LEDD NR. 3

Friområde (GF1-5)

- §3.1 Område for friområde/grøntstruktur er til fri ferdsel for allmenheten.
- §3.2 Område kan opparbeides med stier/gangveger inntil 1,5meters bredde.
- §3.3 Vegetasjonen i området kan tynnes. Det tillates nedgraving av VA og el-kabler i område for grønstruktur, der dette ikke naturlig kan følge veg og eksisterende infrastruktur.
- §3.4 Det tillattes snølagring i friområdet GF2-5.
- §3.5 Det tillates terrenginngrep for planering av tomtene i området GF2-5. Friområdet GF2-5 kan ved opparbeidelse av tomtene benyttes til mellomlagring av masser. Etter opparbeidelse skal området tilsåes og fremstå som friområde igjen.
- §3.6 Skråning/tilbakefylling til mur tillates i GF1-5.
- §.3.7 Det tillattes oppført badehus/omklodning/sauna el.l. som skal være tilgjengelig for allmenheten i tilknytting til badeområde «VFS». Tillatt størrelse er 8 m² BYA, maks gesimshøyde er 3,5 meter.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG. §12-5. LEDD NR. 6

- §4.1 Område for fri ferdsel for allmenheten.
- §4.2 Det tillattes oppført brygge for å ta imot robåter, kanoer og kajaker. I tillegg tillattes det en utligger på maks 12 meter som flytebrygge kan fastmonteres i. Tiltakets totale størrelse skal være maks 24 m² BYA. Det tillattes også tiltak som fremmer allmennyttige formål, slik som oppføring av benker, stier, strand etc.
- §4.3 VFS er badeplass. Det skal være minimum 10 meter avstand mellom badeplass og tilrettelagte båtplasser som nevnt i §4.2.

5 SIKRINGSSONER. §12-6. LEDD NR. 2

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over vegbane.

§6. [Rekkefølgebestemmelser \(pbl § 12-7 nr. 10\)](#)

- §6.1 Før ferdigattest og brukstillatelse for BFF1-6 og BFF8 skal f_SV1 være ferdig opparbeidet.
- §6.2 Før ferdigattest og brukstillatelse for BFF20-22 skal f_SV2 være ferdig opparbeidet.
- §6.3 Før ferdigattest og brukstillatelse for BFF9-13 skal f_SV3 være ferdig opparbeidet.
- §6.4 Før ferdigattest og brukstillatelse for BFF14-16 skal f_SV4 være ferdig opparbeidet.
- §6.5 Før ferdigattest og brukstillatelse for BFF7 og BFF17-19 skal f_SV5 være ferdig opparbeidet.
- §6.6 Før ferdigattest og brukstillatelse for BFF23-26 skal f_SV6 være ferdig opparbeidet.
- §6.7 Før ferdigattest/brukstillatelse for BFF1-22 skal f_BLK1 være ferdig opparbeidet.
- §6.8 Før ferdigattest/brukstillatelse for BFF23-26 skal f_BLK2 være ferdig opparbeidet.
- §6.9 Det stilles krav til teknisk plan som viser ledningstrase og tilknytning til offentlig nett.

Dato 18.02.2022