

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REVIDERT REGULERINGSPLAN VORPBUKTA GNR 4 BNR 12 og 13

Revidert etter vedtak om utlegging til offentlig ettersyn 09/322 , 02.06.2009

## 0. GENERELT

- 0.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 0.2 Planområdet, som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål.:

### PLANFORMÅL

Følgende formål etter Pbl §25,1:

- ledd nr 1 Byggeområde
- ledd nr 2. Landbruksområde
- ledd nr 3. Offentlig trafikkområde
- ledd nr 5 Fareområde
- ledd nr 6 Spesialområde
- ledd nr 7 Fellesområde
- Pbl. §25,.2 Kombinerte formål

## 1.0 BYGGEOMRÅDE

### 1.1 Boliger

Plankartet viser fire enkeltvise boligtomter.

Innenfor boligtomtenes byggegrenser kan det føres opp frittliggende eneboliger, tomannsboliger eller generasjonsboliger, alle med tilhørende garasjer og uthus.

#### Område E

Området E kan bebygges med maks seks eneboliger. Før området kan bebygges skal det lages en detaljsskisse som bl.a. viser veiføringer og tomteplasseringer.

Bygegrense i nord/vest skal sikre mot uønsket eksponering

#### Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad (%BYA), settes til maks 30% av boligomtens areal, dog ikke over 300m<sup>2</sup>

Bygegrense mot kommunal veg er 10 m fra senterlinje.

#### Utforming.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en stedstypisk form, farge og materialbruk. Boligene bør oppføres med tak med 22 og 36 grader som minste og største takvinkel.

#### Utbygget areal.

Tomten skal gis en tiltalende utforming. Skjemmende fyllinger aksepteres ikke. Sprengt fjell og løsmasse skal i hovedsak transporteres bort fra området.

Sesongplassering av campingvogner, fritidsbåter og tilsvarende som er til stor sjenanse for naboer og gjenboere, kan bygningsrådet kreve fjernet.

#### Garasje/parkering.

Som hovedregel skal hver boenhet ha minst 1,5 biloppstillingsplass på egen tomt. Garasje/uthus skal underligge seg hovedhuset i størrelse og ha tilnærmet samme form og farge.

#### Plassering

Garasje og uthus kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 m fra nabogrensen, og da etter endelig plassering som fastsettes i byggesaksbehandlingen.

Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggearbeid for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

### **1.2 Fritidsbebyggelse**

I området er det tre enkelt stående tomter, og fire flateregulerte områder for fritidsboliger A, B, C og D

I tilknytningen til fritidsboligen kan det settes opp uthus og anneks.

Annekset skal bygges sammen med fritidsboligen på den måten at det er underlagt samme takkonstruksjon .

#### Utnyttelse/utseende

Fritidsboligen skal føres opp i en normal etasje der loft/hems kan utnyttes.

Utnyttelsesgrad (%BYA), settes til max 25 %. Dog ikke over 200 m<sup>2</sup>.

Hyttene høyde fra ferdig planert terreng til topp møne skal ikke overstige 5 m.

Høyder på pilarer og murer i tilknytning til fritidsboligen skal ikke virke skjemmende for omgivelsene.

Bygninger i området D skal ha tilnærmet samme høyde og uttrykk . De skal ha uttrykk som tradisjonell orbu.

#### Bebyggelsen.

Hyttene skal ha en takvinkel mellom 22 og 36 grader. Takmaterialet skal være torv (som er fra stedlig jordsmonn og vegetasjon ) eller et ikke glinsende materialet som ser ut som et naturlig produkt.

Hyttene skal gis en form og farge som ikke virker skjemmende på landskapet rundt.

#### Uthus

Det er tillat å sette opp uthus i tilknytning til fritidsboligen. Uthuset skal klart underligge seg hovedbygningen i størrelse. Farge og uttrykk skal være like.

#### Plassering

Garasje og uthus kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 m fra nabogrensen, og da etter endelig plassering som fastsettes i byggesaksbehandlingen.

Tomt C10 settes maks kotehøyde på mønet til 26,0 m o h.

Tomt C11 settes maks kotehøyde på mønet til 27,0 m o h

Tomt C12 settes maks kotehøyde på mønet til 26,5 m o h

Tomt C13 settes maks kotehøyde på mønet til 26,0 m o h

Fritidsboligene i området D kan plasseres inntill 1 m fra nabogrensen.

Plassering av uthus og anneks skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggearbeid for fritidsboligen, selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.

### Areal på tomta

Areal som ikke er bebygget skal beholde den stedstypiske karakter. Skader skal utbedres og føres tilbake til sin opprinnelse.

Overskuddsmasse. Sprengstein og løsmasser skal kjøres bort fra området.

Det må ikke plantes busker og trær som er fremmed for området eller til sjenanse for naboer/gjenboere. Kulturlandskapet skal i hovedsak vernes og vedlikeholdes. Sårbare randsoner skal i størst mulig grad bevares som verdifullt innslag i landskapsbildet og som et lebelte mot vind og kaldluftsdrag.

### Gjerder.

Det er ikke tillatt med noen form for innhegning av den enkelte tomt.

Sesongplassering av campingvogner, fritidsbåter og tilsvarende som er til stor sjenanse for naboer og gjenboere, kan bygningsrådet kreve fjernet.

### Tekniske anlegg.

Det skal føres vann og avløp fram til fritidsboligen.

Vann skal takes fra offentlige vannverk. Avløp skal føres frem til slamavskiller og gå videre ut i sjøen.

Strøm og telekabel legges i kabelgrøft.

Grøfter skal i hovedsak følge vegføringene.

## **1.3 Annet byggeområdet (naust)**

I området er det tre naustområder

Innenfor disse områdene kan en bygge naust i tradisjonell stil. Naustenes størrelse må ikke overstige 32 m<sup>2</sup>. Naustene kan innredes med flere innvendige boder.

## **1.4 Garasjeanlegg**

I området kan det bygges et større garasjeanlegg i tilknytning til de etablerte leilighetene i området.

Garasjebygget må ikke overstige 7 m fra planert terreng til mønet.

Bygningens utforming skal sees i sammenheng med de andre bygningene i området.

Flatt tak tillates ikke.

Før tiltaket kan iverksettes skal det utarbeides en situasjonsplan som viser byggets plassering, høyde og form.

I tilknytning til anlegget skal det opparbeides en parkeringsplass. Denne skal også brukes som parkering for småbåtanlegget.

## **1.5 Område Herberge/Beverting**

Innenfor området herberget/beverting H, F og G kan det etableres næringsvirksomhet med hovedvekt på overnatting med konferansemuligheter og tilhørende servicebygg.

Bygninger kan oppføres inntill 2 etasje med loftsplan. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader.

Bygningene i dette området skal ha tilnærmet samme form og uttrykk som eksisterende bygning i området G (Martinisbrygga)

Før tiltaket kan iverksettes skal det utarbeides en bebyggelsesplan som skal vise området i helhet og bl.a vise bygningenes plassering, vann/avløp og parkering.

## **1.6 Industri området**

I området industri, kan det settes opp bygg som er i tilknytning til næring. Før det kan settes i gang tiltak skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan. Denne skal vise bygningenes høyde, områdets bruk og hensikt. Ev. avbøtende tiltak skal også avklares i denne prosessen.

## **2.0 LANDBRUKSOMRÅDET**

Området som er regulert til "Jord- og skogbruk" skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt.

Anlegg av private veger som etter en behovvurdering ikke er begrunnet med landbruks- eller skogsdrift, vil være forbudt.

## **3.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDET.**

### **3.1 Kjøreveier**

Denne veien er underlagt de retningslinjer og bestemmelser som gjelder for kommunale veger. Byggegrense inntill vei er 10 m

## **4.0 FRIOMRÅDET**

Ingen friområdet i planen

## **5.0 FAREOMRÅDET**

Gjennom området går det høyspent. Innenfor dette området tillates det ikke oppført bygninger for beboelse nærmere enn 7,5 m fra ytterste streng. Det henvises ellers til gjeldene forskrifter.

## **6.0 SPESIALOMRÅDET**

### **6.1 Frisiktsoner**

Frisiktsoner i kryss, kommunal veg og adkomstveger skal fra et punkt 8 m inn på adkomstveg strekke seg 60 m langs kommunal veg. Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers plan.

### **6.2 Småbåthavn**

Innenfor området for småbåthavner tillates det utlegging av flytebrygge og tilhørende anlegg.

Det skal lages en situasjonsplan som viser plassering av alle tiltakene i småbåthavnen. Denne situasjonsplanen skal følge søknad om tiltak når den sendes kommunen. Alle tiltak skal være inntegnet selv om disse ikke skal utføres samtidig .

### **6.3 Automatisk fredede kulturminner**

Midt i hyttefelt A er det påvist en boplass fra steinalderen. Dette er markert som bevaringsområde på plankartet. Også et område syd for gardshusa er markert som bevaringsområde.

6.3.1 Kulturminnet innen bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringsone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant.

6.3.2 Innenfor spesialområde bevaring/jordbruk kan jordbruksdrift fortsette på samme måte som tidligere. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene

(fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeide dypere enn tidligere (jf. kulturminnelovens §3).

- 6.3.3 Innenfor bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep, tildekking eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen).

#### 6.4 Friluftsområde land

Friluftsområdene skal ikke beplantes eller behandles på en slik måte at det er til hinder for området bruk som friluftsområde. Friluftsområdene er å regne for utmark og skal kunne benyttes som beite.

#### 6.5 Friluftsområdet sjø

Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av oppdrettsanlegg, flytekaier, arbeid eller tiltak som vil forringe områdene som fiske-, natur- og friluftsområder.

### **7.0 FELLESOMRÅDER**

#### 7.1 Felles lekeareal

Felles lekeareal FL1,FL2 ,FL3og FL4 er for tomtene innenfor reguleringsplanen, men kan også benyttes av andre.

Lekeplassene skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for ulike typer lek i ulike årstider.

Nedgraving av høgspenningskabel tillates ikke på felles lekeareal.

#### 7.2 Felles Avkjørsel

Dette er veger fra offentlig veg og frem til den enkelte tomt slik de fremgår av plankartet. Disse vegene skal minst ha en bredde på 3,0 m.

#### 7.3 Felles Parkeringsplass

Det kan opparbeides parkeringsplasser for områder merket P1 og P2 i planen

P1 skal brukes tilknytning til driften av området F

P2 er forbeholdt parkering for felles badeplass.

#### 7.4 Fellesanlegg for badeplass

I området for fellesanlegg, kan det opparbeides til badeplass. Dette skal skje på en skånsom og forsiktig måte. Tilkjøring av sand er tillat, men sanden skal ikke tilføre stedet noen former for ulempe. En anbefaler kalksand.

### **8.0 KOMBINERTE FORMÅL**

#### **1.5 Området bolig/fritidsboliger**

Kombinertformålet bolig/fritidsboliger består av 3 områder. Området 1 består av frittstående enebolig/fritidsboliger og området 2 og 3 består av flerboligbygg (leiligheter bolig og fritid)

1.5.1 Bygninger i samme området skal ha tilnærmet samme form og farge.

1.5.2 Det tillattes uthus og garasjen i tilknytning til hvert av områdene. Disse bygningene skal underligge seg hovedbygningen i form og størrelse.

1.5.3 Det tillates ikke fargevalg som virke skjemmende og klart skiller seg ut fra øvrige i området.

1.5.4 Bygninger i området 1 kan bygges med inntill en etg m/loft. Maks BYA settes 300 m<sup>2</sup>

1.5.5 Hovedbygningene i området 2 og 3 kan bebygges som flerboligbygg inntill to etg. Nye bygningers mønehøyde skal ikke overstige allerede eksisterende mønehøyde i området.

Andre bygninger i tilknytning til området 2 og 3 kan kun oppføres i en etg.

### **1.6 Rekkefølgebestemmelser**

Når virksomheten for herberget/bevertning opphører skal området gå over til området for fritidsformål.

## **9.0 FELLESBESTEMMELSER**

9.1 Søknad om byggetillatelse skal vise:

Alle bygninger plassering, (selv om de ikke er planlagt bygd ennå) Bod, garasje anneks. Samt parkeringsplass, vann, avløp og slamavskillers plassering.

9.2 Før tiltak i sjø kan settes i verk, herunder utfylling, mudring, utgraving, legging av ledninger/ rør og utlegging av flytebrygger kreves det tillatelse etter "Lov om havner og farvann". Kystverket gir en slik tillatelse etter loven. Det kan kreves oppsatt gule varslingskilt med størrelse 2 x 1,5m ved godkjente sjøledningers landtak. Mudring/ utgraving i sjø krever søknad til fylkesmannen jfr forskrift om "Regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag" og andre relevante lover/ forskrifter.

## **10.0 DIVERSE BESTEMMELSER**

- 1) Disse bestemmelser kommer i tillegg til Plan- og Bygningsloven og byggeforskrifter.
- 2) Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med bestemmelsene.
- 3) Bygningsrådet kan, når særlige grunner foreligger, tillate avvik fra disse bestemmelsene innenfor rammen av gjeldene lover, forskrifter og vedtekter.
- 4) Når denne planen er godkjent vil den erstatte allerede eksisterende planer innenfor planområdet.