



PlanID : 1620200802

Arkivsak : 22/1832

Reguleringsplan for Vavika – deler av Gnr. 29, Bnr. 7 og 5

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 23.11.2022

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er i reguleringsplanen vist med reguleringsgrenser.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Arealet innenfor det avgrensa området er avsatt til følgende formål (jf. Plan- og bygningsloven av 1985):

Byggeområder (PBL § 25.1 ledd nr. 1)

- Område for fritidsbebyggelse

Landbruksområder (PBL § 25.1 ledd nr. 2)

- Område for landbruk

Offentlige trafikkområder (PBL § 25.1 ledd nr. 3)

- Offentlig kjørevei
- Trafikkområde i sjø
- Område til annen veigrunn

Spesialområder (PBL § 25.1 ledd nr. 6)

- Frisiktsoner mot offentlig vei
- Privat småbåthavn sjødel
- Privat småbåthavn landdel
- Friluftsområde på land

Fellesområder (PBL § 25.1 ledd nr. 7)

- Felles avkjøring
- Felles parkering

Plankartet viser i tillegg: Plangrense, Reguleringsgrenser, Eiendomsgrense, Byggegrense, Gangsti.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 Byggeområder (PBL § 25.1 ledd nr. 1)

§ 3.1.1 Områder for fritidshus

Planen viser fire områder avsatt til fritidshus. Disse områdene kan bygges ut med fritidshus med tilhørende boder/uthus.

§ 3.1.2 For områdene 1-2 og 4 gjelder:

- a) Total utnyttingsgrad skal ikke overskride 40% BYA for den enkelte tomt.
- b) Største lengde på bygning skal ikke overstige 12 m. Største bredde skal ikke overstige 6,6 m.
- c) Bygningene skal ha langsgående mønet tak med takvinkel mellom 27 og 40 grader.
- d) Maksimum byggehøyde topp fundament/møne skal ikke overstige 8,0 m. Det kan tillates innbyrdes variasjon i form. Byggehøyde og takfall, grunnlagt arkitektoniske prinsipper og beviste valg. Bygningene skal oppføres i gruppe der form, materialbruk og fargebruk er samstemt for å oppnå et harmonisk og helhetlig preg i tråd med stedets eldre byggetradisjoner for sjøhus.
- e) Minste avstand mellom byggene skal være 1,5 m.
- f) Bygningene kan fundamenteres på kai/fylling ut til reguleringsgrenser. Det kan likeledes bygges kai ut til reguleringsgrenser i det området som går ut i sjø.
- g) Kai regnes ikke inn som utnyttet område ved utnyttingsberegning. Maks byggehøyde for kai skal ikke overstige 0,7 m over høyeste høyyvann.

§ 3.1.3 For område 3 gjelder:

- a) Innenfor dette området kan det føres opp bygninger med inntil 100 kvm samlet grunnflate.
- b) Bygningene skal ha langsgående mønet tak med takvinkel mellom 27 og 40 grader.
- c) Maksimum byggehøyde topp fundament/møne skal ikke overstige 6,0 m.
- d) Form, materialbruk og fargebruk skal være samstemt for å oppnå et harmonisk og helhetlig preg i tråd med stedets eldre byggetradisjon.

§ 3.2 Landbruksområder (PBL § 25.1 ledd nr. 2)

Planen viser ett større og to mindre områder for landbruk. Området utgjøres i sin helhet av beiteland. I dette området tillates det ikke oppført bygning eller installasjon uten at dette er i direkte tilknytning til områdets utnytting til dette formålet.

§ 3.3 Offentlige trafikkområder (PBL § 25.1 ledd nr. 3)

§ 3.3.1 Område for offentlig kjørevei

Planen viser ett område avsatt til offentlig kjørevei. Dette omfatter RV-714 gjennom planområdet. For dette området gjelder veglovens bestemmelser.

§ 3.3.2 Offentlig trafikkområde i sjø

Planen viser ett offentlig trafikkområde i sjø. Dette området er avsatt til trafikk gjennom Madsvågen og ut til åpent led. I dette området tillates ikke faste eller fast oppankrede

installasjoner på bunn eller overflate. Området tillates mudret ned til kote 3,0 m under lavvann.

§ 3.3.3 Annet trafikkareal

Planen viser to områder avsatt til annet trafikkareal. Arealet omfatter tilgrensende veggrunn til RV-714.

§ 3.4 Spesialområder (PBL § 25.1 ledd nr. 6)

§ 3.4.1 Frisiktsone mot offentlig vei

- a) Innenfor frisiktsonen, arealet mellom frisiktlinje og ytterkant vei, skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vei's planum.
- b) Arealet innenfor frisiktsonen må ikke nyttes slik at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret. Veimyndigheten kan uten nærmere varsel fjerne alle hindringer i frisiktsonen.

§ 3.4.2 Privat småbåtanlegg sjødel

- a) Planen viser to områder for privat småbåtanlegg i sjø. I disse områdene kan det etableres flytebrygger med landfester og forankringer.
- b) Det kan utføres mudring innen området ned til en dybde tilsvarende 2,0 m under lavvannsstand. I østre område kan det fra land og til områdets avgrensning i sjø mot sør kan anlegges molo/bølgedemper for bølgepåvirkning fra sørøst.

§ 3.4.3 Privat småbåtanlegg landdel

Området kan nyttes til opplag og vinterlagring for mindre fartøyer. Det kan etableres nødvendige anlegg for båttopptrekk og lignende som må anses som naturlig for områdets bruk. På området tillates bilparkering.

§ 3.5 Fellesområder

§ 3.5.1 Område for fellesavkjørsel

Planen viser ett område for felles avkjørsel fra RV-714 til område for fritidsboliger 2. Adkomsten skal være felles for alle brukerne av områdene for Fritidsbebyggelse, Privat småbåtanlegg landdel, Privat småbåtanlegg sjødel og Friluftsområde innenfor planområdet.

§ 3.5.2 Område for felles parkering

Planen viser to områder for felles parkering. Områdene skal være felles for alle brukerne av områdene for Fritidsbebyggelse, Privat småbåtanlegg landdel og privat småbåtanlegg sjødel.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Fremmede arter kan fjernes i samråd med kommunen.

§ 4.2 Alle terrenginngrep skal utføres på mest mulig skånsom måte. Fyllinger og skjæringer skal tildekkes og tilsåes i den grad dette faller naturlig i forhold til omkringliggende terreng.

§ 4.3 Forstøtningsmurer skal fortrinnsvis opparbeides i naturstein med max høyde 1,0 m. Der gjerde er satt på toppe av forstøtningsmur, skal samlet høyde likevel ikke overstige 1,6 m, målt fra laveste liggende terreng ved foten av konstruksjonen.

§ 4.4 Før tiltak i sjø kan iverksettes kreves tillatelse etter lov om havner og farvann.

§ 4.5 Bygningsmyndighetene kan til enhver tid foreta skjørpinger eller lempinger i forhold til planen der dette er hjemlet i gjeldene lovverk.