

Reguleringsbestemmelser for Haukenesodden hytte- og boligfelt, gnr. 17, bnr. 5 – Lund kommune PlanID: 11122016005

Plankart datert : 19.10.2016
Bestemmelser datert: 19.10.2016
Revidert: 19.05.2017

§1 Reguleringsplan

Disse bestemmelsene gjelder reguleringsplan for Haukenesodden hytte- og boligfelt, som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med plangrense.

Reguleringsplanen er rettslig bindende for alle parter. Mindre vesentlige unntak fra plan med bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens faste utvalg for plansaker. Disse skal være innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen.

§2 Reguleringsformål

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Område for frittliggende boligbebyggelse, området BFS
- Områder for fritidsbebyggelse, områdene BFR1 – BFR4
- Område for nettstasjon, området f_BKT1
- Område for avløpsanlegg, området f_BKT2
- Område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, området f_BBS
- Areal for uteopphold, området f_BUT
- Område for lekeplass, området BLK

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Områder for offentlig kjøreveg, områdene o_SKV1 og o_SKV2
- Område for privat kjøreveg, området SKV
- Områder for gangveg, områdene SGG
- Områder for annen veggrunn - grøntareal

2.3 Grønnstruktur

- Friområder, områdene GF1 – GF7
- Område for badeplass, området GB

§3 Fareområder

- Ras-/skredfare

§4 Generelt

Innenfor areal som omfattes av byggegrensen langs fylkesveg 2 tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å ivareta virksomheten på eiendommene som berøres. Dette gjelder blant annet areal til nødvendig parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til nødvendig lagring, faste installasjoner o.l.

§5 Byggeområde for frittliggende boligbebyggelse

- 5.1 Byggeområdet for frittliggende boligbebyggelse, området BFS, skal benyttes til fast bosetning. Se § 4.1.
- 5.2 Maksimalt tillatt BYA (bebygd areal) for sum bolig er 200 m² pr. enhet.
- 5.3 Maksimal møne-/gesimshøyde er 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 5.4 Det skal opparbeides parkeringsplass for 2 biler pr. enhet.
- 5.5 Garasje kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense. Garasje som står vinkelrett på adkomstvegen skal plasseres minst 5 m fra vegkant. Maksimalt tillatt BYA for garasje er 50 m²
- 5.6 Boliger skal tilknyttes felles vannforsyningssystem og avløpssystem for byggefeltet.

§6 Byggeområder for fritidsbebyggelse

- 6.1 Byggeområder for fritidsboliger, områdene BFR1 – BFR12, skal benyttes til fritidsboliger som er beregnet på beboelse i kortere tidsrom. Se § 4.1.
- 6.2 Fritidsboliger skal utføres i mørke og duse farger som glir naturlig inn i landskapet.
- 6.3 Maksimalt tillatt BYA (bebygd areal) for sum bebyggelse pr. enhet er 130 m². BYA beregnes iht. Norsk Standard 3940.
- 6.4 Maksimal mønehøyde er 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyden til høyeste gesims.
- 6.5 For hver enhet tillates oppført et tilleggsbygg (bod, garasje o.l.) på inntil 20 m² BYA. Arealet inngår i totalt BYA for enheten, jmf. pkt. 4.2. Tilleggsbygget kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.
- 6.6 Det skal opparbeides parkeringsplass for 2 biler pr. enhet.
- 6.7 Vann tillates ført inn i bygningene. Fritidsboliger skal tilknyttes felles vannforsyningssystem og avløpssystem for hele feltet.

§ 7 Byggeområde for nettstasjon

Byggeområdet for nettstasjon, området o_BKT1, skal benyttes til nettstasjon/trafo. Nettstasjon utformes og plasseres etter Dalane Energis anvisning.

§ 8 Byggeområder for avløpsanlegg

Byggeområde for avløpsanlegg, området f_BKT2, skal benyttes til felles avløpsrenseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelsen innenfor planområdet. Overbygg på renseanlegget skal utføres av egnede materialer og med duse farger, som harmonerer med naturen omkring. Renseanlegg tillates plassert 5 m fra vegkant.

§ 9 Område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Området f_BBS skal benyttes til småbåthavn i tilknytning til bolig- og fritidsbebyggelsen innen planområdet. Innen området kan det legges til rette for inntil 26 båtplasser. Båtplassene kan etableres ved flytebrygge eller ved fast brygge/molo. Området skal kun ha gangadkomst, og det tillates ikke opptrekk, lagring eller vedlikehold av båter på land.

§ 10 Område for uteopphold

Område for uteopphold skal benyttes til rekreasjon og aktivitet for beboerne innen planområdet. Området skal kunne benyttes av unge og voksne til variert aktivitet for alle aldersgrupper.

§11 Område for lekeplass

Innenfor området for lekeplass, området BLK, skal et areal på 200 m² opparbeides som nærlekeplass, og møbleres med 3 lekeapparater for mindre barn.

§ 12 Områder for offentlig kjøreveg

12.1 Områder for offentlig kjøreveg omfatter to deler av fylkesveg 2, områdene o_SKV1 og o_SKV2. Området o_SKV1 reguleres med eksisterende situasjon, mens området o_SKV2 reguleres med standardkrav for dimensjoneringsklasse Sa3 iht. håndbok N100, og med vegbreddesom følger av vegens ÅDT.

12.2 Offentlig kjøreveg skal benyttes til kjøreveg med skuldre.

- 12.3 I trafikkområdet tillates ikke vegetasjon eller annen sikthinder høyere enn 50 cm. over veiens nivå. Enkeltstående element med bredde eller diameter mindre enn 30 cm. kan aksepteres.
- 12.4 Alle tiltak som berører offentlig kjøreveg, fylkesveg 2, skal før tillatelse blir gitt sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

§ 13 Område for privat kjøreveg

- 13.1 Område omfatter alle adkomstveger inne i byggefeltet. Området eies av grunneier, med bruksrett for bolig- og hytteeierne i feltet.
- 13.2 Avsatt bredde på formål for privat kjøreveg er 8 m. Tilliggende eiendommer disponerer og har ansvar for vedlikehold av arealet mellom eiendomsgrensen og kjørevegen.
- 13.3 Avkjørselen fra fv. 2 skal utformes som kryss og dimensjoneres for liten lastebil. Friisiktsoner opparbeides med sider 6 x 112 m. Det skal i friisiktsonene være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 m over tilstøtende veger.
- 13.4 Ved opparbeidelse av infrastruktur og tomter, skal det legges vekt på estetikk og landskapstilpasning. Store og ruvende skråninger skal om mulig unngås, og det skal sikres rask revegetering av berørte arealer med stedegne arter.

§ 14 Områder for gangveg

- 14.1 Områder for gangveg, områdene SGG, skal benyttes til intern gangtrafikk i feltet og ved kryssing av fylkesveien, ned mot badeplass/småbåthavn.
- 14.2 Det tillates ikke motorisert ferdsel på gangvegene.

§ 15 Område for annen veggrunn - grøntanlegg

Område for annen veggrunn – grøntanlegg, skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger og andre funksjoner knyttet til kjørevegens drift. Samt til eventuelt framtidig veiutbedring.

§ 16 Friområder

Friområdene GF1 – GF7 skal benyttes til allment friluftsliv. Områdene forutsettes ikke opparbeidet, men i størst mulig grad beholdt sin naturlige karakter. Vegskråninger fra regulert veg tillates anlagt inn på friluftsområdene. Disse skal planeres og tilsåes samtidig med opparbeidelsen, og senest før første hytte tas i bruk.

§ 17 Område for badeplass

Område for badeplass, området GB, skal primært benyttes til bading. Området er privat eid, men åpent for allmennheten.

§ 18 Fareområde for ras-/skredfare

- 18.1 Innenfor område for ras-/skredfare skal det etableres en ca. 120 m lang fangvoll av grov stein. Vollen skal plasseres og utføres som beskrevet i skredfaglig rapport fra Arentz & Kjellesvig, datert 29.09.2016, med høyde 2,5 m.
- 18.2 Det skal foretas fjellrensk som beskrevet i ovennevnte skredfaglige rapport, posisjon 1 – 3.
- 18.3 Bak fangvollen skal det etableres en avskjærende grøft som kobles til feltets øvrige overvannssystem, som beskrevet i skredfaglig rapport. Overflatevannet ledes kontrollert gjennom byggefeltet for å hindre erosjonsskader.

§ 19 Rekkefølgebestemmelser

- 19.1 Før første byggetillatelse gis til bolig/fritidsbolig skal det være gitt utslippstillatelse for hele planområdet.
- 19.2 Før første bolig/fritidsbolig tas i bruk skal felles avløpssystem inkl. renseanlegg og utslipp være ferdigstilt.
- 19.3 Før første bolig/fritidsbolig tas i bruk skal felles vannforsyningssystem være ferdigstilt. Dersom vannforsyningen baseres på privat vannkilde, skal denne være godkjent av Mattilsynet før første bolig/fritidsbolig tas i bruk.
- 19.4 Før første bolig/fritidsbolig tas i bruk skal sikringstiltakene beskrevet under § 18 være gjennomført
- 19.5 Avkjørsel fra fv. 2 skal være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis tillatelse til opparbeidelse av feltet.
- 19.6 Før første bolig tas i bruk skal lekeplassen, BLK, opparbeides og møbleres som beskrevet.

Moi, 19.10.2016