

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal det følge med:

- Utomhusplan/ landskapsplan
- Teknisk plan
- Illustrasjoner, fotomontasje, 3D-modell eller tilsvarende som dokumenterer tiltakets virkning på landskapet
- Redegjørelse for hvordan overvannet påvirker og håndteres på og i tilknytning til området
- Geoteknisk vurdering
- Utredning av miljøvennlige, alternative miljøkilder

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Overordnet Utomhusplan/ landskapsplan 1:500

For alle byggeområder i planområdet skal det foreligge en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan/ landskapsplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning og naturområder med turstier. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvannet påvirker og håndteres på, og i tilknytning til, området. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.

Listen er ikke uttømmende.

2.2.2 Detaljert Utomhusplan/ landskapsplan 1:200

Før søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det oversendes en mer detaljert utomhusplan/ landskapsplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding skal vises. Listen er ikke uttømmende.

2.2.3 Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av veg med skjæringer/fyllinger, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Eventuell miljøstasjon/ avfallshåndtering og belysning skal dokumenteres i planen.

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av Kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal ligge til grunn for planleggingen og tiltak etter pbl § 20. (Veiledende retningslinje er T-1442/2016)

2.3.2 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med de føringer som er gitt i Teknisk Forskrift og Vegnormal.

2.3.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje fra felles anlegg med maks 5m avstand fra offentlig veg eller fra offentlig parkeringsplass ved Brønstadbukta.

Avfall skal fortrinnsvis være i dypoppsamler/nedgravd container.

2.3.4 Parkering

Opparbeiding av bil- og sykkelparkering skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende arealdel. Felles parkeringsanlegg for besøkende til området kan løses ved offentlig parkeringsplass ved Brønstadbukta.

2.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.4.1 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveger. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Innenfor området skal det etableres et blågrønt overvannssystem. Overvannssystemet skal utformes med hensyn til lokal infiltrasjon, opptak i vegetasjon og fordampning til luft.

Overvann fra tak og uteareal skal tilføres overflaten på en måte som ikke medfører oversvømmelse eller ødeleggelse av bygg og anlegg. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten av terrenget og ledes til permeable flater. Anlegget skal ha et grønt preg og kan ha innslag av steinsetting/tekniske installasjoner for avrenningskontroll. Vegetasjonen som beplantes skal ha en særlig god evne til vannopptak.

Overvannet skal renne kontrollert igjennom området. Det kan tillates anleggelse av midlertidige eller permanente bassenger og kulper. Nederst i systemet skal overflatevannet ledes kontrollert ut i fjorden.

2.4.2 Radon

Tiltak for å hindre radon skal etableres i bygg i tråd med de til enhver gitte krav i teknisk forskrift.

2.4.3 Geotekniske forhold/grunnforhold

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon fra geotekniker om at lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov er ivaretatt ved valgte fundamentering av ny bebyggelse.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges til grunn ved byggesøknad. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplan, og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående. Dette gjelder også for marine kulturminner.

2.6 Energibruk i bygg

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Område BFF Fritidsbebyggelse - frittliggende (§12-5 nr. 1)

Arealer avsatt til fritidsformål kan benyttes til anlegg tilknyttet fritidsboliger.

3.1.1 Byggegrenser (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

Det tillates en fritidsboligenhet per eiendom. Det er ikke tillatt å føre opp garasje eller carport.

Dersom det av tekniske eller terrengmessige årsaker ikke er mulig å samle arealet i et bygg, kan det tillates en frittliggende bod på inntil 15 m². Boden kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning.

Anlegg for parkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende uteoppholdsanlegg er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

Nye frittstående gjerder tillates ikke

3.1.2 Tilpasning landskapet og terrengform.

Tiltak skal tilpasses opprinnelig landskap/terrengform.

Alt arbeid skal utføres med minst mulig terrenginngrep og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig form. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas.

Store skjæringer og fyllinger i terreng tillates ikke. Murer over 0,5m tillates ikke.

Bevaring av eksisterende vegetasjon skal etterstrebes.

3.1.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Fritidsboliger skal tilpasses eksisterende terreng og stedlig vegetasjon, og ikke bryte med den naturlige silhuetten. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og landskapet.

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk eller ferdsel. Ved tiltak skal det påses at allmennhetens tilgang blir opprettholdt og eventuelt forbedret. Stier i området skal ivaretas.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

Det tillates bygg med flatt tak, pulttak eller saltak. Reflekerende takmateriale tillates ikke.

Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig.

Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger som f.eks. erstatning, utvidelser eller tilbygg, skal disse fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Det tillates at eksisterende fritidsbolig innenfor BFF 1, med den utformingen den har ved vedtatt reguleringsplan, kan flyttes innenfor byggegrensene. Krav til byggehøyder kan i et slikt tilfelle fravikes.

3.1.4 Byggehøyder og grad av utnyttning (§12-7 nr. 1)

Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 100 m².

Grad av utnyttning 25% BYA

Maksimal tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Terrenget er skråner mellom ct. 12,0 og 15,0

3.1.5 Adkomst

Adkomst til området er angitt med adkomstpiler i plankartet.

4. HENSYNSSONER

4.1 Hensynssone grønnstruktur/overvannshåndtering H540_1

Hensynssone landskap H540_1 avgrensner dryppsonen omkring en stor gammel furu som grenser til planområdet.

Bygg og andre tiltak skal ikke plasseres for tett på furua. Det bør ikke plantes busker eller trær nær lokaliteten som kan skygge ut deler av furua.

Innenfor hensynssone H540_1 skal det ikke foregå:

- gravearbeid eller andre tiltak som kan skade røttene.
- kjøring av tunge kjøretøy
- påfylling av masser
- lagring av tunge masser etc.

Sonens jordsmonn og topografi bør bevares i mest mulig naturlig tilstand slik den fremstår i dag, før inngrepet.

Beskjæring bør skje i minst mulig grad og bør skje av fagperson.

Det må gjøres særskilte hensyn ved anleggelse av ny veg i østre del av dryppsonen til treet.

Buffersonen bør gjerdes inn i anleggsfasen.

4.2 Hensynssone grønnstruktur/overvannshåndtering H540_2

Hensynssone grønnstruktur/overvannshåndtering h540_2 må ikke berøres av tiltak som kan hindre at overvann ledes fra kyststi øst for planområdet og ned til veg.

Terrenget innenfor hensynssonen må ha en helning slik at vann ledes gjennom området og utenom planlagt fritidsbebyggelse. Det må vurderes om fordrøyende tiltak skal gjøres i grunnen.