



# Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan Grøningen, område BFR2, planid. 2021001

Vedtatt i Kvitsøy kommunestyre 13.09.2022, sak 42/22 (arkivsak 20/667)

## § 1 FORMÅL MED PLANEN

Målsetting med planen er å tilrettelegge for oppføring av 4 fritidsbolig med tilhørende boder. Utarbeide en detaljregulering for planområdet BFR2 som ivaretar intensjonene i gjeldende kommuneplan og legge til rette for et godt bomiljø som kombinerer gammel kystkultur og moderne arkitektur. Prosjektet skal tilpasses eksisterende terreng og øvrig omgivelse/naboskap.

I henhold til § 12-5 i Plan og bygningsloven, «*Arealformål i reguleringsplan*», angis følgende arealformål for planområdet:

### § 12-5 nr. 1. Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Annen særskilt angitt bebyggelse bod/sjøbod
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal

### § 12-5 nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlig veg / veg
- Parkering
- Gangveg/gangareal/gågate
- Vann- og avløpsanlegg

### § 12-5 nr. 3. Grønnstruktur

- Friområde

### § 12-5 nr. 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Ferdsel
- Område for småbåthavn

### § 12-6 Hensynssoner

- Frisiktsone
- Flomfare



## § 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

- 2.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en detaljert utomhusplan med terrengsnitt for arealene med formål om felles uteoppholdsareal i målestokk 1:200. Utomhusplan skal vise disponering av utearealet med hensyn avkjørsel, adkomst, parkering, båtplasser, avfallshåndtering, og andre arealavgrensende tiltak. Kvitsøy kommune kan kreve at terrengtilpasning skal dokumenteres ved oppriss, og lignende dokumentasjon sett i forhold til omkringliggende terreng og bebyggelse.
- 2.2 Ved rammesøknad skal det følge teknisk plan for vannforsyning og privat avløp til slamutskiller. Plan skal dekke planområdet BFR2.
- 2.3 Utbyggingsavtale mellom Kvitsøy kommune og utbygger skal være inngått før søknad om rammetillatelse.
- 2.4 Rammesøknad skal redegjøre for material og fargebruk. Kvitsøy kommune kan kreve oppriss, perspektivtegninger, og lignende dokumentasjon av tiltaket sett i forhold til omkringliggende terreng og bebyggelse.

## § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Før fritidsboligene kan tas i bruk skal adkomstveg (o\_veg) til planområdet BFR2 fra fylkesveg 4692, inklusiv belysning frem til fritidsboligene, være opparbeidet. Krysset fylkesveg 4692 / adkomstveg til planområdet BFR2 skal utbedres iht. gjeldende håndbøker som N100 Veg- og gate utforming og V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss, og sykkelparkering til Grøningstraen skal etableres.
- 3.2 Det skal innen brukstillatelse etableres en voll mellom fritidsbebyggelse og friluftsområdet Grøningstraen i sør-vestlig område av tomten for å skjerme områdene fra hverandre.
- 3.3 Kommunaltekniske ledningsanlegg skal være etablert i henhold til godkjente tekniske planer før brukstillatelse kan gis.
- 3.4 Utbedre kum ved grense til planområde (kum 126).

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

- 4.1 Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon. Skrenter og særlig bratte og rasfarlige områder på tomte skal sikres med gjerde. Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeidelse slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig og sikres mot fare der det er påkrevd i henhold til plan og bygningsloven.
- 4.2 Estetisk uheldige vegetasjons- og terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende utformings- eller materialutførelser for å oppnå et godt estetisk resultat.
- 4.3 Det kan etableres terrasse/plattinger på bakkenivå.



**§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**

- 5.1 Det tillates oppført 4 fritidsboliger innenfor planområdet BFR1-1. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

Fritidsbolig oppføres med maks 110m<sup>2</sup> BYA.

Fritidsbolig skal oppføres med topp gulv (TG) 2,35 meter over havet, hele bygningen skal sikres mot inntrengning av sjøvann.

Det kan tillates oppført fritidsboliger i inntil 2 etasjer. Maks mønehøyde kote +7,65 og gjennomsnittshøyde på gesims kote +5,25 (koter målt over TG).

Tiltak skal oppføres med skråtak. Takvinkel 25-40 grader. Det tillates flatt tak på mindre deler av takflaten.

Bygg tillates oppført nærmere hverandre enn 8 meter, men innenfor byggegrense i plankart. Brannforebyggende tiltak må ivaretas i hver bygg iht. gjeldende byggetekniske forskrift.

Bygg vil bli dimensjonert og plassert eller sikret mot stormflo slik at tilstrekkelig sikkerhet vil bli oppnådd, jf. TEK 17 kap. 7.

Ved nybygg, ombygging el. rehabilitering skal det dokumenteres tiltak som sikrer mot varig skade på el. Installasjoner som følge av stormflo og havstigning.

Alle bygningsdeler lavere enn kote +2,35 skal bygges slik at de tåler å bli oversvømt.

Infrastruktur planlegges og sikres for å hindre inntrengning av havvann.

- 5.2 Fritidsbebyggelsen skal gis et arkitektonisk uttrykk som kombinerer gammel kystkultur og moderne arkitektur. Alle bygg skal ha en harmonisk utforming mht. arkitektur og materiale. Prosjektet skal tilpasses eksisterende terreng og øvrige omgivelser/naboskap. Det skal være en helhetlig plan for alle bygg innenfor planområdet.

Taktekking skal være ens tekking på alle takflater. Taktekking skal ha materialet med farge som demper synligheten av takflaten.

Utvendig kledning skal være i trevirke.

Utvendige søyler skal være kvadratiske eller enkle runde søyler uten utskjæringer eller profil.

- 5.3 Terrasser kan plasseres utenfor byggegrensen. Totalt areal med terrasser kan være maks 25 m<sup>2</sup>. Inntil 15 m<sup>2</sup> kan være overbygget.

Overbygg inngår i total BYA, og kan bestå av søyler og tak, det tillates ikke tette vegger.

Overbygg kan ikke plasseres utenfor byggegrensen og skal ha et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med resten av fritidsbebyggelsen.

- 5.4 Det tillates oppført tregjerde i tomtegrense. Gjerde skal utformes med samme arkitektoniske uttrykk som fritidsbebyggelse og kan være maks.1 m høyt målt fra omkringliggende terreng.

Det tillates ikke tett gjerde mot sjø/kaifront. Kaifronten skal sikres med transparent rekkverk.



- 5.5 Det tillates oppført en sports/sjøbod innenfor BFR1-2 i plankartet, maks 12 m<sup>2</sup> BRA per fritidsbolig.

Boder skal oppføres sammenhengende med arkitektonisk uttrykk som samsvarer med ny fritidsbebyggelse.

Boder skal oppføres med skråtak med takvinkel 25-40 grader. Maks mønehøyde lik 4,9 m og gesims lik 2,9 m målt fra topp gulv i bod.

Det kan oppføres en felles fiske-/sløyebenk i forbindelse med boder, maks 10 m<sup>2</sup>. Sløyebenk skal være sammenhengende med boder og inngå i det arkitektoniske uttrykket.

- 5.6 Det skal avsettes plass for avfalls-beholdere med avfallssortering i henhold til kommunale regler.
- 5.7 Områdene f\_BUT1 og f\_BUT2 er felles uteoppholdsarealer for fritidsboligene i BFR1-1.

## **6 SAMFERDSELSESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**

- 6.1 Innenfor de viste frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Alle tiltak som berører overordnet vegnett (fylkesveg 4692) skal forevises og godkjennes av vegeier før tillatelse kan gis. Tegningsgrunnlaget skal være i tråd med håndbok R700. Vegen skal opparbeides med angitt bredde og svingareal for å tilfredsstille slukke og adkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr.
- 6.2 Veganlegget skal opparbeides etter detaljreguleringsplanen godkjent av vegmyndigheten i kommunen.
- 6.3 Det skal etableres 1 parkeringsplass per fritidsbolig, totalt 4 plasser. I tillegg etableres 4 gjesteparkingsplasser for felles bruk og 2 HC plasser.
- 6.4 Områdene f\_SGG1, f\_SGG2 og f\_SGG3 er felles for fritidsboligene i BFR1-1, men skal være tilgjengelige for allmenheten. f\_SGG3 skal etableres på kote +1,5 og gi adkomst til båthavn for beboere i BFR1-1.

## **§ 7 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**

- 7.1 Friområder skal være allment tilgjengelig. Det tillates tilgang til sti innenfor området som korresponderer med stier i tilgrensende turområdet «Grøningen», for å unngå tråkk i terrenget. Stiene skal tilpasses i forhold til eksisterende terreng og terrengformasjoner.
- 7.2 Det er forbud mot inngrep i friområder, holmer, og lignende.

## **§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)**

- 8.1 I område avsatt til småbåtanlegg i sjø tillates en adkomstbrygge langs kaifronten med maks bredde 2,1 m. Det tillates kun fortøyning av båter langsgående. Det skal avsettes 1 båtplass til hver fritidsbolig. Det tillates etablering av vann og strøm på adkomstbrygge til vedlikehold av båter. Bryggen tilhører fritidsboligene i fellesskap, men skal være tilgjengelig for allmenheten.
- 8.2 Det tillates ikke etablert utriggere, fortøyninger og andre permanente anlegg i sjøarealet m.m. Alle tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet.