

# DETALJREGULERING SANDNES BOLIG OG FERIEHUS, GNR. 5 BNR. 5, RISØR KOMMUNE

PLANID:

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato:	26.03.2021	Bestemmelsenenes dato:	26.03.2021
Rev dato:	26.01.2022	Rev dato:	26.01.2022

### 1. Planens hensikt

*Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger og fritidsboliger i to adskilte områder. De to områdene har hver sin adkomst.*

Planområdet er regulert til følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)**

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (1111), BFS
- Frittliggende fritidsbebyggelse (1121), BFF
- Lekeplass (1610), BLK
- Øvrig kommunalteknisk anlegg, renovasjon, (1560), BKT

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)**

- Kjørevei (2011), SKV
- Annet vegareal (2019), grøntareal, SVG
- Fortau (2012), SF

#### **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

- Friluftsmål (5130), LF
- Landbruksformål (1600) LSN

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet:

- 1) Nettstasjoner og fordelingsskap med tilhørende ledningsanlegg kan føres opp i planområdet. Ved plassering og utforming av nettstasjoner og fordelingsskap skal det tas hensyn til landskap og estetikk.
- 2) Dersom man under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles i samsvar med § 8 i kulturminnevernloven av 9.juni 1978.
- 3) Der ledningstrase for VA-anlegg føres gjennom landskapet må terrenget behandles skånsomt og så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.
- 4) Strøm, fiber o.l. skal legges som jordkabelanlegg.

- 5) Innenfor siktlinjer/siktsoner skal terrenget planeres og vedlikeholdes slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser

- 1) Ved søknad om opparbeidelse av tomt skal det fremlegges situasjonsplan som viser eksisterende og prosjekterte terrenglinjer, samt forstøtningsmurer, ved godt dokumenterte snitt gjennom byggetomten.
- 2) Ved søknad om tillatelse til byggetiltak på tomt skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, renovasjon, uteoppholdsarealer og forstøtningsmurer. Lokalisering og løsning for renovasjon skal godkjennes av renovasjonsselskapet.
- 3) Ny bebyggelse ment for opphold av mennesker skal tilkobles offentlig vannforsynings- og avløpsanlegg jfr. §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

##### 3.1.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – BFS8

- 1) Områdene BFS skal benyttes til frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bygge tomannsboliger på inntil 7 av tomtene B02 – B26.
- 2) Maksimalt bebygd areal pr. tomt er  $BYA = 30\%$ .
- 3) I område BFS1 – BFS6 skal bygg med flate tak skal ha maksimal gesimshøyde 6,8 meter og bygg med annen takform maksimal mønehøyde 8 meter. Det er tillatt med takterrasser. På bolig med flatt tak er det tillatt med inntil 6 m<sup>2</sup> overbygd trapperom med maksimal høyde 2,5 meter over gesimshøyden. På tomt B09, B11 og B12 er maksimal møne-/gesimshøyde kote 75. På tomt B10 er maksimal møne-/gesimshøyde kote 74.
- 4) Frittstående anneks/uthus/garasje skal tilpasses hovedhuset i farge, form og materialbruk og ha maksimalt bebygd areal  $BYA = 50 \text{ m}^2$  og maksimal mønehøyde 5 meter.
- 5) Frittliggende garasje, bod ol. kan oppføres inntil 1 meter fra eiendomsgrense der det ikke er angitt spesiell byggegrense. Ved oppføring av garasje mot kommunal vei, skal avstanden fra veikant til garasje være minimum 5 meter ved direkte utkjøring.
- 6) Alle nye bygninger skal ha en material- og fargebruk tilpasset omkringliggende bebyggelse og naturen.
- 7) Tak skal ha en utførelse som gir en mørk og matt overflate.
- 8) Hver boenhet skal ha maksimalt 2 biloppstillingsplasser, unntatt hybelleilighet som skal ha maksimalt 1 biloppstillingsplass.
- 9) Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er  $MUA = 200 \text{ m}^2$ . For enebolig med hybel er kravet 250 m<sup>2</sup>. For tomannsboliger er kravet 100 m<sup>2</sup> per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt.
- 10) Ved opparbeidelse av utomhusarealer er det ikke tillatt med høyere synlige forstøtningsmurer eller fyllinger i forhold til opprinnelig terreng enn 3 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein eller betongblokker med struktur.

- 11) Private avkjørsler skal utformes på en slik måte at overvann, grus mm. ikke blir ledet inn på adkomstvei.

### 3.1.3 Fritidsbebyggelse – Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1 – BFF14

- 1) Områdene BFF skal benyttes til frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å sette opp inntil 2 sekundærbygg. Det er tillatt å slå sammen to tomter og bygge en stor hytte og inntil 2 sekundærbygg, jfr. pkt 2) under.
- 2) Maksimalt bebygd areal pr. tomt, BYA = 156 m<sup>2</sup>. Dersom to tomter slås sammen er det tillatt med et maksimalt bebygd areal, BYA = 286 m<sup>2</sup>.
- 3) Frittstående anneks/uthus/garasje skal tilpasses hovedbygning i farge, form og materialbruk og ha maksimalt bebygd areal BYA = 50 m<sup>2</sup> og maksimal mønehøyde 5 meter.
- 4) Bygninger i område BFF1– BFF14 skal ha maksimal gesims-/mønehøyde 5,8 meter, unntatt tomt H03 – H07 der maksimal møne-gesimshøyde er 4,5 meter, og en planeringshøyde og mønekote (H03-H09) som angitt i tabellen nedenfor med maksimal justeringsadgang på inntil + 0,5 meter. Det er ingen begrensning på å velge en lavere planerings- og mønehøyde.

Tomt	Planeringshøyde (moh)	Mønehøyde (moh)
H03	72	76,5
H04	73	77,5
H05	70	74,5
H06	70	74,5
H07	73,5	78
H08	72	77,8
H09	69	74,8

Det er ikke tillatt å øke bygningshøyden over hhv. 5,8 og 4,5 meter ved å velge en lavere planeringshøyde.

Det er tillatt med takterrasser. På fritidsbolig med flatt tak er det tillatt med inntil 6 m<sup>2</sup> overbygd trapperom med maksimal høyde 2,5 meter over gesimshøyden.

- 5) Bygg på tomt H03 og H04 skal plasseres på sørsiden av byggegrensen på plankartet.
- 6) Alle nye bygninger skal ha en material- og fargebruk tilpasset omkringliggende bebyggelse og naturen.
- 7) Tak skal ha en utførelse som gir en mørk og matt overflate.
- 8) Hver fritidsbolig skal ha 2 biloppstillingsplasser på tomta.
- 9) Ved opparbeidelse av utomhusarealer er det ikke tillatt med høyere synlige forstøtningmurer eller fyllinger i forhold til opprinnelig terreng enn 3 meter. Forstøtningmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein eller betongblokker med struktur.

### 3.1.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg, f\_BKT1- f\_BKT2

- 1) Områdene f\_BKT er felles område for renovasjon og postkassestativ.
- 2) f\_BKT1 er felles for B02-B05.
- 3) f\_BKT2 er felles for B09-B16.
- 4) Det er tillatt å lage rampe, levegger og takoverbygg.

### 3.1.5 Lekeplass, BLK1

- 1) BLK1 er regulert til område for felles lekeplass for BFS1 – BFS8.
- 2) Området skal tilrettelegges for lek/aktiviteter for barn i alderen 0-6 år med godkjente installasjoner. Minst 1 apparat, 50 % av arealet og adkomsten skal være funksjonsåpent. Det er tillatt å sette opp benker, bord ol. for å fremme stedet som et samlende og sosialt møtepunkt.

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

### 3.2.1 Kjørevei, SKV

- 1) o\_SKV1 er offentlig kjørevei
- 2) SKV2-SKV6 er private veier.

### 3.2.2 Anna veiareal, grøntareal, SVG

- 1) SVG er annet veiareal til fylling, skjering og grøft.
- 2) Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og med god terrengtilpasning/avslutning av anleggene.

### 3.2.3 Fortau, SF

- 1) o\_SF1 og o\_SF2 er offentlig fortau. o\_SF2 skal utformes som nedsenket fortau og være overkjørbart.

## 3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

### 3.3.1 Friluftsmål (LF1 – LF11)

- 1) LF er regulert til friluftsområder. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som er til hinder for allmenn ferdsel.
- 2) Innenfor LF-områdene er det tillatt opparbeiding/bearbeiding av terrenget, dersom det fremmer allmennhetens bruk av friluftsområdene, herunder merke og tilrettelegge stier, sette opp benker og bord
- 3) I LF1 er det tillatt med oppbygging av veifylling og sti til grøntområde. Veifylling skal kles med jord.
- 4) I LF4 rundt BFS 7 og BFS8, samt i LF6 rundt BFF2 og BFF3, skal trær med diameter over 20 cm i brysthøyde stå. Unntatt der det står 3 eller flere trær med diameter 20 cm eller mer i nærheten av hverandre, hvor det kan hogges tre/trær slik at innbyrdes avstand blir maksimalt 10 meter.
- 5) Det er tillatt å kviste den nederste 1/3 (tredjedelen) av treets høyde når dette har diameter 20 cm i brysthøyde.

### 3.3.2 Landbruksformål, LSN1

- 1) LSN1 er område for redskapshus og lagerplass. I område LSN1 er det tillatt i sette opp søppelbu for fritidsbebyggelsen BFF1-BFF14.
- 2) Maksimalt bebygd areal, BYA = 2000 m<sup>2</sup>
- 3) Maksimal mønehøyde 9 meter.

- 4) Bygningens utforming og materialvalg skal tilpasses omgivelsene (landskapet og bygningsmasse).

#### **4. Rekkefølgebestemmelser**

---

- 1) Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent teknisk plan for vei, vann- og avløp med overordnet plan for håndtering av overvann.
- 2) Vei, vann og avløp til de enkelte byggetrinn skal være etablert før det kan gis tillatelse til å bygge på tomtene.
- 3) Før det kan gis brukstillatelse til bolig skal BLK1 være opparbeidet iht. 3.1.5 pkt. 2) ovenfor.
- 4) Før vei SKV2 og VA-anlegg kan bygges ut, skal tiltakene 1 være opparbeidet. Tiltak 1 er nedsenket fortau i o\_SF2, breddeutvidelse av Spirekleivveien rundt svingen ved gnr. 5 bnr. 197, breddeutvidelse av veien og forskyvning av fortauet i svingen ved gnr. 5 bnr. 208 og 221, samt forlengelse av fortauet fra gnr. 5 bnr. 221 frem til starten av SKV2 som vist i plankartet og på vedlagte tiltakskart adkomstvei og fortau.
- 5) Før det gis tillatelse til tiltak på den ellefte boligtomta utskilt fra gnr. 5 bnr. 5, skal tiltak 2, breddeutvidelse av Spirekleivveien fra fylkesveien og opp til gnr. 5 bnr. 219 og fra gnr. 5 bnr. 197 og opp til lekeplassen ved gnr. 5 bnr. 208, være opparbeidet og godkjent som vist i plankartet og på vedlagte tiltakskart adkomstvei og fortau.

Vedlegg:

Kart/illustrasjon - Tiltak Adkomstvei og fortau, datert 26.03.2021, revidert 26.01.2022