

Reguleringsplan for Kvisterø hyttegrend

Reguleringsbestemmelser, Detaljregulering

PlanID 1751019

Arkiv nr. <16/350>

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å omregulere Kvisterø camping fra campingplass til hyttegrend slik at eksisterende campinghytter skal kunne benyttes som selvstendige fritidsboliger.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Det gjelder også kulturminner under vann og samiske kulturminner.

2.2 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Klima- og Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Ved søknad om tiltak skal det følge:

- Situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser, kjørearealer og uteoppholdsplass samt profiler som viser plassering av bygninger, eksisterende og framtidig terreng.

§ 3.1.1 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

a. Innenfor planområdet inngår eksisterende campinghytter, tre frittstående fritidsboliger (58/83, 58/86, 58/80), samt 5 nye tomter for fritidsbebyggelse F1- F5.

b. Grad av utnytting:

T1-T5

Maks BYA = 150kvm

T8-T11 og T18: Maks BYA=120kvm.
T12-T17: Maks BYA=45kvm.
T6 og T7: Maks BYA=140kvm.
T19-T24 Maks BYA=140kvm.
Eiendommene 58/83, 58/86, 58/80. MAKS BYA = 150kvm

c. Plassering: Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget

d. Byggehøyder:

T1-T2 Maks mønehøyde 6m
T1-T5 Maks mønehøyde 4,5m
T8-T11 Maks mønehøyde 4,5m
T12-T17 Maks mønehøyde 3,5m
T6-T7 Maks mønehøyde 6m
T19-T24 Maks mønehøyde 6m

Eiendommene 58/83, 58/86, 58/80: Maks mønehøyde 6m. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

e. Max pilarhøyde til terrasse over terreng skal ikke overstige 50 cm i flatt terreng og 100 cm i skrått terreng. Ved pilarløsninger skal alle åpninger fra undergulv til terreng tettes.

f. Tak skal ha saltak med takvinkel mellom 24-34 grader.

g. Materialbruk: Det skal benyttes mørke naturfarger. Tak skal ikke ha reflekterende materiale

h. Adkomst: Alle hytter har egen adkomst via kjøreveg inn på egen tomt.

i. Byggegrenser – som vist på plankart

j. Flaggstenger o.l. installasjoner tillates ikke oppført. Deler av tomtene kan gjerdes inn om beitende rein blir en utfordring.

§ 3.1.2 SMÅBÅTANLEGG MED TILHØRENDE STRANDSSONE

Området kan nyttes til flytebrygger med tilhørende fortøyninger. Innenfor området kan det legges til rette for i alt 30 båtplasser

§ 3.1.3 LEKEPLASS

Innenfor området skal det etableres og legges til rette for lekeplass for barn og unge innenfor planområdet. Det er tillatt å etablere lekeapparater og utstyr fremmer lek innenfor området.

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

§3.2.1. KJØREVEG

- Privat vei kan opparbeides med inntil 3m bredde på kjørebane som vist i plankartet. Anlegg, drift, vedlikehold og bruken av vegen reguleres gjennom bestemmelsene i vegloven og privatrettslige avtaler.
- Feltet skal kun ha to avkjørsler mot fylkesvegen som skal opparbeides i henhold til vegnormalen, og krav til frisikt er 4 x 70 meter.
- Veg 1- veg 9 felles privat for eiendommene i feltet. o_ veg er offentlig veg.
- Veg_10 er privat for 58/52.

§3.2.2. PARKERING

- a) Det skal avsettes minst 1 parkeringsplass for hver fritidsbolig inne på hver tomt.
- b) P1 er fellesparkeringsplass for besøkende innenfor planområdet.
- c) P2 er fellesparkeringsplass for besøkende innenfor planområder og brukere av småbåtanlegg.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

- Eksisterende vegetasjon skal ivaretas og ny kan plantes som skjerming og et bidrag til ivaretagelse av biologisk mangfold.

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

3.4.1 Friluftsmål

- Eksisterende sløyebod skal fortsatt inngå i området. Det kan etableres lekeplass med tilhørende anlegg som husker, sklier ballbane samt sittegrupper innenfor området. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) H370, H140)

(H370) FARESONE HØYSPENT

Omfatter eksisterende høyspentlinje.

(H140) FRISIKTSONE

Feltet skal kun ha to avkjørsler mot fylkesvegen som skal opparbeides i henhold til vegnormalen, og krav til frisikt er 4 x 70 meter. Langs siktlinje det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

4.2 Båndlagte områder (§ 11-8 d) (H730)

(H730)ID 26697 Gravfelt. Områdene er båndlagt etter kulturminneloven. Inngrep i grunnen, anlegg av veier, bygninger eller andre tiltak som kan virke inn på de freda kulturminnene innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

5. Rekkefølgebestemmelser.

Alle rekkefølgebestemmelser gjelder for hele planområder.

5.1 Før byggetillatelse kan gis på tomt T1 – T5 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av grunnforholdene.

5.2 Før opprettelse av eiendom til fritidsbolig skal det søkes og godkjennes bruksendring fra campinghytte til fritidsbolig.

5.3 *T1 kan ikke bebygges før høyspent er lagt i jordkabel.*