

Reguleringsbestemmelser

Endring av Vikaengene – Haverneset, ved Haverneset.

PlanID: 20050001_a

Sist revidert: 18.08.2022

1. Felles bestemmelser:

- 1.1. Før ny bebyggelse innenfor områdene H1, KBA_1 og KBA_2 kan omsøkes, skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan samt en overordnet VA-plan for tiltaket.
- 1.2. Bebyggelsesplanen skal i tillegg til planlagt bebyggelse også vise:
 - Kjøre- og parkeringsarealer, samt avkjørsler, fellesarealer/utomhusarealer.
 - Målsatte snitt-tegninger, eventuelt 3D-modeller, som viser planlagt bebyggelse i forhold til eksisterende og planlagt terreng.
 - Terrenginngrep i form av skjæringer og fyllinger, samt eventuelle murer.
 - Beplantning
 - Belysning
 - Avrenning av overflatevann
 - Adkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon.
- 1.3. Dersom første byggesøknad for et delfelt ikke viser utbygging som tilfredsstillende minimum utnyttelsesgrad, må det i oversendelsen dokumenteres hvordan planlagt utnyttelsesgrad skal oppnås ved ferdig utbygd delfelt.

1.4. Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal etableres med kotehøyde på ferdig golv som minst tilsvarer nivået for beregnet 200-årsflom tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

Bebyggelsen skal oppføres med høyder som vist i bestemmelser for det enkelte felt. Eksisterende terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene/utomhus til nabobebyggelse.

Større fyllinger og skjæringer og høye murer tillates ikke. Murer skal ikke være høyere enn 2,0 meter.

Angitte maksimale byggehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Byggegrense mot veg er satt til 5,0 meter. Måles fra senterlinje veg.

1.5. Utforming av bebyggelse

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, og til de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Orientering, formgivning, fargevalg og materialitet skal

samordnes innenfor hvert delfelt. Bebyggelsen skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med hverandre. Eventuelle garasjer, carport og boder skal tilpasses hovedbyggets form, takform, materialbruk og farge. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

1.6. Overvannshåndtering

Prinsipper om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak innenfor planområdet. Ved byggesøknad skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Ved bruk av stikkrenner skal disse være dimensjonert for perioder med høy vannføring.

1.7. Universell utforming

Ved alle tiltak og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn. Tilgjengelighetskriterier i (til en hver tid gjeldende) forskrift og vegnormal skal legges til grunn.

1.8. Matjord

Berørt og overflødig matjord innenfor planområdet skal ivaretas og brukes til jordforbedrende formål på jordbruksarealer i nærheten. Massene må være fri for jordsykdommer og svartelistede arter.

Utbygger skal fremlegge plan for gjenbruk av matjord før byggetillatelse gis.

1.9. Veg- og kjørearealer

Kjøreveger reguleres som felles/privat veg.

Kjøreveger skal være etablert slik at vegen er bygd for tungtransport og ti tonns akseltrykk.

Veger skal bygges med en kjørebanebredde på maksimalt 5,0 meter.

Ved vegers ende, eller der det er naturlig plassering, skal det anlegges snuhammer, evt. annen form for snuplass.

Kjøreveger skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesak.

1.10. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet umiddelbart opphøre og funnet rapporteres til kulturminnemyndigheten jf. kml. § 8, 2. ledd.

1.11. Teknisk infrastruktur/energi

Ved fremføring av kabler og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

1.12. Fremmede arter

Det skal ikke plantes eller tilføres svartelistede arter i planområdet. Dersom det oppdages planting eller innføring av svartelistede arter kan kommunen pålegge den ansvarlige om å fjerne artene det gjelder.

2. Bebyggelse og anlegg - Hotellformål (H1):

- 2.1. Området kan bebygges med hotellbygg i inntil 3 etasjer. Der terrenget ligger til rette kan det i tillegg bygges sokkeletasje.
- 2.2. Maksimal BYA = 25%.
- 2.3. Maksimal gesimshøyde settes til 14,0 meter, maksimal mønehøyde settes til 18,0 meter.
- 2.4. Det kan anlegges maksimalt 1,5 parkeringsplass per hotellrom. Evt. 1 parkeringsplass per 100 kvm hotellbebyggelse.
Kjøre-/parkeringsarealer skal ikke innregnes i BYA.
- 2.5. Kjøreareal/parkeringsareal innenfor området kan endres løpende og tilpasses driftsmessige behov uten at det gjennomføres endring av reguleringsplan. Slike endringer, evt. etablering av nye, skal omsøkes og godkjennes gjennom byggesøknad.

3. Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA_1)

- 3.1 Innenfor området kan det oppføres frittstående fritidsboliger i 1 etasje evt med sokkel og ett tilhørende uthus/garasje pr enhet. Uthus/garasje kan oppføres med en størrelse inntil 30 m² BYA.

Utnyttelsesgrad	Antall enheter	BYA
Minimum	16	25%
Maksimum	20	30%

- 3.2 Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller pulttak. Takvinkel på saltak settes til maksimalt 35 grader.
- 3.3 Maksimal gesimshøyde settes til 5,5 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.
- 3.4 Fritidsboligene kan benyttes til utleie i regi av hotellvirksomheten.
- 3.5 Området kan deles i selvstendige tomter med tomtestørrelse inntil 400 m².
- 3.6 Det kan etableres maksimalt 2 parkeringsplasser per enhet, i tillegg til p-plass i evt. garasje.

4. Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA_2)

- 4.1 Innenfor området kan det oppføres fritidsboliger i 1 etasje og leilighetsbygg (fritidsbebyggelse) i 2 etasjer evt med sokkel. Uthus/garasjer tillates ikke.

Utnyttelsesgrad	Antall enheter	BYA
------------------------	-----------------------	------------

Minimum	18 boenheter i leilighetsbygg og 3 frittstående fritidsboliger.	25%
Maksimum	24 boenheter i leilighetsbygg og 5 frittstående fritidsboliger.	35%

4.2 Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller pulttak. Takvinkel på saltak settes til maksimalt 35 grader.

4.3 Maksimal gesimshøyde for frittliggende fritidsboliger settes til 5,5 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Maksimal gesimshøyde for leilighetsbygg (fritidsbebyggelse) settes til 6,5 meter og maksimal mønehøyde settes til 8,5 meter.

4.4 Alle bruksenheter i leilighetsbygg skal ha privat uteareal på minimum 8 m² i form av terrasse/balkong med gode dagslys-/solforhold.

4.5 Fritidsboligene kan benyttes til utleie i regi av hotellvirksomheten.

4.6 Området kan deles i selvstendige tomter. Tomtestørrelse for selvstendige fritidsboliger settes til maksimalt 400 m².

4.7 Det kan etableres maksimalt 2 parkeringsplasser per frittliggende fritidsbolig, og maksimalt 1,5 parkeringsplass per leilighet.

5. Friluftsmål:

5.1 Området skal utnyttes til friluftsmål.

5.2 Innenfor området kan det oppføres installasjoner tilpasset formålet, som grillhus, gapahuker, utemøbler og tilsvarende.

5.3 Bjørkeallé fra hotellområdet til nordenden av Haverneset skal bestå urørt. Dersom dagens allé forringes av skader pga vær og vind eller andre naturlige årsaker, skal området forsøkes bevart som et grøntområde med kvaliteter tilpasset området.

6. Grøntområder:

6.1 Område for grøntareal.

6.2 Innenfor områdene kan det ikke oppføres bygninger.

6.3 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.