

Reguleringsplan Lauvøy hyttefelt

Gnr./bnr. 160/117 m.fl

Reguleringsføresegner

Detaljreguleringsplan for Lauvøy hyttefelt gnr/bnr 160/117 m.fl.

PlanID: 2022002

Dato: 14.03.23

Plankartet gjeld for plankart datert 14.03.2023

1. Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å utvide areal for hyttebygging i eksisterande hyttefelt, samt legge til rette for oppføring av to naust.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for nærare gransking på staden, i samsvar med Kulturminnelova § 8, 2-ledd.

2.2 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen er retningsgjevande.

2.3. Tilgjenge i strandsona (§ 12-7 nr. 4)

Det er ikkje tillate med gjerder eller andre stengsler som hindrar fri ferdsel innanfor planområdet sine areal mot sjøen.

2.4 Byggehøgde (§ 12-7 nr. 4)

Byggehøgde vert rekna ut frå gjennomsnittleg planert terreng

2.5 Sikring mot stormflo (§ 12-7 nr. 4)

Nye bygg/tiltak i sikkerheitsklasse F1 skal konstruerast for å tole stormflo med vasstand opp til kote + 2 meter (NN2000).

2.6 Sikring mot steinsprang (§ 12-7 nr. 4)

Nye og eksisterande skrentar høgare enn 3 meter skal undersøkast i høve til behov for sikring (bolting og nett) ved søknad om tiltak. Sikringstiltaka skal dokumenterast av teknisk sakkyndig.

2.7 Landskap og estetikk

Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan- og byggeområde.

Byggetiltak skal gjevast ei heilskapleg og bevisst utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Funksjonane skal ivareta omkringliggande landskap og omgjevnadene sin karakter og form, og tilføre staden gode kvalitetar.

2.8 Byggjegranser

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Fellesføresegner

3.1.1 Parkering

Følgande parkeringskrav gjeld for planområdet:

Naustføremål	1 bil pr. naust
Fritidsbustad	1 bil pr. hytte

Areal til parkering skal ikkje reknast med i fastsett utnyttingsgrad. Parkering kan skje innanfor P1, P2, samt innanfor alle hyttetomter som har tilkomst for bil.

3.1.2 Omsyn til gytefelt

Innanfor UNB 1-3 og SMB 1-3 kan det ikkje gjerast sprengning eller grunnarbeider som fører partiklar ut i sjø mellom januar og mai av omsyn til gyteperiode for torsk.

3.2 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.2.1 Naust (UNB 1-3)

UNB 2

- i. Innanfor felt UNB2 kan det førast opp 2 naust.
- ii. Nausta skal ha maks BRA 40m² og maks mønehøgde frå topp golv på 5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.
- iii. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Nausta skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°.
- iv. Det er ikkje tillate å innreie nausta for opphald og overnatting.
- v. Naust skal konstruerast for å tole ein stormflo med vasstand opp til kote + 2 meter (NN2000).
- vi. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust/naustmiljøet, og tiltak som privatiserar eller fysisk hindrar ferdsel, til dømes gjerder, leveggjar, murar og liknande, er ikkje tillate.

UNB1 og UNB3

Innanfor UNB1 og UNB3 er eksisterande naust regulert. Ved brann eller annan skade på bygga kan dei byggast opp att slik dei står i dag.

3.2.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1-3)

Innanfor SMB1-3 kan det etablerast småbåtanlegg.

3.2.3 Fritidsbustad (FBF 1-11)

- i. Innanfor kvart felt for fritidsbustad kan det førast opp ein hytte.
- ii. Fritidsbustadene skal ikkje ha høgare utnytting enn BRA 150 m². Areal til parkering er ikkje rekna med i utnyttinga.
- iii. Maks mønehøgde for fritidsbustadene er 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- iv. Både saltak og pulttak er tillate.
- v. Hyttene skal ha farge og materialbruk som er tilpassa øvrig hyttebebyggelse og naturen rundt.

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

3.3.1 Veg (felt V)

o_V1 er offentlig veg.

V2-V8 er private tilkomstveger til hyttetomtene.

3.3.2 Gangveg (GG1-GG3)

Gangveg GG1-GG3 er interne, private gangveger.

3.3.3 Annan veggrunn – grøntareal (felt AVG)

o_AVG er annan veggrunn for sideareal til eksisterande offentlig veg. Innanfor arealet kan det plasserast installasjonar/infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

AVG er annan veggrunn for sideareal til privat tilkomstveg. Innanfor arealet kan det plasserast installasjonar/infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

3.3.4 Parkering (P1 og P2)

P1 er parkering til FBF2. P2 er parkering til FBF5, FBF6, FBF7 og FBF8.

3.4 Grøntstruktur BG (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1 Blågrøn struktur (felt BG)

BG er eksisterande grøntområde. Innanfor BG er tiltak ikkje tillate. Området skal bevarast urørt.

3.4.2 BAD

Innanfor BAD er det tillate med ein tilrettelagt badeplass/platting.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (felt BSV)

BSV er ferdselsområde i sjø. Innanfor felt BSV er tiltak som hindrar ferdsel i sjø ikkje tillate.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7)

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

4.1.1 Frisiktsone H140

Innanfor frisiktsonen skal det ikkje byggast eller etablerast element som kan hindre sikt gjennom krysset.

4.2 Særskilte omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

4.2.1 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Innanfor sona H730 ligg det automatisk freda kulturminne, og arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. kulturminnelova § 3. Området innanfor sona vert forvalta av regional kulturminnemynde etter kulturminnelova.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før igangsetjingsløyve

Før løyve til igangsetting innanfor FBF4 skal det vurderast om det er naudsynt med sikring av berg i bakkant av området (bolting, nett osv). Dette skal dokumenterast av fagkyndig geolog.