

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN DRAGØY HYTTEOMRÅDET.

Plan id: 20101927003

**Forslagstiller: Bygg Tema AS/Andreas Blomli
utarbeidet av: Unikus AS v/ Sara Ezeta.**

§ 1. Generelt.

Planens intensjon er å legge til rette for bygging av fritidsboliger. Planområdet er avgrenset med reguleringsgrense som vist i plankartet datert 30.03.2011.

Der hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelsene gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

§2 Fellesbestemmelser (PBL § 12, 5)

2.1 Rekkefølgebestemmelser.

Det tillates ikke motorisert ferdsel utenfor veger. Adkomstveg og nødvendig infrastruktur skal være etablert frem til den enkelte eiendom før det gis byggetillatelse. All infrastruktur internt i planområdet skal primært legges i vegbane eller i veggrøft.

2.2 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området , må arbeidet stanses omgående og varsles i henhold til Lov om kulturminner.

2.3 Renovasjon, vann og avløp.

Før utbygging av felles vann- og avløpsanlegg kan igangsettes, skal helhetlig vann – og avløpsplan for hele planområdet forelegges kommunen for godkjenning.

Vann skal kobles til kommunal anlegg mot vest ved kryss/sving på veien rundt Dragøy. Kloakk bygges som privat anlegg med overløp til tank med infiltreringsgrøft.

Den enkelte beboer skal ivareta egen renovasjon og plassere på angitt plass. Plan for vann og avløpshåndtering skal vedlegges byggesøknad og skal godkjennes før byggetillatelse kan gis. Etter søknad kan det gis utslippstillatelse fra hytte til tett tank under følgende forutsetning:

- Det installeres og brukes vannbesparende klosett og dusj.
- Tanken skal være minimum 6 m³ og utstyrt med nivåføler med tømmealarm.
- Tankens plassering skal være godkjent og koordinatfestet før ferdigattest gis.

2.4 Energi og universell utforming.

Gangstien skal ikke overstige 8% stigning.
Universell utforming skal ivaretas i følgende felter:
a_BF-3, a_BF-4, a_BF-5, a_BF-6, a_BF-7, a_BF-8 og a_BF-9

Det er ikke krav om fjernvarme.

§ 3 Byggeområder PBL § 12,

3.1 Område for fritidsbebyggelse a_FF_1-17

Byggene skal plasseres innen for byggegrensen der terrenget egner seg best for det.

Byggene skal tilpasses terrenget og vegetasjonen berøres minst mulig. Det legges vekt på helhetlig og stedstilpasset uttrykk på bebyggelsen. Gjerne i et moderne uttrykk. Fargebruken skal være helhetlig og tilpasset naturen. Antall etasjer skal ikke overstige 1 med tilsvarende hems. Møne og gesimshøyde sees på i forbindelse med utforming av taket. BYA skal ikke overstige 10% eller 100m². Det skal være 2 Parkeringsplass pr. boenhet som plasseres i tilhørende Felles parkering. Høyder angis fra ferdig planert terreng.

Det tillates ikke oppføring av gjerder innenfor planområdet. Flaggstang er ikke tillatt.

Ved byggemelding skal det utarbeides situasjonsplan for de enkelte tomtene som viser boligens plassering og utforming. Plassering av adkomstveg, uthus selv om dette ikke skal oppføres samtidig som hovedhus. Det skal også vises biloppstillingsplasser for tomtene som tillates adkomst med bil,

§ 4 Fareområder

Ingen fareområder innenfor området.

§ 5 Trafikksområder

5.1 Offentlig kjøreveg

o_Kjøreveg-1 skal være dimensjonert for tyngre kjøretøy/brøytebil. Vegen skal opparbeides etter vegnormal A1 med vegbredde på inntil 3,5m og 0,25m vegskulder på hver side med minst mulig inngrep i terrenget.

5.2 Felles kjøreveg

Atkomstveger **f_Veg 1, f_Veg 2**, skal være dimensjonert for tyngre kjøretøy/brøytebil. Vegen skal opparbeides etter vegnormal A1 med vegbredde på inntil 3,5 m og 0,25m vegskulder på hver side med minst mulig inngrep i terrenget.

Området er avsatt til felles adkomstveg for alle brukere innenfor planområdet.

Vegene skal ikke overstige 8% stigning

Vegene skal være opparbeidet med grusdekke.

Vegen skal vedlikeholdes av brukerne.

5.3 Annen kjøreveg

Atkomstveger **a_kjøreveg-1 og 2**
Vegene skal være opparbeidet med grusdekke.
Vegen skal vedlikeholdes av brukerne.

5.4 Felles gangveg

Felles gangveg **f_Gangveg -1, 2** skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse for tilsvarende byggeområde **a_FF-1, 2, 3 og 4**.

Felles gangveg **f_Gangveg -3** skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse for planområdet. Det tas hensyn til Universell utforming og skal ikke overstige 8% stigning.

Felles gangveg **f_Gangveg -4** skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse for tilsvarende byggeområde **a_FF-14**.

5.5 Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplasser **f_P-4, gjesteparkering** skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse

Felles parkeringsplass **f P-1**, skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for enhvertfelt **aFF1** og **a_FF-2**

Felles parkeringsplass **f P-2**, skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for enhvertfelt **aFF3** og **a_FF-4**

Felles parkeringsplass **f P-3**, skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for enhvertfelt **a_FF6**

Felles parkeringsplass **f P-5**, skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for enhvertfelt **a_FF-8**

Felles parkeringsplass **f P-6**, skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for enhvertfelt **a_FF-9**

§6 Landbruk, natur og friluftsområde

6.1 Naturområde mellom hyttefelter

f_Friluftsmål 1-5

Det tillates ikke fjernet vegetasjon innenfor de enkelte delområdene med unntakelse av vegskulder slik at det blir enkelt å rydde i veigrøftene. Normal skjøtsel kan tillates ut fra plan godkjent av kommunen. Det tillates ikke innretninger i friluftsområdene som hindrer fri ferdsel for almenheten.

6.2 Kombinerte grønnstrukturformål. (Badeplass/rasteplass)

f_Bade og rasteplass Det tillates ikke innretninger i friluftsområdene som hindrer fri ferdsel for almenheten.

Det kan tillates etablert nødvendige utslippsledninger for avløp på sjøbunnen.

f_Kai Det kan tillates etablert nødvendige feste anordninger for båter for sjønære tomter.

6.3 Felles lekeplass

f_lekeplass-1 Område skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for **a_FF-1, 2, 3, 4, 5 og 6.**

f_lekeplass-2 Område skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for **a_FF- 7, 8 og 9.**

6.4 Vann og avløpsanlegg

Området er avsatt som privat anlegg, felles slam og avløpsanlegg.

§7 Andre tekniske infrastrukturområde

Trafo og renovasjon f_1 Den enkelte beboer skal ivareta egen renovasjon og plassere på angitt plass.

Elektrisitetsforsyning skal skje med jordkabel langs planlagte veitrase.