



Plan-ID 16222008006

**REGULERINGSBESTEMMELSER -
REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN HOLTAN
GNR.26 BNR.1**

Plankart datert: 21.09.04
Sist revidert: 19.11.08 jf. sak FMS 74/08 og 14.01.09
Egengodkjent: 18.03.09 jf. sak KST 9/09

Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 25

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor reguleringsgrense vist på tilhørende plankart.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder (§25.1)

Område for fritidsbebyggelse
- planlagt (tomt 1-2, 7 – 23), og eksisterende (angitt med gnr/bnr)
Område for naust (N 1, N 2).
Områder for utleiehytter
Område for sanitærbygg med lager
Område for lagerhall

Landbruksområde (§25.2)

Område for jord- og skogbruk (L)

Offentlige trafikkområder (§25.3)

Kjøreveg (V1)

Fareområde (§25.5)

Høyspent

Spesialområder (§25.6)

Private veger.
Privat parkering (P5)
Friluftsområde på land (F)
Friluftsområde / Fiske, allmenn ferdsel (F/F)
Friluftsområde i sjø (F)
Småbåtanlegg (sjø)
Småbåtanlegg (land)

Fellesområder (§25.7)

Felles avkjørsel (V3-V4 og V8-V10)
Felles parkering (P2, P4, P6, P9 - P13)

§ 3. BYGGEOMRÅDER

Fritidsbebyggelse - hytter

- § 3.1 Hytteplasseringene er markert i terrenget med en pel nummerert korresponderende med plankartet. Pelen skal falle innenfor hyttas grunnmur. Møneretning er angitt på plankartet. Bygningsmyndigheten kan fravike møneretning i de tilfeller dette gir en bedre praktisk løsning uten at det kommer i konflikt med § 3.2. I de tilfeller punkt feste er valgt som eiendomsform, skal vedkommende hytter ha et nærareal som utelukkende disponeres av den enkelte hytteeier. Nærarealet bestemmes av formåls grensen på kartet.
- § 3.2 Bygningsmyndigheten skal gjennom behandling og godkjenning av byggesøknad sørge for at hyttenes form og fargevalg underordner seg de naturlige omgivelsene i området. Det skal tas særlig hensyn til dette for tomter med stort innsyn. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning. Uthus, anneks og lignende skal sammenbygges med hytta der dette er teknisk mulig og der frittstående løsning ikke gir et bedre landskapsmessig resultat. Maks tillatt grunnflate er 25 m². Maks tillatt bruksareal er 20 m².
- § 3.3 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Ut over det som er nødvendig for opparbeiding av hyttetomt skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke.
- § 3.4 Gjerder og flaggstenger tillates ikke anlagt i området.
- § 3.5 Vann tillates ikke innlagt i hyttene før det foreligger godkjent avløpsplan og avløpsanlegg for området.
- § 3.6 Vegadkomst og parkering skal være anlagt før hyttene tas i bruk. Alle nye avkjørsler må tilfredsstillende vegnormalens krav til utforming og siktforhold.
- § 3.7 Ev. strømforsyning til hyttene skal skje ved jordkabling.

Utleiehytter

- § 3.8 Området skal brukes til utleiehytter. I forkant av bebyggelsen kan anlegges brygge ut i sjø. Laveste tillatte høyde for golvnivå på bebyggelsen settes til kote +3 m. over NN1954
- § 3.9 Før utbygging av rorbuer og småbåthavn med tilhørende anlegg tar til, må det utarbeides en detaljert situasjonsplan som viser masseforflytninger, plassering av bygninger og anlegg.

Naust (N1)

- § 3.10 Areal merket med N1 kan nyttes til bygging av naust evt. båttopplag. Naust kan oppføres som enkelt – eller fellesnaust. Naust innen samme naustområde skal ha enhetlig utforming.

Naust (N2) med lager

- § 3.11 Ved småbåthavna er det avsatt et område for oppføring av naust med lager. Naust kan oppføres som enkelt- eller fellesnaust. Naust skal ha saltak og passeres med gavlvegg mot

sjøen. Det er ikke tillatt å sette inn vinduer eller føre opp plattinger foran- eller inntil naust. Lysplater i taket kan tillates.

§ 3.12 Bygningsmyndighetene skal påse at utleiehytter og naust / lager (N2) får en plassering, utforming og fargevalg som harmonerer i forhold til hverandre i utforming og fargebruk.

Lagerbygg for båter

3.14 Bygningsmyndigheten skal se til at lagerbygget for båter får et harmonisk utseende der det tas hensyn til eksisterende gårdsbebyggelse, og at utvendig kledning og taktekkingsmateriale ikke skal være reflekterende og holdes i matte og dempede farger.

§ 4. LANDBRUKSOMRÅDER

Områder for jord- og skogbruk (L)

§ 4.1 I områder regulert til jord- og skogbruk er det bare tillatt oppført bygninger og anretninger som har direkte tilknytning til bruken av området som landbruksområde. Unntak gjelder tekniske anlegg i forbindelse med hytteområdet som forutsettes anlagt i henhold til denne plan.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg (V1)

§ 5.1 Det angitte områder skal nyttes til offentlig kjøreveg som vist på plankartet.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

Private veger

§ 6.1 Privat veg til hovedbruket og lagerhall kan opparbeides i en bredde på inntil 4,0 m. I tillegg kommer grøfter og fyllinger/skjæringer

Privat parkering (P5)

§ 6.2 Området P5 skal nyttes til privat parkering for hyttetomt nr. 11

Friluftsområde på land (F)

§ 6.3 Område F skal nyttes til friluftsområde på land

Friluftsområde / Fiske, allmenn ferdsel i sjø (F/F)

§ 6.4 Området kan nyttes til fiske og allmenn ferdsel.

Friluftsområde i sjø (F)

§ 6.5 Område F skal nyttes til badeområde.

Småbåtanlegg i sjø

§ 6.6 Området skal nyttes til privat småbåtanlegg

Småbåtanlegg på land

§ 6.7 Området er forutsatt benyttet som trafikkareal (avstigning-avlesning av utstyr og korttidsparkering for besøkende til småbåthavna . Langtidsparkering for besøkende skal skje på parkeringsplassene P12 og P13.

§ 7. FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel (V3-V4 og V8-V9 og V10)

§ 7.1 Kjøreveg V3 er felles for gnr. 26 bnr.1, gnr. 26 bnr.1 fnr.1 samt besøkende til friluftsområdet, småbåtanlegget og utleiehyttene i bukta.
Kjøreveg V4 er felles for gnr. 26 bnr.1, hyttetomt nr 7-19 samt tilkomst til parkeringsplass P5, P6, P9, P10 og P11.
Kjøreveg V8 er felles for gnr. 26 bnr.1, hyttetomt 8-10, 17 og 19.
Kjøreveg V9 er felles for gnr. 26 bnr.1 og besøkende til småbåtanlegget og utleiehyttene i bukta.
Kjøreveg V10 er felles for gnr. 26 bnr.1, hyttetomt 1-2 og 20 og 21.

Før P2 opparbeides og V3 tas i utvidet bruk, må avkjørselens profil og siktforhold være i samsvar med vegnormalene.

Felles parkering (P2, P4, P6, P9, P10 - P13)

§ 7.2 P2 skal opparbeides for å betjene gnr.26 bnr.1, gnr.26 bnr.1 fnr.1 samt brukere av friluftsområdene.
P4 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 1-2, 20-21 og gnr.26 bnr.1 fnr.2.
P6 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 7,16 og 18.
P9 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 12-15.
P10 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 8-10,17 og 19.
P11 er felles vinterparkering for alle hyttetomtene ovenfor kommunevegen.
P12 og P13 er felles for gnr. 26 bnr.1, samt besøkende til småbåtanlegget og utleiehyttene i bukta.

§ 8. FELLESBESTEMMELSER

§ 8.1 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og eventuell vegetasjon. Utgravde eller utsprengte masser skal henlegges på steder der det ikke virker skjemmende.
