
PlanID L2017-002 Reguleringsplan for Langøya
REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslagsstiller:	Holm/Bersvendsen/Suul/Langø	
Utarbeidet av:	Norconsult AS	
Planforslagets dato:	18.12.2017	
Saksbehandling:	1. gang Hovedutvalg Natur	XX.XX.201x
	Offentlig ettersyn i perioden	XX.XX.201X - XX.XX.201x
	2. gang Hovedutvalg Natur	XX.XX.201x
Revisjoner:	Iht. vedtak i XXX XX.XX.201X	XX.XX.201X

1. GENERELT

Planbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen erstatter tidligere vedtatt plan for Langøya, PlanID L-2002-016.

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. pbl § 12-5:
(SOSI-koder angitt i parentes)

§12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg:

Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121)
Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone (1588)
Uthus/Naust/badehus (1589)

§12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg inkludert parkering (2011)

§12-5 nr. 5 Landbruks- natur- og friluftformål:

Særlige landskapshensyn (5500)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Byggehøyde og utnyttelsesgrad:

Angitt byggehøyde og grad av utnyttning beregnes i henhold til Tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens kap. III.

2.2. Sikkerhet mot springflo/havnivåstigning

Gulvnivå på nye bygninger til beboelse skal ligge høyere enn kote 3,5 m.o.h.

Naust/uthus som legges lavere enn kote 3,5 skal det i prosjekteringen tas hensyn til muligheten for oversvømmelser slik at skader på bygninger og inventar minimaliseres.

2.3. Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3, § 4 og § 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene.

Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.4. Gjerder

Det tillates ikke inngjerding av tomter.

Når særlige forhold tilsier det, eller når gjerder inngår som en vesentlig del i bebyggelsens gruppering og utforming, kan kommunen tillate inngjerdet et mindre område.

Det forutsettes at gjerder ikke sperrer for fri ferdsel etter friluftsløven og ikke går ned i strandkanten.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1. Generelt

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn i forhold til plassering, harmonisk utforming og materialbruk.

Bebyggelse skal ha yttervegger i trekledning eller naturstein. Mindre arealer av fasaden kan oppføres i andre materialer.

Taktekking skal utføres i matte materialer og mørke farger som glir godt inn i terrenget.

3.2. Område for fritidsbebyggelse.

På tomtene avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført frittliggende fritidsboliger med tilhørende uthus/ anneks. Innen hver tomt tillates kun en hytteenhet.

Hver hyttetomt kan bebygges med inntil 120 m² BYA inkludert uthus/anneks. Hovedhytta tillates å være maksimalt 90 m² BYA.

I tillegg til 120 m² BYA bebyggelse tillates målbar terrasse på inntil 30 m² BYA og parkeringsareal på inntil 15 m² BYA.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesims og mønehøyde på henholdsvis 3,5 og 5,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Ny bebyggelsen skal tilpasses landskap og nærliggende bebyggelse.

Reguleringsplanen hjemler eksisterende godkjent bebyggelse på vedtakstidspunktet. Etter riving/brann kan det gjenoppbygges tilsvarende mengde BYA og byggehøyde som tidligere er godkjent.

3.3. Område for Naust/sjøhus

Naust/sjøbu kan bebygges med inntil 30 m² BYA.

Maksimal bredde er 5 m målt til utvendig kledning.

Maksimal mønehøyde er 4,5 m målt til planert terreng ved bygningens høyeste fasade.

Naust skal ha saltak og takvinkel mellom 25 og 30 grader.

3.4. Område for småbåtanlegg.

Det tillates kun etablering av småbåtanlegg for lokal bruk, det vil si for grunn og hytteeiere innenfor planområdet og på Hoøya.

Småbåtanleggene kan bestå av bryggeanlegg med flytende elementer. Det tillates ikke bygging av kai, fast molo eller lignende større inngrep.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Alle veger og parkeringsplasser innenfor planområde er private områder som er disponeres av grunneier og rettighetshaverne.

Regulert kjørebanebredde er 3,5 m inklusive skulder. Det er avsatt ca. 1,5 m veggrunn til grøft/ skjæring/ fylling på hver side, slik at totalt regulert vegareal er 6,5 m.

5. LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Arealer mellom hyttetomtene og de gjenværende landbruksarealene er avsatt til landbruk-natur- og friluftsområde med særlige landskaps hensyn.

Ved bruk og skjøtsel av områdene skal det legges størst vekt på områdenes funksjon som friluftsområder og bufferareal mellom hyttetomtene.

Det tillates opparbeidet stier og tilrettelegging med bord/ benker etc. for naturbasert aktivitet og opphold.

For å bedre framkommelighet til sjøen kan det anlegges mindre gangbruer, trapper etc. langs stier.

I strandsonen tillates det mindre anlegg som tilrettelegger for bading som stupebrett, fast boltet stige etc.

Anlegg for eksklusiv bruk, gjerder eller andre anlegg tydelig privatiserer eller stenger ute allmennheten fra disse områdene tillates ikke.