

# Reguleringsbestemmelser for Årneset

## Innholdsfortegnelse

§ 1	PLANENS OMFANG.....	2
§ 2	GENERELT .....	2
§ 3	OFFENTLIG REGULERINGSOMRÅDE .....	3
§ 4	REGULERINGSBESTEMMELSER.....	4
	1 BYGGEOMRÅDER .....	4
	2 LANDBRUKSOMRÅDE .....	5
	3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER.....	5
	4 FRIOMRÅDER.....	6
	5 FAREOMRÅDE .....	6
	6 SPESIALOMRÅDER .....	6
§ 5	FELLESBESTEMMELSER .....	7

Forslag til reguleringsbestemmelser til 1.gangs behandling i planutvalget 30.06.09

## **§ 1 PLANENS OMFANG**

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som på plankartet for hhv. Årnes er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal området disponeres som vist på planen.

## **§ 2 GENERELT**

I medhold av bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

- 1 BYGGEOMRÅDER ( § 25 1.ledd nr 1)**
- 2 LANDBRUKSOMRÅDER ( § 25 1.ledd nr 2)**
- 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER ( § 25 1.ledd nr 3)**
- 4 FRIOMRÅDER ( § 25 1.ledd nr 4)**
- 5 FAREOMRÅDER ( § 25 1.ledd nr 5)**
- 6 SPESIALOMRÅDER ( § 25 1.ledd nr 6)**

## **§ 3 OFFENTLIG REGULERINGSOMRÅDE**

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygg og arealer innenfor planområdet:

### **1 BYGGEOMRÅDER**

- 1.1 Område for boliger
- 1.2 Område for fritidsbygg, naust
- 1.3 Område for garasje

### **2 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER**

- 2.1 Landbruksområder

### **3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- 3.1 Kjøreveg
- 3.2 Gangveg
- 3.3 Parkering

### **4 FRIOMRÅDER**

- 4.1 Lekeplass
- 4.2 Park
- 4.3 Turveg

### **5 FAREOMRÅDER**

- 5.1 Høyspenningsanlegg

### **6 SPESIALOMRÅDER**

- 6.1 Friluftsområde på land
- 6.2 Friluftsområde i sjø
- 6.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- 6.4 Frisiktssone i vegkryss

## § 4 REGULERINGSBESTEMMELSER

### 1 BYGGEOMRÅDER

#### 1.1 Område for boliger

##### Område merket A og B

I området kan det føres opp bolighus i inntil 2 etasje. Gesimshøyde kan være inntil 5 meter (to etasjer). Der terrenget tillater det kan den ene etasjen være en underetasje.

Planutvalget godkjenner gesims- og sokkelhøyde. Ved utsetting av bygninger skal byggegrense følges slik det fremkommer i reguleringsplanen. Planmyndigheten skal ved behandling av byggesøknaden påse at disse bestemmelsene blir fulgt.

Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak eller valmet tak, takvinkel mellom 18 og 37 grader. Planutvalget godkjenner takvinkel. Husene skal ha en god og harmonisk utførelse og en materialsammensetning som ikke skiller seg vesentlig ut fra det bestående.

Farger på bygninger, herunder også tak, skal godkjennes av planutvalget. Skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene skal ivaretas. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Planutvalget skal godkjenne høyde og farge på gjerder. Gjerdehøyden må ikke overstige 1 meter medregnet sokkel. Der spesiell fare kan oppstå, kan planutvalget godkjenne høyere gjerder. Eiendommer som grenser til landbruksarealet skal ha gjerdeplikt mot denne.

Gjerder kan oppføres i grense med regulert vegbredde som vist på reguleringsplanen.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan virke sjenerende for den felles ferdsel eller hindre utsyn for tilstøtende eiendom. Planmessig leplantning bør prioriteres.

Garasjer bør oppføres som frittliggende i samsvar med bestemmelser i byggeforskriftene. Materialvalg, form og farge må passe med hovedbygget. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje. Det skal være samme takvinkel på garasje/uthus som på hovedhuset.

Garasjenes plassering skal være vist på situasjonsplan som skal følge byggemeldingen ved søknad om byggetillatelse, selv om garasjen ikke skal føres opp samtidig med boligen.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass til minst 1 bil på egen grunn.

Det må ikke igangsettes boligbygging for vann og avløp er etablert for områdene.

Grad av utnyttning for tomtene settes til %-BYA=25%. (Etter forskrift fra 01.07.07)

### **1.2 Område for naust**

I område tillates bygging av naust i 1 etasje. Området gis en enhetlig bebyggelse. Maks takvinkel er 45 gr. bruksareal, BRA = 30 m<sup>2</sup> (Etter forskrift fra 01.07.07).

### **1.3 Område for garasje**

Området er merket G1. Det tillates ført opp garasje i 1 etasje med grunnflate 50 m<sup>2</sup>. Bygningen skal fortrinnsvis ha saltak eller valmet tak. Planutvalget godkjenner takvinkel. Garasjen skal ha en god og harmonisk utførelse og en materialsammensetning som ikke skiller seg vesentlig ut fra det bestående.

Farge på bygningen, herunder også tak, skal godkjennes av planutvalget. Skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene skal ivaretas. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

## **2 LANDBRUKSOMRÅDE**

- 2.1** Det er avsatt område til landbruk i reguleringsplan. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger på området. Det er heller ikke tillatt å kjøre ut husdyrgjødsel i landbruksområdet.

## **3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER**

### **3.1 Kjøreveg**

Vegbredde langs Årsandvegen er 6 meter, regulert bredde til vegformål er 10 meter. I felt A og B er vegbredden 5 meter, regulert bredde til vegformål er 10 meter.

Før utbygging finner sted må nødvendig veg være etablert.

Kommunen står som eier av Veg A og B. Vegene er åpne for allmen ferdsel.

### **3.2 Kjøreveg til naustområde**

Kjørevegen til naustområdet brukes slik den ligger i dag. Veggen stenges med egen vegbom og lås, kun eiere av naust har anledning til motorisert ferdsel på vegen. Det tillates etablert nødvendig sperresikring for hindre uønsket trafikk. Nausteiere får tilgang til nøkkel.

Vegen skal ikke opparbeides i terrenget eller gruses.

### **3.3 Gangveg**

Det er regulert en gangveg mellom boligtomt Az (88/87) og tomt merket A7 i reguleringsplanen. Bredden på vegen er 3 meter.

### **3.4 Parkering**

Det er avsatt areal til parkering, merket A, i friluftsområdet ved vegen til naustområdet. Denne skal dekke parkering både til naustområdet og utfart i friluftsområdet. I felt B dekker parkeringsplassen utfart til parkområdet og besøkende

til felt B. Parkeringsplassen ved innfartsområdet til friområdet skal benyttes til brukere av friområdet.

Parkering, merket C, kan benyttes av nausteier og besøkende til friluftsområde..

Kommunen står som eiere av parkeringsplassene, til bruk for allmenn bruk.

## **4 FRIOMRÅDER**

### **4.1 Lekeplass**

I boligfelt merket A er det avsatt et område på ca. 700 m<sup>2</sup> til lekeplass. Dette kan benyttes for eiendommer i felt A og B.

Området gis eget bruksnr. I fellesområdet *Lekeplass* kan planutvalget tillate at det anlegges barnepark med tilhørende lekeapparater og redskapshus inntil 15 m<sup>2</sup> som naturlig knytter seg til fellesområdet og når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som fellesområde.

### **4.2 Park og turveg**

Området som er avsatt til park og turveg er åpen for bruk av allmennheten. Turvegen opparbeides i en bredde inntil 1,5 meter. Den skal ikke bygge opp vegen i terrenget. Ved hellende terreng tillates masseforflytting slik av vegen får en tilnærmet horisontalt tverrsnitt. I vått terreng tillates grøfting eller utlegging av plankevandringer

## **5 FAREOMRÅDE**

### **5.1 Høyspentanlegg**

Det er ikke tillat å føre opp tiltak som kommer i strid med energiloven. Boliger er ikke tillat å føre opp i dette området.

## **6 SPESIALOMRÅDER**

### **6.1 Friluftsområde på land**

Område avsatt til friluftsområde for allmennheten.

I området ovenfor badeområdet, og 75 meter fra strandlinjen tillates det

- arrondering av terrenget,
- bygging av grill/bål plass med benker
- etablering av sandvolleyballbane
- oppføring av sanitæbygg
- etablering av ”utedusj”

## **6.2 Friluftsområde i sjø**

I område friluftsområde for bading er det ikke tillat med oppankring av båter eller anlegg av flytebrygge eller kai/brygge.

I området med Lille-Årnes tillates det etablert et sjøvannsbasseng med bygging av demning mellom to bergpartier.

## **6.3 Område for anlegg av kommunalteknisk virksomhet**

Her blir tillatt anlegg av felles slamskinner, nødvendig veganlegg, trafo etc. samt nødvendig av transport for drift og vedlikehold av disse anleggene.

## **6.4 Frisiktsoner for veg**

Regulert frisiktsoner hvor det ikke tillates oppført noen tiltak, hekk etc. som reduserer siktsone i kryss.

# **§ 5 FELLESBESTEMMELSER**

For å bevare reguleringsområdets landskapsmessige preg, og for å sikre gode bruksforhold bolig/tomt, må det velges hustyper som er tilpasset terrenget, både i plan og fasader.

Ved utbygging av områdene skal det leges stor vekt på å bevare eksisterende vegetasjon og terreng. Eksisterende viltvoksende bartrær og annen verdifull vegetasjon, som ikke direkte berøres av bygningene, skal ikke fjernes uten bygningsrådets spesielle tillatelse.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner innenfor rammen av plan- og bygningsloven med forskrifter.