

## Framlegg til reguleringsplan for: Egsetvika

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
	XXX	07.12.2007	

Områdeomtale/plangrense:

I nord: langs elva frå museet til sjøen, inkl. veg ovanfor museet.

I aust: langs grensa til gnr. 13 bnr. 6, over bnr. 6 til sjø.

I sør: sjøområde

I vest: sjøområde

### § 1 – GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

### § 2 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

### § 3 – FELLESFØRESEGNER

1. Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Tillate bebygd areal (BYA) vert definert i samsvar med NS 3940: 2007. BYA gjev tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Gesims- og mønehøgde vert målt ut frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

2. Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan – når særlege grunnar talar for det - tillatast av kommunen innanfor ramma av bygningslovgjevinga og bygningsvedtektene i kommunen.

3. Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsenbygningar elles i området.

### § 4 – REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 25 i pbl. til følgjande føremål slik:

#### Byggjeområde (pbl. § 25. 1 ledd nr. 1)

- Frittstående småhus
- Fritidshus: naust
- Ålmennyttig ("museum")

#### Offentlege trafikkområde (pbl. § 25.1 ledd nr. 3)

- Køyreveg

- Kai

#### Spesialområde (pbl. § 25.1 ledd nr. 6)

- Frittstående bustader, camping, servering, overnatting
- Camping, servering
- Friluftsområde, land
- Friluftsområde, sjø
- Vass- og avlaupsanlegg
- Frisiktsone ved veg
- Bevaringsområde, kulturminne (gravrøyser)

#### Fellesområde (pbl. § 25.1 ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel, veg til fleire eigedomar
- Felles gangareal
- Felles parkeringsareal

### § 5 – AREALBRUK

- a. I område merka "Frittstående bustader" kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bustadeiningar på kvar tomt. Omgrepet "småhus" er avgrensa til småhustypen "einebustad med ev. sekundærhusvære" og bustadeiningar skal vere delt horisontalt. Det vert her vist til NBI blad 330.009 pkt. 22.

Områda for fritidshus kan nyttast slik:

Naust: frittstående naust med tilhøyrande anlegg. Bygning kan innehalde inntil 2 brukseiningar.

I område merka "Museum" kan det byggjast eldfast bygg for museet sin funksjon.

I område merka FS, C, S, O kan det byggast hus for frittstående bustader, bygning som del av campingplass, bygning for servering/overnatting.

I område merka C, S kan det førast opp bygning som del av campingplass, bygning for servering.

I område merka VA-anlegg kan det byggjast frittstående reinseanlegg tilpassa dei til ei kvar tid gjeldande miljøkrav og med funksjonar tilpassa anlegget sine krav.

- b. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (%- BYA).

FØREMÅL	MAKSIMUM
- Område merka Frittstående bustader - FS	maks: BYA = 30 %
- Område merka Fritidshus; naust - F	maks: BYA = 60 %
- Område for museum	maks: BYA = 40 %
- Område for Frittstående bustader, camping, servering/overnatting	maks: BYA = 30 %
- Område for camping og servering	maks: BYA = 30 %

Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller mellombelse konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.

## § 6 – BYGNINGAR

### 1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygning får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

### 2. Møne- og gesimshøgd:

Maks gesims- og mønehøgd varierer, etter målereglane fastsett i pbl – tekniske forskrifter, innan dei ulike områda slik:

#### Områda:

(FS), (FS,C,S,O) og (C,S): Bygning kan ha maks gesimshøgd inntil 6,5 m. Maks mønehøgd inntil 8,5 m. Garasje kan som hovudregel ha maks gesimshøgd lik 2,5 m og maks mønehøgd 4 m.

F: Gjeldande for naust: maks gesimshøgd lik 3,5 m. Maks mønehøgd 5,5 m.

Museum: gesims- og mønehøgd skal tilpassast allereie bygd hus. Maks gesimshøgd skal likevel ikkje overstige 4,5 m og maks mønehøgd ikkje over 6,5 m.

VA-anlegg: Maks mønehøgd 6 m.

Generelt skal forholdet mellom gesims- og mønehøgd tilpassast bygningen sin funksjon og uttrykk.

## § 7 – UTEAREAL i tilknytning til bygg og anlegg

- a. Ikkje utbygd del av eigedomen skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Fyllingar skal utformast tiltalande og avsluttast med plastring eller mur. Mur i helling 3:1, fylling med helling 1: 1,5. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande lokal vegetasjon i området i samband med tilplanting.
- c. Ev. utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
- d. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- e. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan.
- f. Utbyggjar skal syte for naudsynt drenering for overvatn, og føre dette til avløp til sjø eller elv.
- g. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg.
- h. Terreng og gjerde/rekkverk i kryss og avkøyrslar skal ikkje vere høgre enn 0,75 m over vegnivået. Sjå elles føresegnene vedkomande frisiktlinjer.
- i. Det skal i naudsynt grad setjast av plass til opplysningsskilt og redningsutstyr i tilknytning til naustområde og friluftsområde sjø.

- j. Som minste uteopphaldsareal (MUA) skal det på bustadareal opparbeidast min. 20 m<sup>2</sup> areal eigna til leik pr. bustadeining. Arealet skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding.

### **§ 8 – OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl. § 25.1 ledd nr. 3)**

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- køyreveggar med tilhøyrande grøft
- kai (tilpassa mindre fritidsbåtar)

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegfyllingar og murar som kan leggst på tilstøytande naboareal, jf. pbl. § 35. Dette gjeld også fylling/mur i sjø under kota for kystkontur, jf grunnkartet.

I regulert veggrunn kan tillatast VA- og kabelanlegg.

### **§ 9 – OFFENTLEGE FRIOMRÅDE (pbl. § 25.1 ledd nr. 4)**

Innan offentlege friområde (Fr) er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp anlegg eller bygg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for området sin bruk, jf elles § 10 nedanfor.

Berre mindre inngrep som har med området sin funksjon å gjere skal kunne utførast (t.d. etablering av landfeste, etablering av gangstiar, ev. bygging av toalettfunksjonar og renovasjonsstiltak for området sin bruk. Tiltak i desse områda skal utformast i samråd med kulturmynde.

### **§ 10 – SPESIALOMRÅDE (pbl. § 25.1 ledd nr. 6)**

Frisiktzone.

Frisiktzone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktzone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå.

Friluftsområde, land og sjø.

Utnytting av friluftsområde "sjø" til oppankring av båtar er berre tillate i tilknytning til bruken av tilstøytande naustområde. Området kan også nyttast for oppankring av fritidsbåtar inntil regulert offentleg kai. I Friluftsområde (på land og i sjø) er det elles ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for bruken av friluftsområdet.

Vass- og avlaupsanlegg.

Del av området kan nyttast til opparbeiding av parkeringsplassar, både for anlegget sitt behov og for ålmenta sitt behov.

Kulturelt verneområde.

Det skal ikkje gjerast inngrep innan området ved anlegg eller bygningar som grip inn i dei kulturminna som er i området. Det kan tillatast gangstiar og gangtrapper. Desse tiltaka skal ikkje gripe inn i kulturminna. Tiltak skal tilpassast terrenget slik at inngrepa vert minimale. Før tiltak kan godkjennast skal kulturmynde handsame saka i samsvar med kulturminnelova.

### **§ 11 - FELLESOMRÅDE (pbl. § 25.1 ledd nr. 7)**

Felles avkøyrse, tilkomstveg: Fv er felles for områda F, Fr, FS, FS,C,S,O og C,S

Felles gangvegveg: er felles for områda F, Fr, FS, FS,C,S,O og C,S

Felles parkeringsplass: Fp er felles for områda F og Fr

Felles parkeringsareal langs F-områda: felles for tilgrensande F-område.

Naudsynte VA-leidningar og kablar for el- og tele kan leggst i fellesareal fram til dei enkelte eigedomane.

---

**§ 12 – KRAV TIL PARKERINGSDEKNING INNAN DEI ENKELTE  
OMRÅDA (pbl. § 69 nr. 3) – REKKJEFØLGJEKRAV (pbl. 26).**

Samtidig med utbygging på områda som er omfatta av denne planen skal det minimum opparbeidast og ferdigstillast slikt tal parkeringsplassar:

Frittliggande småhus (FS-område): 2 plassar pr. bustad, av desse 1 stk. i garasje el. carport

Fritidsbygningar (F-område): Naust: ½ plass pr. nausteining.

Andre bygningar og anlegg skal ha parkeringsdekning etter kommunen sitt skjøn.