

# Detaljgulering for «SLUTÅSHAUGEN» - reguleringsendring

---

## Reguleringsføresegner

### 1. Siktemålet med planen

---

Formålet med reguleringsendringa er å endre tidlegare regulert næringsareal/turistanlegg om til fritidsbustader (nede ved sjøen), og til bustader (sentralt i området).

I tillegg vil reguleringsendringa også ta omsyn til innmålte eigedomsgrenser i området, og bygde vegar.

### 2. Fellesføresegner for heile planområdet

---

Innanfor planområdet skal vegleiaren «Grad av utnytting», utgåve 2014, leggest til grunn for definisjonar av bygningstypar og utnyttingsgrad.

[https://dibk.no/globalassets/byggeregler/h-2300\\_grad\\_av\\_utnytting.pdf](https://dibk.no/globalassets/byggeregler/h-2300_grad_av_utnytting.pdf)

Ved oppføring av bygningar og andre innretningar skal det leggest stor vekt på den estetiske utforminga, både for tiltaket i seg sjølv og i forhold til omgivnadane.

Oppføring av bygningar skal skje innanfor regulerte byggegrenser, jf.. plankart. Dette gjeld også byggegrenser mot sjø

### 3. Føresegner for arealformål

---

#### 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse – BFS 1

Største tillatne utnyttingsgrad er sett til BYA = 25%.

Bustadhus kan førast opp med inntil 3 målbare plan, underetasje, hovudetasje og loft, innanfor plan- og bygningslova § 29-4 sine avgrensingar.

For kvar bueining skal det settast av plass for 2 bilar på eigen grunn.

##### 3.1.2 Frittliggende fritidsbustader – BFF 1, 2 og 3

Fritidsbustader kan oppførast både som utleigehytter eller som sjølveigne fritidsbustader på utskilde parsellar/tomter.

Største tillatne utnyttingsgrad er sett til BYA = 25 %.

Fritidsbustader skal førast opp i ein etasje, med største bygningshøgde avgrensa til 5 m. Plassering og utforming skal vere slik at bygningen passar godt inn i omgivnadane.

Det skal settast av 2 biloppstillingsplassar på eigen tomt eller på felles parkeringsareal (SPA 1).

Det kan førast opp mindre uthus/bod på tomta.

### 3.1.3 Konsentrerte fritidsbustader – BFK 1

#### Eksisterande fritidsbustader/utleigehytter:

Desse kan nyttast som utleigehytter eller som sjølveigne fritidsbustader på utskilde parsellar/tomter.

#### Alle soverom skal plasserast i 2.etasje

Største tillatne utnyttingsgrad er sett til BYA = 40 %.

Byggehøgde er avgrensa til største eksisterande byggehøgde, 6,8 m.

Det kan førast opp uthus/bod i tilknytning til kvar eining.

Nye søknadspålegg: Nye søknadspålegg innanfor BFK 1 skal plasserast minimum på trygg kote, vurdert i høve framtidig havnivå, stormflo og bølgepåslag til kote 3,25

### 3.1.4 Naust – BN1

Nye bygningar skal førast opp i samsvar med tradisjonell byggeskikk, i ein etasje med bruksareal avgrensa til BRA = 40 m<sup>2</sup>. Evt. loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal og kan ikkje innreist som overnattingsstad.

Naust skal ha saltak med mønehøgde på 5 m over golv.

Nye naust skal plasserast min. på kote 2. Naust som ligg lågare enn kote 3,25 må konstruerast og dimensjonerast slik at dei toler overfløyming og bølgepåslag.

Område mellom naust og sjø skal haldast opent for allmenn ferdsel.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Køyrevegar – p\_SVK 1

Dette gjeld eksisterande køyreveg innanfor planområdet.

Vegen er privat, men open for allmenn ferdsel.

Nye stikkvegar/avkjørsler til nye tomter, skal opparbeidast i samsvar med plan. Sideareal med fyllingar og skjeringar skal utformast med min. skråning 1:2, og revegeterast.

### 3.2.2 Parkeringsplass – SPA 1

Dette gjeld eksisterande felles parkeringsplass.

### 3.2.3 Nettstasjon – SE1

Dette gjeld eksisterande nettstasjon.

Det kan opparbeidast avkøyrsløse direkte til samleveggen, p\_SKV 1.

## 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Naturområde – GN 1

I dette området skal eksisterande vegetasjon ivaretakast som eit landskapselement. Tynning og skjøtsel er tillate.

### 3.3.2 Friområde – GF 1

Dette er felles uteopphaldsareal for både bustader og fritidsbebyggelse.

Området kan opparbeidast og tilretteleggast for aktuelle aktivitetar, inkl. oppføring av konstruksjonar eller innretningar som fremjar bruken.

## 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

### 3.4.1 Småbåtanlegg – VS1

Dette gjeld eksisterande småbåthamn med landareal.

Innanfor landarealet kan det byggast konstruksjonar eller innretningar som naturleg høyrer til aktiviteten i hamna.

Vestnes, .....

.....

ordfører