
DETALJREGULERING FOR FAGERHEIM - GBNR. 32/98 m.fl.

PLANBESTEMMELSER

Datert 03.06.2022, revidert 17.08.2022
Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 Generelt

1.1 Planens formål:

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for riving av eksisterende låve og bygging av konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen gbnr. 32/98, Ørvikveien 50.

1.2 Avgrensing av planområdet

Planområdets utstrekning er avgrenset på plankart datert 03.06.2022

1.3 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1

- | | |
|---|-----|
| - frittliggende småhusbebyggelse | B12 |
| - konsentrert småhusbebyggelse | BK |
| - Kombinert formål: bolig/tjenesteyting | BT |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2

- | | |
|-----------------------------|--------|
| - kjørevei, offentlig | o_V1-2 |
| - gang/sykkelvei, offentlig | o_GS1 |
| - parkering, offentlig | o_PA1 |
| - vei, felles | f_V3 |

Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3

- | | |
|-------------|------|
| - Friområde | o_F3 |
|-------------|------|

Hensynssoner – pbl §11-8a

- | | |
|---------------------------------------|------|
| - hensynssone c, bevaring naturmiljø | H560 |
| - hensynssone c, bevaring kulturmiljø | H570 |

2 Fellesbestemmelser

2.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan som viser tilhørende utomhusarealer, med redegjørelse for kjøreadkomst, parkering, leke- og oppholdsarealer, beplantning, gjerder/murer etc.

2.2 Kulturminner

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen tre uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse B12

Områdene omfatter eksisterende av boligeiendom. Omriss av eksisterende boliger betraktes som byggegrense.

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse BK

I BK tillates konsentrert småhusbebyggelse: rekkehus.

Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på nærheten til det bevaringsverdige våningshuset på Fagerheim, på eiendommen gbnr. 32/2. Bygget skal oppføres med tre som hovedmateriale i fasadene.

Byggegrense er vist på plankartet. Maksimalt tillatt utnyttelse er 35% BYA.

Maks. tillatt gesimshøyde er 6,0 m og maks. tillatt mønehøyde er 9,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Møneretning skal være som vist på plankartet.

Adkomst skal være fra nord, direkte fra Ørvikveien, o_V1 og/eller fra offentlig parkeringsplass o_PA1. Det tillates tilsammen inntil 4 adkomster fra o_V1 og o_PA1. Garasjer kan innpasses på nordsiden av bygget. Garasjer skal ha takform og takvinkel som samsvarer med byggets hovedform. Alternativt kan garasjer innpasses i byggets hovedform og ha takterrasse.

Det skal være min. 50 m² uteareal pr. boenhet, med min. 5x7 m sammenhengende areal. Felles uteareal inkl. lekeplass kan løses på regulert friområde o_F3 samt på regulert friområde i tilstøtende reguleringsplan mot vest.

Parkering skal løses på egen tomt. Det kreves min. 1 parkeringsplass pr. bolig.

Plass til dunker for husholdningsavfall skal løses innenfor området.

3.3 Kombinert formål: bolig/tjenesteyting BT

Området BT omfatter eksisterende bygninger på eiendommen. Bygningen kan nyttes til bolig og/eller offentlig eller privat tjenesteyting. Omriss av eksisterende bygninger betraktes som byggegrense.

Eksisterende adkomstrettigheter over område BT til eiendommene gbnr. 32/16 og 18 skal opprettholdes.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Parkeringsplass o_PA1

P-plass o_PA1 skal nyttes som offentlig, allment tilgjengelig P-plass. P-plassen skal opparbeides som vist på plankart. o_PA1 tillates ikke benyttet til båtopplag eller til oppstilling av bobiler eller campingvogner.

4.2 Gang/sykkelvei o_GS1

Område o_GS1 skal nyttes som offentlig gang- og sykkelforbindelse, - og som del av kyststien som passerer gjennom området. GS1 skal stenges med bom i søndre ende. Kommunal renovasjonsbil og brøytebil kan gis rett til gjennomkjøring på GS1.

4.4 Kjørevei, felles

f_V1 er felles adkomst for eiendommene gbnr. 32/2, 32/11, 32/16 og 32/18.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde o_F3

O_F3 skal nyttes som offentlig friområde, men allment tilgjengelig gangforbindelse til badeplass og badeområde i sjø. Det tillates tiltak for bedret framkommelighet og rekreasjon / aktivitet i området.

Dersom det er behov for ny nettstasjon i forbindelse med utbygging av område BK tillates etablert ny nettstasjon på inntil 7 m2 innenfor friområdet. Nettstasjonen skal plasseres inntil nordsiden av o_PA.

6 Hensynssoner

6.1 Faresone flom, H320_1

Avgrensning av fareområdet er vist på plankart. Konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann skal anlegges over flomhøyde, som er kote +3,0.

6.2 Bevaring av naturmiljø, sone H560_2-3

Avgrensning av hensynssonen er vist på plankart. Eksisterende eiketrær i hensynssonene skal bevares. Det tillates ikke inngrep i området som kan være til skade for trærne. Ved gjennomføring av bygge-/anleggsarbeider i nærheten skal trær gis fysisk skjerming i bygge-/anleggsfase.

6.3 Bevaring av kulturmiljø, sone H570_1

Avgrensning av hensynssonen er vist på plankart. Bebyggelsen som er vist med tykk strek på plankartet skal bevares og tillates ikke revet. Ved utbedring, reparasjon og

vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes, eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand på dokumentert grunnlag.

7 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boliger innenfor område BK skal offentlig parkeringsplass o_PA være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.