



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ROLO EIENDOM AS, DÅFJORD PLANID. 201905A

Dato: ..... 17.01.20  
Dato for siste revisjon: ..... 11.01.21  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: ..... 24.02.21  
Dato for mindre planendring: .....04.03.25

### I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.*

### II

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:*

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 1.1 Boligformål

##### 1.2 Fritids- og turistformål

##### 1.3 Naust

##### 1.3 Lekeplass

##### 1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### 2.1 Veg

##### 2.2 Annen veggrunn - grøntareal

#### 3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

##### 3.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

#### 4. HENSYNSSONER

##### 4.1 Sikringssone - Frisikt

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:*

#### **FELLESBESTEMMELSER:**

- a) Dersom det i forbindelse med arbeider innenfor planområdet kommer fram levninger, gjenstander eller andre spor fra tidligere tider, må arbeidet stanses umiddelbart og melding gis til kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §8. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturminnemyndighetene har gitt sitt samtykke.
- b) Før utfylling av området kan skje, **skal** det innhentes tillatelse etter plan- og bygningsloven, forurensingsloven og havne- og farvannslovens bestemmelser.
- c) Massene som skal brukes til utfylling i sjø **skal** være rene.
- d) Det skal maksimalt benyttes inntil to materialer for utforming av utfyllings sideveggene.
- e) Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til nye utleieenheter, må drikkevannskilden være plangodkjent av Mattilsynet, jf. forskrift om vannforsyning og drikkevann, FOR-2016-12-22-1868 (drikkevannsforskriften) § 18.
- f) Ved utfylling i sjøen skal det gjøres tiltak for å redusere spredning av partikler og ivareta det marine livet rundt anleggsområde.

#### **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

##### **1.1 Fellesbestemmelser for **boligformål**, fritids- og turistformål, **lekeplass** og kombinert bebyggelse og anleggsformål**

- a) Det skal være bevisst materialbruk, farge og arkitektonisk uttrykk innenfor hele planområde. Formmessig åpnes det for varierte uttrykk. Det er ikke tillatt med parabolantennene.
- b) Laveste gulvnivå i ny bebyggelse skal ikke plasseres lavere enn tillatt ifølge retningslinjer fra kommunen eller andre myndigheter, med mindre det gjøres avbøtende tiltak.
- c) Det tillates etablert trapper eller uteplasser for bedre tilgang til sjøen.
- d) Bebyggelsen skal tilknyttes eksisterende vannforsyningssystem.

- e) Innenfor område BFT3 eller BKB1 er det, i tillegg til de øvrige bygninger, tillatt å etablere sløyeskur på maksimalt til samme 180 kvm BRA.  
Maksimal tillatt høyde fra ferdig planert terreng til møne og gesims skal være som følger:  
Maks. gesimshøyde: 3,0m  
Maks. mønehøyde: 5,5m
- f) For hvert område **B1, B2, BFT3** samt BKB1, er formålsgrensen også byggegrense.
- g) **Renovasjon for boliger skal løses innenfor boligformål B1 eller B2.**
- h) **Ny bebyggelse og utearealer for allmenheten eller for publikum skal opparbeides etter prinsipp for universell utforming i tråd med krav gitt i gjeldende tekniske forskrift.**

## 1.2 Boligformål – B1

- a) **B1**
- I byggeområde **B1** er det tillatt med bygninger for sekundære funksjoner knyttet til boliger, **f.eks garasjeanlegg, boder, søppelskur o.l.** Det er ikke tillatt med utleieenheter.
  - Det maksimal tillatt BRA er 170kvm.
  - Bygninger i byggeområde **B1** skal ha adkomst fra sjøsida bortsett fra bygning som brukes til lagring av søppel.
  - Maksimal tillatt høyde fra terreng ved bygnings hovedadkomst til møne og gesims skal være som følger:  
Maks. gesimshøyde: 3,0m  
Maks. mønehøyde: 5,0m
- b) **B2**
- I byggeområde **B2** tillates det å oppføre rekkehus.
  - Det maksimal tillatt BRA er 700kvm
  - **Det skal avsettes et sammenhengende, minste uteoppholdsareal på 250 m<sup>2</sup> for boligene. Arealet skal ha en bredde på minst 7 meter i hele arealets utstrekning.**
  - Maksimal tillatt høyde fra ferdig planert terreng til møne og gesims skal være som følger:  
Maks. gesimshøyde: 5,0m  
Maks. mønehøyde: 7,0m

## 1.3 Fritids- og turistformål – **BFT3**

- Det maksimal tillatt BRA er 900kvm.
- Det maksimal tillatt BYA er 600kvm
- Maksimal tillatt høyde fra ferdig planert terreng til møne og gesims skal være som følger:  
Maks. gesimshøyde: 6,0m

Maks. mønehøyde: 9,0m

## 1.2 Naust – BUN1

- a) Ved søknad om tillatelse for tiltak skal det foreligge uttalelse fra gjeldende kulturmyndighet.
- b) Innenfor byggeområde BUN1 tillates oppført naust.
- c) Naust skal oppføres innenfor angitte byggegrenser.

## 1.3 Lekeplass – f\_LEK1

- a) Formål avsettes til felles nærlekeplass for boliger i formål B2.
- b) Arealet skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.
- c) **Utforming**
  - a. Lekeplass skal være sikres mot sjø med gjerde og port med åpne/lukkemekanisme.
  - b. Det tillates oppført gjerde og vindskjerm i formålsgrensen.
  - c. Lekeapparater skal være tilrettelagt for aldersgruppe 0-8 år.
  - d. Det skal prioriteres bruk av naturlige lekeelementer og belegning på terreng.
  - e. Lekeplassen skal ha funksjonstilpasset belysning.

## 1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB1

- a) Område BKB1 er avsatt til kombinert småbåtanlegg og fritids- og turistformål.
- b) Bebyggelse:
  - Det tillates bygd en bygning med utseende som et fyrtårn.
  - Det maksimal tillatt BRA er 500kvm
  - Det tillates bygninger i 2 etasjer og en bygning med flere etasjer. Maksimal tillatt høyde fra ferdig planert terreng til møne og gesims skal være som følger:
    - Bygninger med inntil 2 etasjer:  
Maks. gesimshøyde: 5,0m  
Maks. mønehøyde: 7,0m
    - Bygning med inntil 7 etasjer:  
Maks. gesimshøyde: 19,0m  
Maks. mønehøyde: 21,0m
- c) Småbåtanlegg
  - I område BKB1 tillates det å oppføre et småbåtanlegg.
  - Området for båtvedlikehold og -vask bør ha fast dekke (asfalt/betong), og skal ha et lukket vannsystem og oppsamlingskummer slik at miljøfarlige stoffer ikke kommer ut i det marine miljø eller avløpssystemet.
  - Det tillates anlagt flytebrygge med redskapshus og bølgebryter i tilknytting til småbåtanlegget. Redskapshuset er tillatt med maksimalt 50kvm BRA.

- Det tillates etablering av nedgravd bensintank med pumpestasjon knyttet til småbåtanlegget. Tanken og pumpestasjon etableres i henhold til gjeldende forskrift for tankanlegg.

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 2.1 Veg – o\_SV1

- a) Formålet avsatt til SV1 som er offentlig avkjørsel felles for område B1, B2, BFT3 og BKB1

### 2.2 Annen veggrunn – grøntareal – o\_SVG1

- a) Formålet avsatt til annen offentlig veggrunn SVG1
- b) Det tillates opparbeiding av avkjørsel til BUN1

## 3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 3.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag – VJV1

- a) Område VJV1 er avsatt som friluftsområde i sjø og vassdrag.
- b) Friluftsområde i sjø og vassdrag skal være åpent for allmenn ferdsel, og sikre tilgang til naust.

## 4. HENSYNSSONER

### 4.1 Sikringssone - friskt – H140

- a) Innen frisksone tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebans nivå. Parkering i frisksoner er ikke tillatt.

## V

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:*

#### a) Dokumentasjonskrav:

- I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan som dokumenterer kjøremønstre for biler og biloppstillingsplasser.

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres for tilstrekkelig sikring av lekeplass og uteoppholdsarealer for boliger i anleggsperioden.