

Plan nr 1422 E1

Reguleringsbestemmelser for SKUDEVIGA - DETALJREGULERING

Dato: 08.03.16

Revidert: 06.03.2025

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR 1)

1.1 Bebyggelse og anlegg – frittliggende boligbebyggelse BFS1(pbl § 12-5 nr 1)

1.1.1 Bebyggelsestype

I området BFS1 skal det føres opp inntil to frittliggende eneboliger.

1.1.2 Høyder

Tillatt gesimshøyde er maksimum kote 27.

Tillatt mønehøyde er maksimum kote 29.

1.1.3 Estetiske forhold

Bygninger skal ha saltak eller valmet tak og ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Tak, vegger og andre elementer i eksteriøret, inkludert murer, terrasser og liknende, skal bygges av eller tekkes med materialer som ikke skiller seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. Anneks, boder o.l. skal oppføres innenfor de viste byggegrenser. Gjerder og forstøtningsmurer tillates oppført mellom tomtene og mot felles vei.

1.1.4 Utnyttelse

Maksimal tillatt bebygget areal BYA er 25%.

1.1.5 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på bakken pr boenhet på egen tomt.

1.1.6 Avkjørsel

Det tillates 1 avkjørsel med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsel er vist på plankartet.

Avkjørsel skal ha frsikt i henhold til kravene i kommunens vegnormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

1.2 Bebyggelse og anlegg - frittliggende fritidsboligbebyggelse BFF1-10(pbl § 12-5 nr 1)

1.2.1 Bebyggelsestype

I området BFF1 – BFF7 og BFF9 - BFF10 skal det oppføres 1 fritidsbolig med 1 brukseneht pr. tomt.

I området BFF8 skal det oppføres 2 fritidsboliger med inntil 2 bruksenheter hver.

1.2.2 Høyder

Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng på BFF1 – BFF7 og BFF9 og BFF10 er 7,0 m og maksimal gesimshøyde er 4,0 m.

Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng på BFF8 er 11,0 m og maksimal gesimshøyde er 7,0 m.

1.2.3 Estetiske forhold

Bygninger skal ha saltak eller valmet tak og ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Tak, vegger og andre elementer i eksteriøret, inkludert murer, terrasser og liknende, skal bygges av eller tekkes med materialer som ikke skiller seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. Annekser, boder o.l. skal oppføres innenfor de viste byggegrenser. Gjerder og forstøtningsmurer tillates oppført mellom tomtene og mot felles vei.

1.2.4 Utnyttelse

Maksimal tillatt bebygget areal BYA pr tomt er 35%. Byggegrenser er vist på plankartet.

1.2.5 Parkering

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr fritidsbolig på egen tomt. Videre skal det settes av 0,5 parkeringsplass pr. fritidsbolig i felles parkeringsplasser i eller i tilknytning til felles atkomstvei SKV5. Garasje/carport tillates ikke.

1.3 Bebyggelse og anlegg –konsentrert fritidsbebyggelse FBK (pbl § 12-5 nr 1)

1.3.1 Bebyggelsestype

I område FBK tillates eksisterende leiligheter for næringsmessig utleie endret til konsentrert fritidsbebyggelse.

1.3.2 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 12 m og maks mønehøyde er 16 m over ferdig planert terreng.

1.3.3 Estetiske forhold

Bygninger skal ha saltak eller valmet tak og ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Tak, vegger og andre elementer i eksteriøret, inkludert murer, terrasser og liknende, skal bygges av eller tekkes med materialer som ikke skiller seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. Gjerder og forstøtningsmurer tillates oppført mot felles vei.

1.3.4 Utnyttelse

Maksimal tillatt bebygget areal BYA er 1100 m².

1.3.5 Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg skal ikke ha BRA større enn 35 m². Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.3.6 Parkering

Det skal etableres 1,0 parkeringsplass leilighet innendørs og overbygget for leiligheter i FBK.

1.4 Bebyggelse og anlegg - småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

1.4.1 BBS1

I felt BBS1 kan det etableres småbåtanlegg med flytebrygger og/eller utriggere forankret til land og til sjøbunnen. Småbåtanlegget kan bygges opp med inntil 3 stk flytebrygger som vist på planen, med til sammen maksimalt 40 båtplasser. Flytebryggenes totale lengde kan maksimalt være 30 meter målt fra innfesting på land. Flytebryggeanlegget må ha en solid forankring, og må være tilrettelagt for å tåle propellvann fra skoleskipet som benytter kai på motsatt side av bukten.

1.4.2 BBS2

I felt BBS2 kan det etableres inntil 10 båtplasser med utriggere festet i kaifront. Anlegget må være tilrettelagt for å tåle propellvann fra skoleskipet som benytter kai på motsatt side av bukten.

1.5 Bebyggelse og anlegg - uthus/naust/badehus BUN1-3

I feltene BUN1-3 kan det oppføres sjøboder/naust/badehus. Det kan bygges 2 boder på BUN1, 1 bod på BUN2 og 2 boder på BUN3. Bodene skal ikke innrederes for, eller anvendes til beboelse. Bodene kan ha innlagt vann og avløp og maksimalt en av bodene kan tilrettelegges med toaletter, vaskerom og dusjer. Bodene skal ha en materialbruk, utforming, formspråk og fargevalg som er tilpasset sine omgivelser og miljø. Bodene kan ha maks gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. De skal ha saltak og lik takvinkel mellom 33° - 45°. Ark/kvist tillates ikke.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)

2.1 Teknisk plan

Det skal utarbeides tekniske planer for vei, vann og avløp som skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

2.2 Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

o_SKV1 og 2 skal være offentlig veggrunn.

f_SKV3 er privat atkomst til gnr/bnr 90/6

f_SKV4 er felles for BFF7.

f_SKV5 er felles for BFF1-6

SKV6 er privat atkomstvei

2.3 Parkering

o_SPA1 og 2 skal være offentlig parkering.

f_SPA3 er felles for FBK.

f_SPA4 og 5 er felles for BFF1-6.

f_SPA6 er felles for BFF7.

2.4 Kai o_SK1-2

Bryggeanlegget o_SK1-2 skal være offentlig tilgjengelig kaiareal, men i privat eie. Allmennhetens adgang er begrenset til gangadkomst på o_SK1 og o_SK2, samt av- og påstigning med båt til o_SK1.

2.5 Kai SK3

Det tillates etablert bryggeanlegg langs fjellet for inntil 20 båtplasser. Bryggeanlegget skal inkludere dagens brygger og båtplasser og skal ha sikret gangatkomst for allmennheten på bryggeanlegget.

3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 3)

3.1 Friområde f_GF1-4

Friområdene f_GF1-4 skal være tilgjengelig for allmennheten og skal holdes åpne for alminnelig ferdsel og bruk som ikke skader terrenget eller vegetasjonen. Områdene f_GF1-4 er felles for FBK og BFF1-10.

3.2 Friområde o_GF5-10

Friområdene o_GF5-10 skal være offentlig og tilgjengelig for allmennheten og skal holdes åpne for alminnelig ferdsel og bruk som ikke skader terrenget eller vegetasjonen. Gangstier skal opparbeides (ryddes) innen området tas i bruk.

3.3 Friområde GF11

Friområde GF11 skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.4 Friområde o_GB1-2

Områdene GB1-2 skal være offentlig og benyttes til bading og rekreasjon. Det tillates utsetting av kajaker og annet utstyr for utøvelse av ikke motorisert vannsport og andre sjørettede aktiviteter.

3.5 Turvei o_GT1-2

Turvei GT1-2 skal være offentlig og opprettholdes for almann ferdsel. o_GT2 skal ha en bredde på 2 meter og skal bygges opp med tørrmur. Det skal ikke foretas større terrenginngrep.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5, NR 6)

4.1 Småbåthavn VS1-2

Arealet skal holdes åpent for ferdsel med småbåter. I VS2 tillates det opprettholdt og vedlikeholdt eksisterende båtplasser med tilhørende brygger. Nye plasser kan anlegges som vist på plankartet.

4.2 Badeområde o_VB1 og o_VB2

Arealet skal forbeholdes bading og annen ikke-motorisert bruk til friluftsmål. Det tillates nødvendig småbåttrafikk til og fra VS2.

5 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

I hensynssone H570 ligger et kystfort fra okkupasjonstiden 1940-45. Hensynssonen skal sikre at omgivelsene til dette ikke forringes eller at elementer som tilhører kystfortet forsvinner. Alle nye tiltak i området må avklares med antikvariske myndigheter.

5.2 Hensynssone bevaring kulturminne

I hensynssone H730_1 ligger en steinalderbosetting, som iht lov om kulturminnevern er et automatisk fredet kulturminne. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Alle nye tiltak i området må avklares med antikvarisk myndighet.

5.3 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 nr 10)

Før det gis delingstillatelse og/eller før det gis godkjent bruksendring til bebyggelse i felt BFF1-10 skal:

- det foreligge godkjent utomhusplan.
- det foreligge godkjente tekniske planer
- områdene o_GF5 – o_GF10, o_GB1, o_GB2, o_GT1 og o_GT2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis tillatelse til bruksendring for felt FBK skal:

- fysiske markeringer/skilting som sikrer allmennhetens ferdsel være etablert i henhold til skiltplan

Endring godkjent av bystyret den 18.06.2025 i sak 65/25.