

**ARKPLAN AS HAR, PÅ OPPDRAG FRA SAGAØYA TURISTSENTER AS OG ODDGEIR HAUG,  
UTARBEIDET DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR FRØVIK OG FRØVIKØYA**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Planen er datert:              | 10.01.2013 |
| Bestemmelsene er datert:       | 10.01.2013 |
| Bestemmelsene er revidert den: | 01.11.2013 |

**Saksbehandling:**

- 1.gang formannskapet 20.08.2013
- Offentlig ettersyn i perioden 20.08.2013-04.10.2013
- 2. gang formannskapet 11.02.2014
- Kommunestyret, vedtak 27.02.2014

**Revisjoner:**

Iht. formannskapsvedtak

---

**§1 GENERELT**

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca 128 daa.

Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål:

(Pbl. §12-5 nr. 1)

Bebyggelse og anlegg.

- Boligbebyggelse, eksisterende bebyggelse.
- Andre typer bebyggelse og anlegg – avfall
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag.
- Lekeplass.
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

(Pbl. §12-5 nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Kjøreveg.
- Annen veggrunn, grøntareal.
- Parkeringsplasser.

(Pbl. §12-5 nr. 3)

Grønn struktur.

- Naturområde.
- Turveg.

(Pbl. §12-5 nr. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

- Havneområde i sjø.

(Pbl. §12-6)

Hensynssoner

- Frisiktsone.
- Høyspenningsanlegg, høyspentkabler.

## §2 FELLESBESTEMMELSER

### §2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Byggesøknad for hytter, rorbuer og boliger med tilhørende bygninger skal inkludere

- Plantegninger av alle plan (M1:100).
- Snitt som viser romhøyder, takform/takvinkel, gesims- og mønehøyde (M1:100)
- Fasadetegninger (M1:100).
- Situasjonsplan som viser plassering av bygget (M 1:500).
- Terrengsnitt som viser plassering av bygget i terrenget, høyde for peler / synlig grunnmur og støttemurer 1:100.

### §2.2 Byggegrense fra sjøen

Byggegrense fra sjøen er satt til 0m.

### §2.3 Geoteknikk

Endelige utbyggingsplaner på Frøvika skal kontrolleres av geotekniker før tomtene bebygges.

## §3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

### §3.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSE – B1 og B2

Eiendommene bnr. 28 og 31 er regulert til formål boligbebyggelse. På disse to eiendommene er det eksisterende boliger. Planarbeidet medfører ingen endrede forhold for disse to eiendommene.

### §3.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – KF1, KF2, KF3 og KF4.

Området er regulert som et kombinert formål og forutsettes bebygd med fritidsboliger, eneboliger og turisme-/reiselivsbygg iht. kommunens arealplan. Frøvik kai er inkludert i planen hvor det står et ferdig reiselivsbygg med tilhørende kaianlegg.

### § 3.3 Tomteopparbeidelse. Samordning av grunnarbeid.

Generelt skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende terreng. Grunnarbeid for tomtene innen hvert delområde skal dessuten tilpasses nabotomter og tilgrensende naturmark. Ubebygd areal på tomter for fritidsbebyggelse skal søkes bevart i størst mulig grad. Store nivåforskjeller bør helt eller delvis tas opp med natursteinsmurer for å redusere fyllinger. Nye steinfyllinger skal gis en tiltalende utforming og dekkes med organisk materiale og beplantes. Dette skal gjennomføres samtidig med tomteopparbeidelsen. Endringer av dagens terreng innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng utenfor planområdet.

### § 3.4 Tomteutnyttelse, takform, takvinkel, gesims og mønehøyde, fargesetting for ny bebyggelse.

#### Boliger

Maksimal størrelse på boligtomter er 1000m<sup>2</sup>. Samla bebygd areal (BYA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 400m<sup>2</sup>. Boligbebyggelse kan ha maksimalt gesimshøyde og mønehøyde på hhv. 6m og 9m regnet fra gjennomsnittlig terreng. Takform skal være saltak eller pulttak med takvinkel fra 10 – 35 grader.

**Hytter**

Maksimal størrelse på hyttetomter er 1000m<sup>2</sup>. Hver hyttetomt kan bebygges med kun en hytteenhet. Hytte og evt. anneks skal danne en hytteenhet med maksimal avstand mellom på 4m. Samla bebygd areal (BYA) for fritidsbolig, garasje og uthus skal ikke overstige 200m<sup>2</sup>. Fritidsbebyggelsen kan ha maksimal gesimshøyde og mønehøyde på hhv. 3,5m på 5,5m regnet fra gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. Maksimal pilarhøyde på 50cm i flatt terreng og 80cm i skrått terreng. Takform skal være saltak eller pulttak med takvinkel fra 10 – 35 grader.

**Rorbuer**

Rorbuer kan plasseres i grupper med maksimalt 2m avstand innenfor samme gruppe. . Største tillatte bebygd areal (BYA) for hver rorbu er 75m<sup>2</sup>. Evt. balkonger etc. kommer i tillegg til dette arealet. Bryggene skal gis en tradisjonell utforming og fargesetting. Takformen skal være saltak med knappe utstikk og møneretningen vinkelrett på strandlinjen. Takvinkel 35-40 grader og med maksimal mønehøyde 7m regnet fra topp grunnmur/pilar.

**Naust**

Båtnaust kan plasseres i grupper med maksimalt 2m avstand innenfor samme gruppe. Største tillatte bebygd areal (BYA) for hvert naust er 49,5m<sup>2</sup> og selvstendige tomter kan ikke overstige 150m<sup>2</sup>. Naustene skal gis en tradisjonell utforming. Takformen skal være saltak med knappe utstikk og møneretningen vinkelrett på strandlinjen. Takvinkel 30-40 grader og med maksimal mønehøyde 5,5m regnet fra topp grunnmur/pilar.

**Fargesetting**

Bebyggelsen skal gis en hvit eller lys grå farge. Taktekingen skal ha en ikke reflekterende fargetone med brun eller teglrød enkeltkrum takstein.

**§ 3.5 Plassering av bygninger på tomta**

Bebyggelsen er angitt med tomtenummer og skal plasseres innenfor tomtegrenser iht. Plan- og Bygningsloven. Ny bebyggelse og anlegg må plasseres slik at de ikke tar skade av høy vannstand. Grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha min. kotehøyde på 3,2m. Det skal godkjennes en felles situasjonsplan for plassering og utforming av naust og rorbuer før byggegodkjenning av enkeltrorbuer kan gis.

**§ 3.6 Lekeplass – FL1**

Området er avsatt til felles lekeplass for alle nye boligtomter i området. Lekeplasser skal anlegges slik at de trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og slik at voksne finner det attraktivt å oppholde seg der.

**§ 3.7 Renovasjon**

For hver boligomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for avfallsbeholdere der oppstillingsplassen har god tilgjengelighet fra felles veg. Avfallshåndtering for fritidsboliger skjer på område med felles avfallscontainere merket "Avfall" på plankartet.

**§3.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag**

Innen området merket "Småbåtanlegg" kan det bygges bryggeanlegg for småbåter.

## **§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

### **§ 4.1 KJØREVEG - V1, V2, V3 OG V4**

Vegene V1, V2, V3 og V4 er regulert som felles private veger.

V1, V2 og V3 har regulert vegbredde på 4,5 m, V4 har regulert bredde på 3,0m.

Fylkesveg 562 er regulert som "o\_kjøreveg".

Andre eksisterende veger, ned mot Frøvik kai, B1 og på Frøvikøya, er regulert inn som "kjøreveg".

### **§ 4.2 Parkering – P1**

Eksisterende parkeringsplass for "spelplass" er regulert inn.

### **§4.3 EL-FORSYNING**

Høyspentkabel forutsettes ført inn i området via jordkabler og føres i vegtraseene fram til trafoer.

Jordkabel velges som løsning for framføring av lavspent til bygninger.

### **§4.4 Vann og avløp**

Ledningsnett for teknisk infrastruktur forutsettes ført inn i området i vegtraseene slik at en unngår sår i naturen.

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 5.1 Naturområder**

Arealene er avsatt som naturområde og kan ikke bebygges, merket "Naturområde" på plankartet.

Turveg på Frøvikøya forbinder naturområde med V3, merket "Turveg" på plankartet.

## **§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE.**

### **§ 6.1 Havneområde i sjø – H7, H8 og H18.**

Havneområdene er regulert inn iht. kommuneplanenes arealdel.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 Frisiktsoner**

Innenfor frisiktzone (4x100m) ved fylkesveg nr 562 tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger.

### **§ 7.2 Høyspenningsanlegg inkl. høyspenningskabler – H370\_1, H370\_2, H370\_3.**

Innenfor den skraverte sonen kan det ikke iverksettes bygge- og anleggstiltak. Det skal være en horisontal avstand fra nærmeste fase til viktige bygninger på min. 20m for 22kV linje.