

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelser datert: 14.06.16

§ 1 Generelt

- 1.1. I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder reguleringsbestemmelsene for Tømmervika, plankart 14.06.16.
- 1.2. Intensjonen med planen er å legge til rette for diverse utbyggingsformål tilhørende Tømmervika Opplevelsessenter, natur- og friluftformål på land og i sjø samt bruk og vern av sjø og strandsone knyttet til turisme.

§ 2 Reguleringsformål

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

- BFS 1111- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- BFF 1121- Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF-T1 – BFF-T22)
- BFK 1122- Fritidsbebyggelse - konsentrert (BFK-T23)
- BN 1300- Næring- bebyggelse:
 - BN1
 - BN2
 - BN3
 - BN4

BSB 1587- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

BUN 1589- Uthus, naust, badehus (BUN)

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

- SKV 2011- Kjøreveg; felles (f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3)
- SPP 2082- Parkeringsplasser; felles (f_SPP1-f_SPP9)

2.3 Grønnstruktur – pbl § 12-5. nr. 3:

GT 3031- Turveg (GT)

2.4 Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift – pbl § 12-5. nr. 5:

- LJO 5111- Jordbruk (LJO)
- LF 5130- Friluftformål (LF)

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone- pbl § 12-5. nr. 6:

- VFE 6100- Ferdsel; offentlig (o_VFE)
- VFV 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag; offentlig (o_VFV)

2.6 Hensynssoner pbl. §12-6

H370- Fareområde, høyspent

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 VA-rammeplan

Ved søknad om tiltak skal det legges til grunn godkjent rammeplan for anlegg/infrastruktur knyttet til vann og avløp.

3.2 Teknisk anlegg og infrastruktur

Nødvendig teknisk infrastruktur som gjelder vann, avløp, elforsyning, telekommunikasjon, skilting, belysning og lignende kan etableres innenfor hele planområdet, og med de begrensninger som fremkommer av rekkefølgekravene.

3.3 Utomhusplan

- a) Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.
- b) Alle skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende utforming og skal ha en overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

3.4 Estetikk

- a) Ny bebyggelse skal tilpasses stedets karakter mht. volum, materialvalg, farger og bygningstypologi.
- b) Fargesetting for fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK-T23) og BN4 skal være helhetlig, rød, matt eller mørk.
- c) Fargesetting fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF-T1 – BFF-T22) skal være av jordfarger.
- d) Taktekking for fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK-T23) og BN4 skal være helhetlig av mørkt/matt materiale.
- e) Taktekking for fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF-T1 – BFF-T22) skal være av mørkt/matt materiale, eventuelt torvtak.
- f) Tomtene tillates ikke inngjerdet. Gjerder kan oppføres som rekkverk på terrasser, og der det er nødvendig mht. sikkerhet. Andre gjerder er ikke tillatt.
- g) Flaggstenger tillates ikke.
- h) Anleggsvei til tomta blir permanent vei ved ferdigstillelse for f_SKV2 og f_SKV3, jfr. plankartet.

3.5 Universell utforming

For alle tiltak innenfor planområdet skal det planlegges og utbygges i henhold til byggeforskriftenes krav om universell utforming.

3.6 Vann- og avløpsanlegg samt el. anlegg

- a) Bebyggelse (dersom ikke nærmere spesifisert nedenfor) skal tilknyttes felles vann- og avløpsnett for området.
- b) BN1, BN2 og bebyggelse i pkt. 5.8 og 5.9 skal kobles på dersom det er behov.
- c) Det tillates brukstillatelse for BFF-T19 uten tilkobling til VA og strøm i en midlertidig fase. Ved framføring av VA og strøm til BFF-T18 og BFF-T20 skal også BFF-T19 kobles på den tekniske infrastrukturen.
- d) Det kan tillates nedgravd avløpsanlegg i fri-/landbruksområder.
- e) Strømledninger skal legges i jordkabler som i hovedsak skal følge veggrøft.

- f) Der ledninger og anlegg blir liggende utenfor veggrøft, skal det legges så skånsomt som mulig i terrenget og ledningstraseen skal revegeteres på best mulig måte.

3.7 Servitutter

Etter at reguleringskart og reguleringsbestemmelsene er satt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

§ 4 Rekkefølgekrav

Utbyggingsrekkefølge for Tømmervika:

Trinn	Bedriftstiltak	Kapital
1	Næring (BN)*, fotballgolf, aktiviteter, infrastruktur (fase 1)**	15 tomter
2	Næring (BN)*, Næring (BN)*	6 tomter
3	Næring (BN)*	2 tomter

* Ett tiltak innenfor BN1-BN4

** Fase 1: Framføring av VA og trekkerør til strøm + etablering av pumpestasjon ved tomt BN3

- Veg fram til tomtene i resp. byggetrinn, VA og strøm skal ferdigstilles for hvert byggetrinn før det blir gitt brukstillatelse på tomtene.
- Det tillates brukstillatelse for BFF-T19 uten tilkobling til VA og strøm i en midlertidig fase. Ved framføring av VA og strøm til BFF-T18 og BFF-T20 skal også BFF-T19 kobles på den tekniske infrastrukturen.
- BN1, BN2 og bebyggelse i pkt. 5.8 og 5.9 skal kobles på VA og strøm dersom det er behov og brukstillatelse gis uten krav i pkt a)
- Det kan ikke gis brukstillatelse for BFF-T1 – BFF-T22, BFK-T23 og BN4 før veg- og adkomstrett på vei f_SKV1 er sikret ved tinglyst dokument til kjøper.
- Parkeringsplasser tilhørende det enkelte byggetrinn må være anlagt FØR tilhørende bebyggelse får brukstillatelse.

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

Bestemmelsene gjelder for ny bebyggelse innenfor området.

5.1 BFS 1111- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Det kan settes opp bolig, eventuelt til nytt våningshus på 1820-85/5.

Tillatt grad av utnytting er 30 % BYA av boligtomt.

Garasje/carport, uthus, bod, stabbur kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje og uthus tillates benyttet som anneks, og sammen med stabbur tillates de innredet til beboelse.

5.2 BFF 1121- Fritidsbebyggelse, frittliggende (BFF-T1 – BFF-T22)

- Det kan bare oppføres ei hytte med tilhørende uthus eller anneks på hver tomt (i alt to bygg).
- Største tillatte bebygd areal BYA = 150 m² inkl. uthus og/eller anneks.
- Hver hytte kan maks ha en etasje + hems.
- Maks. BYA på uthus/anneks = 30 m².
- Maks gesimshøyde for hytte = 3,50 m. Maks gesimshøyde på uthus/ anneks er 3 m. Gesims måles fra topp fundament.

- f) Takvinkel skal være mellom 25° og 35°. Hytte, uthus/ anneks skal ha lik takvinkel.
- g) Maks mønehøyde for hytte = 5,5 m. og maks. mønehøyde for uthus/anneks = 3,5 m. Mønehøyde måles fra topp fundament.
- h) Bebyggelsen skal ligge lavt i terrenget og tilpasses eksisterende terreng på tomta. Største tillatte søylehøyde er maksimalt 40 cm i flatt terreng og maksimalt 80 cm i skrånende terreng. Avstanden måles over gjennomsnittlige terreng rundt bygningen.
- i) Hytte og anneks/uthus skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.
- j) Det skal være naturtomter (ikke anlegges plen). Maks. 50 m² av tomta kan opparbeides med terrasse/platting/hellelegging. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
- k) Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 1 m. Evt. åpning mellom terreng/terrasse skal kles igjen. Evt. rekkverk skal ha mørke jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomta.
- l) Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bygningenes høyde og nøyaktige plassering på tomta.
- m) Det skal opparbeides en (1) biloppstillingsplass på egen grunn.
- n) Det er beregnet en (1) ekstra p-plass pr. hyttetomt på de regulerte p-plassene.
- o) Lauvskog tillates på egen tomt til hekk/skjerming med en maks. høyde på 3 meter.
- p) Gran- og sitkaskog planting på egen grunn tillates ikke. Dog kan utendørs juletre av gran inntil 3 meters høyde aksepteres.

5.3 BFK 1122- Fritidsbebyggelse – konsentrert (BFK-T23)

- a) Maks BYA = 60 %
- b) Bygget/byggene kan maks. ha to etasjer.
- c) Bygget/byggene skal bygges på søyler/påler.
- d) Maks. mønehøyde 9,0 m., målt fra topp fundament.
- e) Topp fundament skal være i ens høyde med gjennomsnittlig høyde i forhold til Veg1 med +/- 0,5 m.
- f) Takvinkel mellom 25° - 35°
- g) Farger: Se pkt. 3.4.b.
- h) Taktekking: Se pkt. 3.4.d.

5.4 BN 1300- BN1

- a) Bebyggelsen kan benyttes til sanitæranlegg, serviceverksted, lager etc. i tilknytning til friluftaktiviteter.
- b) Maks BYA = 60 %
- c) Maks mønehøyde 5 m.
- d) Takvinkel 25° - 35°
- e) Fargesetting skal være av mørkt og matt materiale.
- f) Taktekking skal være av mørkt og matt materiale, eventuelt torvtak.

5.5 BN 1300- BN2

- a) Området kan benyttes til byggeområde for servering, møterom og tilhørende fasiliteter i bygninger, telt/lavvo eller som kombinasjon av disse.
- b) BYA 40 %
- c) Maks høyde fra fundament 9,0 m.
- d) Fargesetting skal være av mørkt og matt materiale.
- e) Taktekking skal være av mørkt og matt materiale.

5.6 BN 1300- BN3

- a) Området kan benyttes til byggeområde for resepsjon, butikk, kjøkken, møterom, dusj/WC og lager eller som kombinasjon av disse.
- b) BYA 50 %
- c) Bygget kan maks. ha to etasjer.
- d) Maks. mønehøyde 8,0 m., målt fra topp fundament.
- e) Fargesetting skal være av mørkt og matt materiale.
- f) Taktekking skal være av mørkt og matt materiale, eventuelt torvtak.

5.7 BN 1300- BN4

- a) Området kan benyttes til byggeområde for helse/velvære/spa, konferanse/møterom, kontor, overnatting eller kombinasjon av disse.
Maks. BYA = 40 %
- b) Bygget/byggene kan maks. ha to etasjer.
- c) Bygget/byggene skal bygges på søyler/påler.
- d) Maks. mønehøyde 9,0 m., målt fra topp fundament.
- e) Topp fundament skal være i ens høyde med gjennomsnittlig høyde i forhold til Veg1 med +/- 0,5 m.
- f) Takvinkel mellom 25° - 35°
- g) Farger: Se pkt. 3.4.b.
- h) Taktekking: Se pkt. 3.4.d.

5.8 BSB 1587- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

Småbåthavn skal anlegges som flytende konstruksjoner med bunnanker/landfeste.

5.9 BUN 1589- Uthus, naust, badehus (BUN)

- a) Maks. BYA = 35 %
- b) Fargesetting skal være helhetlig rød, matt eller mørk.
- c) Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt/mørk fargevirkning.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 nr.2)

6.1 SKV 2011- Kjøreveg, felles (f_SKV1 – f_SKV3)

- a) f_SKV1 skal benyttes av BFF-T1 – BFF-T23 + BN4
- b) f_SKV2 skal benyttes av BFF-T1 – BFF-T17 + BFF-T21 og BFF-T22
- c) f_SKV3 skal benyttes av BFF-T18 – BFF-T20
- d) Vegbredder: Veger skal opparbeides med maks bredde på 5 m. Regulert bredde er definert som total bredde inkl. kjørebane, skuldre og snølager på hver side. Det kan etableres fast dekke.
- e) Eksakt veitrasse for veg SKV2 og veg SKV3 fastsettes innenfor avsatt areal med maks 5m-bredde. Senterlinje i plankartet skal være veiledende. «Overskuddsareal» tilbakeføres etter veiplassering til friluftsmål.

6.2 SPP 2082- Parkeringsplasser, felles (f_SPP1-f_SPP9)

For alle tomtene er det i bestemmelsene medtatt en (1) biloppstillingsplass på egen grunn. Parkering for næringsformål samt gjesteparkering til hyttene henvises til regulerte parkeringsplasser i henhold til oppstilling nedenfor:

- f_SPP1 for BFK-T23 + BN4
- f_SPP2 for BFF-T1 – BFF-T5 + BFF-T21
- f_SPP3 for BFF-T6 – BFF-T9 + BFF-T22
- f_SPP4 for BFF-T13 – BFF-T17
- f_SPP5 for småbåtanlegget
- f_SPP6 for BFF-T10 – BFF-T12
- f_SPP7 for allmenheten
- f_SPP8 for BN1 og BN2
- f_SPP9 for BFF-T18 – BFF-T20

§7 Grønnstruktur – pbl § 12-5. nr. 3:

7.1 GT 3031- Turveg (GT)

Natursti vist på kartet er anlagt og planlagt videreutviklet i området, Tømmervika (f_SPP7) - Vardneset.

§8 Landbruks-, natur – og friluftsmål §12-5 nr. 5

8.1 LJO 5111- Jordbruk (LJO)

- a) Området faller under driveplikt

8.2 LF 5130- Friluftsmål (LF)

- a) Regulerte friluftsområder vil være åpen og sikre allmenheten ferdsel og bruk av området som friluftsområde. Områdene er satt av til friluftsområde som allment tilgjengelig tur- og rekreasjonsområde i samsvar med planen, og skal beholdes som naturmark og skjøttes deretter.
- b) Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Unntatt er friluftaktiviteter tilknyttet Tømmervika Opplevelsessenter sitt virkeområde.
- c) Det åpnes for beiter på utmarksarealer. Beiteområder vil bli inngjerdete, slik at en begrenser/unngår mulige konflikter i området. For å kunne gå gjennom beiteområder settes opp porter der det er hensiktsmessig med ferdsel.
- d) I friluftsområdet kan det bygges nødvendig anlegg for vann, avløpsanlegg og elektrisk framføring. Terrenget må straks etter istandsettes til naturligt.
- e) Det er ikke tillatt å bruke området til lagring, parkering eller andre formål som ikke er tjenlig med formålet.
- f) Campingvogner eller bobiler kan ikke parkere i området.

§9 Bruk- og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone §12-5 nr. 6

9.1 VFE 6100- Ferdsel; offentlig (o_VFE)

I tilknytting til småbåtanlegget i bukta er arealet mot sjøen avsatt til ferdsel. I den direkte innfarten til havna vil det være naturlig med økt småbåttrafikk.

9.2 VFV 6710- Friluftsområde i sjø og vassdrag; offentlig (o_VFV)

- a) Sjøarealet utenom innfarten til småbåtanlegget er avsatt til friluftsområde i sjøen. Spesielt nord for småbåthavn ved basen til Tømmervika Opplevelsessenter er padling og vannaktiviteter prioritert og motorisert båtferdsel bør unngås.
- b) Strandsonen skal bevares urørt. Det er ikke tillatt med masseutfylling, bygg og installasjoner som er til hinder for allmenn ferdsel i friluftsområde.

§10 Hensynssoner §12-6

10.1 H370 Høyspenningsanlegg

- a) Området er fareområde under eksisterende høyspentlinje gjennom planområdet.
- b) Ingen del av noen bygninger må komme innenfor faresonene som anvist på plankartet.
- c) Fareområde for eksisterende høyspentlinje opphører dersom linjen rives.

Utarbeidet 14.06.2016

Revidert:

Reguleringsplan godkjent:

K-styrets vedtak: