



Planident: 201302
Datert: 21.12.2023
Sist revidert: 08.04.2024
Vedtatt i kommunestyret: 20.06.2024

HUSTADVIKA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR JENDEMSHAGEN II

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrenser.

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et boligområde på deler av gnr/bnr. 34/4, 34/28, 34/29 og 34/203 med eneboliger, to- og firemannsboliger samt rekkehus sammen med tilhørende infrastruktur.

§2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jf. PBL §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF4)

Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK3)

Energianlegg (EA)

Vann- og avløpsanlegg (o_VA1- o_VA2)

Lekeplass (f_LEK1-f_LEK5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg (o_V1 – o_V6 og V7)

Fortau (o_FO1- o_FO2)

Gang og sykkelveg (o_GS)

Annen veggrunn- tekniske anlegg (o_AVT1- o_AVT10)

Annen veggrunn- grøntareal (o_AVG1- o_AVG2)

Parkering (o_P)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Landbruk (L1- L2)

Friluftsmål (f_FL1-f_FL6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5.6):

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV1- BSV2)

Hensynssoner

Frisikt (H140_1- H140_10)

Flom- og erosjonsfare (H320)

§3 FELLES BESTEMMELSER

3.1. Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for **veg, vann, kloakk og fellesområde** skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten for hvert delområde.
- 3.1.2 Ved byggesøknad innenfor hvert av områdene BK1-BK3 (**veg, vann, kloakk, fellesområde og nybygg**) skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise vegløsning med lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil), nye og eksisterende vann- og avløpsledninger, kummer og evt. pumpestasjoner. Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten. Plassering av trafostasjon EA skal gjøres i samråd med ansvarlig nettselskap. Videre skal det legges ved terrengprofiler som viser tverrsnitt av området gjennom **hvert hus** tenkt oppført. Profilen skal også vise plassering av bygninger med kotehøyde fra ferdig gulv, takvinkel og total høyde på bygg. Profilen skal gå minst fire meter utenfor eiendomsgrensen og høyde på nabohus skal vises. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger, møneretning, antall etasjer og parkeringsplasser, og framtidige garasje(r) skal være vist. Videre eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal, avkjøring (med lengde- og tverrprofil) samt verdifulle tre. Situasjonsplanen skal også vise tilgrensende bygg, grøntområder, lekeområder, støttemurer og lignende samt konsekvenser for naboeiendommer, der faren for økt støyinnfall og tap av utsikt skal vurderes spesielt.
- 3.1.3 Ved **byggesøknad for ene- og tomannsboligtomter** BF1- BF5 skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomte i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde fra ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal, avkjøring (med lengde- og tverrprofil) samt verdifulle tre. Situasjonsplan og tverrsnitt skal vise tilgrensende bygg.

3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven gjelde. Mur og gjerde mot veg kan plasseres 5,0 meter fra regulert kjørebane kant samleveg og 3,0 meter fra regulert kjørebane kant atkomstveg. Veggrøft skal ikke fylles igjen.

Byggegrense mot sjø og vassdrag følger byggegrenser i plankartet.

Veger, fortau, parkeringsplass, gang- og sykkelveg kan opparbeides jfr formålslinjene i vedtatt plankart.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendig inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

3.4 Kulturminner

Før rivning av SEFRAK- bygg innenfor planområdet skal kulturavdelinga i fylket ha tilsendt søknad om rivning for uttale.

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminne.

3.5 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.6 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

3.7 Vann og avløp

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

3.8 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av tiltak i samsvar med til enhver tid gjeldende lov og forskrift. Prinsippene skal vurderes ut fra terrengets beskaffenhet. Dersom det kreves betydelig terrenginngrep eller på annen måte uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes.

3.9 Sammenslåing av tomter

Innenfor planområdet er det ikke tillatt å slå sammen tomter til større enheter.

3.10 Oppdatering av plangrunnlag

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsplanforslag etter § 12-11 ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

3.11 Plan for etterbruk av matjord

3.11.1 Godkjent plan for etterbruk av matjord må sikre god og helhetlig håndtering av jorda både i anleggsfasen, i forbindelse med mellomgring, og for etterbruk av jorda. Det må sikres at jord som blir flyttet blir brukt til matproduksjon og at den ikke blir blandet med annen jord eller andre masser som gjør at produksjonsevnen blir dårligere. Jorda skal ikke brukes til tilretteleggingsformål som for eksempel grøntareal.

- 3.11.2 Plan for etterbruk av matjord må være i samsvar med retningslinjer gitt i de til enhver tid gjeldende veiledere og reglement innen etterbruk av matjord. Planen må godkjennes av landbruksansvarlig i kommunen.
- 3.11.3 Det må sikres og kontrolleres at entreprenører og underentreprenører følger plan og krav til jordhåndtering.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boliger, frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger (BF2 – BF4)

- 4.1.1 Området er avsatt til frittliggende eneboliger.
- 4.1.2 Maksimalt bebygd areal (BYA) for BF2-BF4 er BYA = 250 m².
- 4.1.3 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. For BF2-BF4 gjelder følgende:
 - Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 8.0 meter
 - Flatt tak: Maksimal gesimshøyde 7,0 meter
 - Pulttak: Maksimal gesimshøyde 7,5 meter.
- 4.1.4 Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:
 - Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader
 - Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader
 - Pulttak: Mellom 6 og 15 grader
- 4.1.5 Det skal være minst to biloppstillingsplasser/garasjeplasser. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA.
- 4.1.6 Garasjer tillates oppført med maksimal mønehøyde på 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra ferdig gulv i portåpning. Maksimalt bebygd areal for garasjer er 50 m² BYA. Maksimal bredde på garasjebygg er satt til 6,5 meter. Garasjer skal være uten arker, kvister eller takopplett, balkonger, karnapp eller liknende fasadeelement. Garasjen kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasjen kan bygges inntil 1 meter fra nabogrensen. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasseres minimum 6.0 meter fra regulert kjørebane kant. Dersom forholdene tilsier at en annen orientering av garasjen er mer formålstjenlig, kan garasjen plasseres 5,0 meter fra regulert kjørebane kant langs samleveger og 3,0 meter fra regulert kjørebane kant langs atkomstveger.
- 4.1.7 Utforming, takvinkel og materialvalg av garasjer skal harmonere med tilhørende bolig og de øvrige bygningene.

4.2 Boliger, frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger og tomannsboliger (BF1 og BF5)

- 4.2.1 Området er avsatt til frittliggende tomannsboliger og eneboliger.
- 4.2.2 Maksimalt bebygd areal (BYA) for BF1 og BF5 er
 - BYA = 320 m² for tomannsboliger
 - BYA=250 m² for eneboliger
- 4.2.3 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra

gjennomsnittlig opprinnelig terreng. For BF1 og BF5 gjelder følgende:

Saltak/valmet tak: Maksimal mønehøyde 8.0 meter

Flatt tak: Maksimal gesimshøyde 7.0 meter

Pulttak: Maksimal gesimshøyde 7,5 meter

- 4.2.4 Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:

Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader

Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader

Pulttak: Mellom 6 og 15 grader

- 4.2.5 Det skal være minst to biloppstillingsplasser/garasjeplasser per boenhet. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA.

- 4.2.6 Garasjer tillates oppført med maksimal mønehøyde på 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra ferdig gulv i portåpning. Maksimalt bebygd areal for garasjer er 50 m² BYA. Maksimal bredde på garasjebygg er satt til 6,5 meter. Garasjer skal være uten arker, kvister eller takopplett, balkonger, karnapp eller liknende fasadeelement. Garasjen kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasjen kan bygges inntil 1 meter fra nabogrensen. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasseres minimum 6.0 meter fra regulert kjørebane kant. Dersom forholdene tilsier at en annen orientering av garasjen er mer formålstjenlig, kan garasjen plasseres 5,0 meter fra regulert kjørebane kant langs samleveger og 3,0 meter fra regulert kjørebane kant langs atkomstveger.

- 4.2.7 Utforming og materialvalg av garasjer skal harmonere med tilhørende bolig og de øvrige bygningene.

4.3 Boliger, konsentrert småhusbebyggelse, tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus (BK1- BK3)

- 4.3.1 Området er avsatt til tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus.

- 4.3.2 Maksimalt bebygd areal (%-BYA) er %-BYA= 35%.

- 4.3.3 Det skal være minimum to biloppstillingsplasser/garasjeplasser per boenhet. Dette parkeringsarealet skal regnes med i %BYA. I tillegg skal det etableres 1 stk. gjesteparkering for hver 8 boenhet.

- 4.3.4 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

For BK1 og BK2 gjelder:

Saltak/valmet tak: Maksimal mønehøyde 8,0 meter

Flatt tak: Maksimal gesimshøyde 7,0 meter

Pulttak: Maksimal gesimshøyde 7,5 meter.

For BK3 gjelder:

Saltak/valmet tak: Maksimal mønehøyde 7,5 meter

Flatt tak: Maksimal gesimshøyde 6,5 meter

Pulttak: Maksimal gesimshøyde 7,0 meter.

- 4.3.5 Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:

Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader

Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader

Pulttak: Mellom 6 og 15 grader

- 4.3.6 Garasjer tillates oppført med maksimal mønehøyde på 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra ferdig gulv i portåpning. Garasjer kan føres opp som rekkegarasje innenfor BK1, BK2 og BK3. Garasjer skal være uten arker, kvister eller takopplett, balkonger, karnapp eller liknende fasadeelement.
- 4.3.7 Utforming, takvinkel og materialvalg av garasjer skal harmonere med tilhørende bygg.

4.4 Energianlegg/trafostasjon (EA)

- 4.4.1 Området er avsatt til energianlegg/trafostasjon
- 4.4.2 Nødvendig areal avsatt til nettstasjon er vist i reguleringsplankartet. Her er det ikke tillatt med andre tiltak.

4.5 Vann og avløpsanlegg (o_VA1- o_VA2)

- 4.5.1 Innenfor arealet avsatt til offentlig vann- og avløpsanlegg er det kun tillatt med tiltak og installasjoner som er knyttet til vann- og avløpsanlegg.

4.6 Lekeplass (f_LEK1- f_LEK5)

- 4.6.1 Området er avsatt til felles lekeplasser.
 - 4.6.1.1 f_LEK1 er avsatt til felles kvartalslekeplass for alle eiendommene (matrikkelenhetene) innenfor planområdet Jendemshagen II. I tillegg skal det på dette arealet etableres en felles nærlekeplass for alle eiendommene (matrikkelenhetene) innenfor BK1. Denne nærlekeplassen skal være minimum 200m².
 - 4.6.1.2 f_LEK2 er felles nærlekeplass for eiendommene (matrikkelenhetene) i BF2 og BF3.
 - 4.6.1.3 f_LEK3 og f_LEK4 er felles nærlekeplass for eiendommene (matrikkelenhetene) i BK2, BK3 og BF4.
 - 4.6.1.4 f_LEK5 er felles nærlekeplass for eiendommene (matrikkelenhetene) i BF1 og BF5.
 - 4.6.1.5 Det skal opprettes realsameie til de respektive lekeplassene med like andeler til hver eiendom. Lekeplassen skal vedlikeholdes av disse. Endringer av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Stiftelse av realsameiet skal tinglyses.
- 4.6.2 På lekeområdet skal det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre.
 - 4.6.2.1 Nærlekeplasser skal minimum være møblert med sandkasse, benk og noe fast dekke. Alternativt kan annet møblelement som oppfordrer til aktiviteter som eksempelvis å balansere, hoppe og klatre etableres.
 - 4.6.2.2 Kvartalslekeplass f_LEK1 skal være tilrettelagt for variert aktivitet for større barn som eksempelvis aking, klatring, sykling, ball-lek eller andre lignende installasjoner.
- 4.6.3 Lekeplasser skal ha universell utformet adkomst og skal opparbeides slik at alle funksjonskrav til brukergruppene blir ivaretatt.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR,

5.1 Veg (o_V1-o_V6 og V7)

- 5.1.1 Området er avsatt til veg som vist i planen.
- 5.1.2 o_V1- o_V6 er avsatt til offentlig veg. Veger og kryss skal tilfredsstillere kravene i håndbok N100.
- 5.1.3 V7 er avsatt til privat traktorveg.

5.2 Fortau (o_FO1- o_FO2)

- 5.2.1 Området o_FO1- o_FO2 er avsatt til offentlig fortau.
- 5.2.2 På områder regulert til offentlig fortau er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget.

5.3 Gang- og sykkelveg (o_GS)

- 5.3.1 Området o_GS-er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg. Tilkomst til landbruksareal er tillatt via o_GS.
- 5.3.2 På områder regulert til offentlig gang- og sykkelveg er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget.

5.4 Annen veggrunn- teknisk anlegg (o_AVT1- o_AVT10)

- 5.4.1 Området er avsatt til annen veggrunn, tekniske anlegg.
- 5.4.2 Området kan benyttes til snølagringsplass.
- 5.4.3 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

5.5 Annen veggrunn- grøntareal (o_AVG1- o_AVG2)

- 5.5.1 Området er avsatt til annen veggrunn, grøntareal.
- 5.5.2 Området kan benyttes til snølagringsplass.

5.6 Parkering (o_P)

- 5.6.1 Området er avsatt til offentlig parkering.
- 5.6.2 Parkeringsplassen er for besøkende til strandområdet.
- 5.6.3 På arealet avsatt til offentlig parkeringsplass kan det bygges mindre offentlig sanitæranlegg som skal være åpen for besøkende til strandområdet.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

6.1 Landbruk (L1 og L2)

- 7.1.1 Arealet er avsatt til areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

6.2 Friluftsområde (f_FL1-f_FL6)

- 6.2.1 Området er avsatt til felles friluftsområde. Allmennheten skal ha tilgang til områdene.
- 6.2.2 Området skal benyttes som tur- og rekreasjonsområde, være leveområde for dyr og planter, samt fungere som buffersone mellom landbruksareal og boligområde. Naturlig vegetasjon skal ivaretas og skjøttes innenfor f_FL1, f_FL4 og f_FL6. Innenfor

f_FL2 og f_FL3 og f_FL5 er det krav om å opprettholde den naturlige kantvegetasjonen.

- 6.2.3 Eksisterende VA-ledninger, overvannsledninger- og andre tekniske kabler tillates. Ved utskifting og legging av nye VA- ledninger og andre tekniske kabler, må disse legges om og i regulert veg i henhold til VA- skisse i figur 26 i planbeskrivelsen. Tiltak som hindrer fri ferdsel er ikke tillatt.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV1 -BSV2)

- 7.1.1 Området er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- 7.1.2 Eksisterende kantvegetasjon skal opprettholdes for å motvirke avrenning og erosjon, samt gi levested for planter og dyr

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone (H140_1- H140_10)

- 8.1.1 Området er avsatt til frisiktsone.
- 8.1.2 Frisiktsonene i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noen som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- 8.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- 8.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
- 8.1.5 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

8.2 Hensynssone flom- og erosjonsfare (H320)

Hensynssonen viser kartlagt område for flom- og erosjonsfare i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17), F2 tiltak med 200 års gjentakintervall. Det er ikke tillatt med F2- tiltak innenfor H320. Eksisterende kantvegetasjon skal opprettholdes for å motvirke avrenning og erosjon, samt gi levested for planter og dyr.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Det må foreligge en godkjent plan for etterbruk av matjord som fjernes innenfor planområdet før det gis byggetillatelse for tiltak på området.
- 9.2 Det må søkes om byggetillatelse jf. pkt. 3.1.1.
- 9.3 Opparbeidelse av veg, fortau og gang-/ sykkelveg skal være ferdig utbygd pr delområde før det blir gitt byggetillatelse for den enkelte tomt innenfor delområdet. Godkjent anlegg for vann og avløp må være utbygd før det kan gis byggetillatelse for bygg for varig opphold. Eksisterende vannledning langs Jendembukta skal dimensjoneres opp til 160mm for å tilfredsstille krav til brannvann. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.
- 9.4 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

- 9.5 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter på opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på.
- 9.6 Veg o_V2 (Jendembukta) skal være ferdig opparbeidet og eksisterende bygg i krysset o_V1 og o_V2 må fjernes før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig kan gis. Eksisterende dreneringsgrøfter langs Jendmebukta må hensyntas i samråd med grunneiere ved utvidelse av vegen.
- 9.7 Flytting og omlegging av strømnetselskapets installasjoner må gjennomføres før det blir gitt byggetillatelse for den enkelte tomt.
- 9.8 o_GS skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig kan gis. Området ved planlagt gang- og sykkelveg og inntaket, ved o_GS, skal oppdimensjoneres og erosjonssikres jfr utarbeidet rapport av 26.08.2016 fra Norconsult.
- 9.9 Felles nærlekeplass skal være ferdig opparbeidet jfr pkt 4.6.2.1 før det blir gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den enkelte tomt innenfor hvert enkelt delområde, dette gjelder også for lekeplass i forbindelse med BK1- BK3, BF1 og BF4.
- BF4 sin tilgang til felles nærlekeplass innenfor BK2 og BK3 skal vises i byggesøknad for BK2, BK3 og BF4.
- BF1 sin tilgang til felles nærlekeplass innenfor BK1 skal vises i byggesøknad for BK1 og BF1.
- Kvartalslekeplassen (f_LEK1) skal være ferdig planert og tilsådd senest når 50% av boligtomtene innenfor planområdet er gitt brukstillatelse/ferdigattest.
- 9.10 Lekeområdene skal fradeles etter at tomtene i hvert delområde er fradelt, og det skal tinglyses skjøter med like andeler som beskrevet i § 4.6