

Planbestemmelser

Detaljregulering for Tønnølstranda hytteområde

Dato planbestemmelser	Dato plankart	PlanID	Vedtatt dato
03.10.25	03.10.2025	5057 202105	xx.xx.2024

1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å bringe planen i samsvar med eksisterende tiltak (tomter, veier etc.) slik disse faktisk er etablert.

Området reguleres med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	B
Fritidsbebyggelse	BFR
Sjøhus, naust, uthus	BUN
Småbåthavn med tilhørende strandsone (inkl. adkomst, snuareal og båtutsetting)	BBS
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BSB

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg	SKV
Parkering	SPP
Molo	SMO

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Landbruksformål	LL
Friluftsmål	LF

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Småbåthavn	VS
Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV

Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde	#1
--------------------	----

Hensynssoner

Høyspenningsanlegg	H370
Bevaring kulturmiljø	H570
Flomssone	H320
Naturmiljø	H560

Sikringssone (kulturminner)

H730

Sikringssone (frisikt)

H140

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Ubebygde deler av tomt skal bevares uberørt, og under byggearbeidet skal terreng og vegetasjon hensyntas. Eksisterende steingjerder skal bevares.

Gravmasser fra tomtene må kartlegges og enten gjenbrukes på stedet eller leveres til godkjent mottak dersom de inneholder biologisk materiale fra rødlista arter.

Veileder T-1442 (støy), T-1520 (Luftkvalitet) og M-1243 (Disponering av jord og stein som ikke er forurensset) skal legges til grunn.

Byggegrense mot sjø følger byggegrense langs sørsiden av fylkesveien med unntak av BUN1 og BUN3. For BUN1 går byggegrense i grense mot hensynssone natur og for BUN3 går byggegrense i formålsgrense mot sjø.

Tilleggsbebyggelse eller tilhørende anlegg, er bod eller garasje. Garasje kan føres opp med maks BYA 50 m² og skal være underordnet boligbebyggelsen, noe som betyr at gesims og mønehøyde skal være lavere enn hovedbygget. Bod kan ha maks BYA 25 m² og skal plasseres i tilknytting til bebyggelsen på tomten.

Tomten tillates ikke planert utover maks 2 meter fra vegglinn og en maks 4 meter bred adkomst til tomte. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Materialer og fargevalg skal være matte og ikke reflekterende.

Parkering inngår i grad av utnytting (BYA).

Fremmedarter skal ved flytting av masser håndteres forskriftsmessig.

I gyteperioden for torsk og hyse tillates det ikke utfylling av masse i sjø.

3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1 BOLIGBEBYGGELSE

I området kan det føres opp boliger med tilhørende anlegg/bebyggelse. Maks bebygd areal er BYA 25 %. Maks mønehøyde med saltak er 7,5 meter og med pulttak er maks gesims 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Møneretning skal følge koter i terrenget. Det skal være en underetasje for å bergene terrenginngrepet.

3.2 FRITIDSBEBYGGELSE

Innenfor formålet kan det oppføres fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal være med saltak og vinkel mellom 15 og 38 grader. Maks gesimshøyde er 3,2 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal bebygd areal er BYA = 20 %. Det kan i tillegg oppføres uthus, maks. 50 % av fritidsboligens grunnflate. Gesims- og mønehøyde på uthus skal være lavere enn hovedbygget.

I nummereringen av fritidsbebyggelse (BFR) mangler BFR 19, 20 og 21. Dette har begrund i reguleringsplanen fra 2002, og dagens bruk av nummereringen. Tomtene til BFR 19, 20 og 21 er ikke tatt med videre i planforslaget. For å ikke skape forvirring hopper ny nummerering over disse tre nummerene

3.3 NAUST/SJØHUS

Innenfor formål BUN1 og BUN3 kan det oppføres naust og sjøhus for lagring/oppbevaring av båt og utstyr for sjørettet virksomhet. Bygningene skal ha saltak og takvinkel skal være mellom 27 og 33 grader.

Naust og sjøhus er usiolerte bygg, som ikke skal innredes til overnatting eller benyttes til beboelse eller varig opphold. Ny bebyggelse skal ha gavl mot sjø.

Drift og vedlikehold er felles ansvar for eiendommene som er knyttet til den enkelte vei.

Det kan tillates 2 vannposter til naust/sjøhusområdene og 1 vannpost hver til eksisterende og nytt småanlegg, totalt 4 vannposter. Søknad om dette må dokumentere tilfredsstillende håndtering av avløpsvann.

Det skal lages en situasjonsplan for hele området samlet ved første bygge-/delesøknad for BUN3.

Naust og sjøhus skal være i tradisjonell stil med trekledning (stående trekledning, farger: rødt, oker, ubehandlet tre) og enkel utforming uten fasadeelementer som ikke er i samsvar med naustet/sjøhuset sin funksjon.

Port for inntak/uttak av båt skal være mot vei (nord). Mot sjøsiden er det tillatt med porter som er 2,1 meter høye, med en bredde på maks 1,1 meter brede per dørblad (total bredde 2,2 meter). Det er tillatt med vindu, vindusflate skal ikke overstige 5 % av bruksareal. Porter tillates ikke utført som skyvedør i glass.

Areal rundt sjøhus og naust skal ikke opparbeides til varig opphold, for eksempel i form av platting, inngjerding, oppsetting av leegger, møblering eller andre tiltak som vil kunne virke privatiserende rundt bebyggelsen.

Overkant gulv sjøhus/naust skal ikke ligge lavere enn kotehøyde 2,40 og over kotehøyde 0.

3.3.1 BUN 1

Det kan oppføres totalt 3 sjøhus innenfor formålet (inkludert eksisterende sjøhus).

Sjøhus skal ha maks gesimshøyde på 3,3 meter og maks mønehøyde 5,9 meter. Bygningene skal ha saltak mellom 27 og 30 grader. Hvert sjøhus skal ikke overstige 70 m². Maks tillatt BYA = 25 %.

Det tillates 1 felles båtstø. Båtstø tillates etablert utenfor angitt byggegrense. Båtstøen tillates ikke som en støpt konstruksjon.

3.3.2 BUN 3

Fylling i BUN3

Maks topp fylling er kotehøyde 2-2,5 m og over kotehøyde 0. Fylling skal plastres. Til utfylling i sjø skal det benyttes egnede, rene sprengsteinmasser. Sulfidholdige masser skal ikke benyttes.

Utnyttelse

Maks tillatt BYA = 40 %

Det er krav om tomtedelingsplan og utomhusplan ved første bygge-/delesøknad.

Sjøhus

I området kan det oppføres 5 sjøhus med gesimshøyde inntil 3,3 meter og mønehøyde inntil 5,9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Hvert sjøhus skal ikke overstige 70 m².

Naust

I området kan det oppføres to naustrekker på linje, med fire naust i hver rekke. Maks gesimshøyde er 2,5 meter, og maks mønehøyde er 4,2 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Hvert naust skal ikke overstige 36 m². Alle naust i en rekke skal søke byggetillatelse samtidig for å sikre en ensartet utforming på bebyggelsen.

3.4 SMÅBÅTHAVN MED TILHØRENDE STRANDSONE (INKL. ADKOMST, SNUAREAL OG BÅTUTSETTING) BBS

Innenfor BBS tillates opparbeidet adkomst til BUN3, BSB1, BSB2 og SMO2. Det tillates opparbeidet snuplass innenfor området.

3.5 SMÅBÅTHAVN BSB1 OG BSB2.

BSB1 er eksisterende båthavn og har ca. 40 plasser.

BSB2 er planlagt båthavn med plass til maksimalt 10 båtplasser. BSB2 er koblet til SMO2 med gangbro.

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

4.1 VEG (SKV1-SKV6)

Avkjørsler skal utformes i samsvar med vegnormalens krav. SKV6 skal sikre tilkomst til slamavskiller mot vest.

4.2 FELLES PARKERING (F_SPP)

Parkeringsplasser er felles for hytteeiere i Tønnølstrenda hyttefelt og eiere av naust og sjøhus innenfor BUN3.

4.3 MOLO (SMO1-SMO3)

Det tillates bygging av 1 ny molo (SMO2) på ca. 30 meter. Maks fyllingshøyde, eller topp molo, ligger mellom kotehøyde 2 og kotehøyde 2,5. Utfylling i sjø for molo er søknadspliktig og det skal benyttes rene sprengsteinmasser. Sulfidholdig stein skal ikke benyttes. Ny molo innenfor SMO2 skal plastres som erosjonstiltak. Det tillates oppsatt varekran innenfor SMO2, kranen kan ha en kapasitet opptill 1 000 kg.

SMO1 og SMO3 er eksisterende moloer.

5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 NR. 5)

5.1 LANDBRUKSMÅL (LL)

Innenfor formålet er det kun tillatt med anlegg og bebyggelse for jord- og skogbruk. Jordloven er gjeldende.

5.2 FRILUFTSFORMÅL (LF)

Innenfor formålet er det tillatt med tiltak som fremmer formålet. Det gjelder bord, benker, lavo, bålplasser osv. Det er ikke tillatt med privatiserende tiltak i områder mellom fritid-/boligbebyggelsen. Det samme gjelder for naust-/sjøhusområdet.

Innenfor områder med kartlagt naturtype kystlynghei skal det gjennomføres tiltak som forbedrer forholdene for naturtypen, og som hindrer gjengroing.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 NR. 6)

6.1 SMÅBÅTHAVN (VS)

Det tillates etablert havn med småbåthavn. Utfylling er søknadspliktig jmfør blant annet forurensningsloven § 11. Ved utfylling er det krav om plastring som erosjonssikringstiltak.

6.2 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VFV)

Det er ikke tillatt med tiltak som skader formålet.

7 Bestemmelsesområder

7.1 BESTEMMELSESOMRÅDE #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert bølgedemper.

8 Hensynssoner/faresoner

8.1 FARESONE FLOM (H320)

Det er ikke tillatt med rom for varig opphold innenfor faresonen.

8.2 HØYSPENNINGSANLEGG (INKL. HØYSPENTKABLER) (H370)

Det er ikke tillatt med tiltak eller bebyggelse innenfor faresonen.

8.3 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560)

Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller skade naturtypen, hverken på land eller i sjø.

8.4 H570 - BEVARING KULTURMILJØ - HENSYNSSONE C)

Innen område for LNFR med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

8.5 SIKRINGSSONE (H730)

«Kulturminnene id 26382, 134381 og 134382 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.»

8.6 SIKRINGSSONE FRISIKT (H140)

Frisiktsonen skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 FØR RAMMETILLATELSE

9.1.1 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp inkludert overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegging av eksisterende nett.

9.1.2 Detaljprosjektering SMO2 og BUN3

Før det gis rammetillatelse til utfylling og bygging av molo innenfor SMO2 og BUN3, skal det foreligge en detaljprosjektering av planlagt utfylling av areal for molo (SMO2) og naust/sjøhus (BUN3), samt søknad etter forurensningsloven § 11 skal være godkjent.

9.1.3 Bestemmelsesområde #1

Før det gis rammetillatelse til BUN3, skal det foreligge en ferdigattest på bølgedemper innenfor bestemmelsesområde #1.

9.2 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

Før det gis igangsettingstillatelse for utfylling og bygging i BUN3 og SMO2, skal en forskriftsmessig håndtering av svartelistet arter være utført.

9.3 FØR BRUKSTILLATELSE

Før brukstillatelse til molo og båtplasser, skal felles parkering være opparbeidet og ferdigstilt. Sprengstein skal være fjernet og terrenget tilbakeført ved tidligere BUN2, vest for eksisterende molo (SMO1) og område for bevaring (H570_2).