

---

## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

# Akerskogen hytteområde, Råde kommune

## (Nasjonal plan-ID: 0135\_201601)

Datert: 01.02.2017

Sist revidert: 28.06.2018

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Råde kommune:

### §1. GENERELT

**§ 1.1** Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

#### **§ 1.2** Reguleringsformål:

*§ 12-5 reguleringsformål:*

1. Bebyggelse og anlegg:
  - **BFR1-12** Fritidsbebyggelse 1120
  - **BRE** Renovasjonsanlegg 1550
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - **SV1-8** Veg 2010
  - **STB** Tekniske bygg/konstruksjoner 2027
  - **SPP1-3** Parkeringsplasser 2082
3. Grønnstruktur
  - **G1-4** Grønnstruktur 3001
  - **GNI-3** Naturområde – Grønnstruktur 3020
  - **GT1-4** Turveg 3031
  - **GAA** Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål 3900; Park 3050 og Lek 1610
4. Landbruks-, natur og friluftformål samt reindrift:
  - **LSK** Skogbruk 5112

*§ 12-6 Hensynssoner :*

1. Sikringssone: Frisiktsone (**H140**)
2. Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (**H370**)
3. Hensyn grønnstruktur (**H540**)

---

## **§ 2. FORMÅLSPARAGRAF**

Hensikten med planarbeidet er en fortetting av fritidsboliger i etablert hytteområde. Planen åpner for 16 nye hytter. Planen omfatter adkomstvei, parkering og tilhørende gangveiforbindelser/kyststi. Det skal legges vekt på å opprettholde stisystemer samt å opprettholde Kyststien som tverrgående gjennomgangstrase.

## **§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jf. PBL § 12-7 nr. 10)**

- a) Det skal til enhver tid være opparbeidet minst 1 og maks 2 parkeringsplasser for hver nye fritidsbolig det gis brukstillatelse for.
- b) En samlet renovasjonsplan skal være godkjent av kommunen før byggetillatelse gis.
- c) GAA skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av kommunene, før det kan gis brukstillatelse for nye fritidsboliger i felt BFR 7 og 10.
- d) Før det kan gjøres tiltak i område BRE skal SV2 være opparbeidet.
- e) Før det gis brukstillatelse for tomter innenfor BFR2 og BFR3 skal SV3 være ferdig opparbeidet.
- f) Før det gis brukstillatelse for tomter innenfor BFR5, BFR6, BFR7 skal SV5 være ferdig opparbeidet.
- g) Før det gis brukstillatelse for tomter innenfor BFR10 og BFR12 skal SV8 være ferdig opparbeidet.
- h) Før det gis rammetillatelse for ny fritidsbebyggelse innenfor planområdet må det foreligge rammetillatelse for et helhetlig vann- og avløpsanlegg for planområdet.
  - i) Før det gis igangsettingstillatelse / byggetillatelse for ny fritidsbebyggelse innenfor planområdet må det foreligge brukstillatelse for et helhetlige vann - og avløpsanlegg som er nevnt i pkt. h).

## **§ 4. FELLESBESTEMMELSER (jf. PBL § 12-7)**

- a) Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.
- b) Takvann skal føres til terreng på egen tomt.
- c) Allmennheten skal ha rett til fri, ikke motorisert ferdsel på samtlige kjøreveier og turveier innenfor planområdet.

## **§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 5.1 Fritidsbebyggelse (BFR1-12)**

- a) Innenfor formålet og innenfor viste byggegrenser tillates oppført frittliggende fritidsbebyggelse. Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig mht. høyde, materialvalg og fargesetting. Det tillates ikke bruk av reflekterende takmaterialer. Det tillates kun bruk av dempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer (jf. PBL § 12-7 nr. 2).
- b) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved byggemelding skal det på situasjonsplan/utomhusplan angis hvilken del av tomtas terrengoverflate og vegetasjon som berøres av tiltaket og hva som bevares. Det skal vedlegges snitt gjennom tomte som i

---

tillegg til omsøkt bebyggelse også viser skjæringer/fyllinger og overganger mot eksisterende terreng (jf. PBL § 12-7 nr. 6).

c) Forsiktig tynning tillates nærmest byggets oppholdsside aht solforhold på terrasser/uteplass. Irreversible terrenginngrep som f.eks. sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke mer enn 1 meter utenfor bebyggelsens fotavtrykk. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det unngås markerte fyllinger og skjæringer. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, ikke omvendt (jf. PBL § 12-7 nr. 1 og 6).

d) Kjelleretasje tillates ikke. Eventuelle sprengningsarbeider for best mulig tilpassing av bygg til terreng skal i omfang søkes begrenset til byggets fotavtrykk med minst mulig overgangssone til eksisterende terreng (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

e) Bebyggelsen skal ha takvinkel 18 – 27° og gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 m, målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Frittliggende uthus/anneks og garasje/carport tillates ikke. Som takform tillates også flatt tak og pulttak med maksimalt tillatt høyde på henholdsvis 4,5 og 5,5 meter målt over ferdig terrengs gjennomsnittsnivå. (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

f) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Sammenbygging mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.

Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.

Ved beregning av BYA skal ikke-overbygd parkeringsareal ikke medregnes (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

g) Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder er ikke tillatt (jf. PBL § 12-7 nr. 2).

h) Ikke overbygde og overbygde terrasser tilknyttet fritidsboligen, tillates utvidet inntil 30 m<sup>2</sup>, men ikke over maks tillatt bebygd areal for eiendommen. Ikke overbygd terrasse som kommer mer enn 0,5 m over terrenget og all overbygd terrasse inngår i samlet bebygd areal.

Terrengtilpasning skal vektlegges. Svømmebasseng kan tillates dersom samlet areal ikke overskrider 30 m<sup>2</sup> innenfor rammene i pkt. c.

Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, verandaer eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus / anneks tillates ikke. (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

i) Det skal etableres minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig på egen tomt (jf. PBL § 12-7 nr. 7).

j) Eksisterende bebyggelse innenfor BFR 8, BFR9 og STB tillates opprettholdt (jf. PBL § 12-7 nr. 2).

k) Ingen bebyggelse skal eksponeres mot sjøen (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

### **§ 5.2 Renovasjonsanlegg (BRE)**

a) Det skal anlegges renovasjonsanlegg innenfor BRE. Området skal kunne benyttes til renovasjonsanlegg også for øvrige fritidsboliger på stedet i tillegg til fritidsboligene i planområdet (jf. PBL § 12-7 nr. 14).

b) Renovasjonsdunker skal bygges inn og skjermes fra omgivelsene dersom det ikke benyttes løsning med nedgravde containere (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

c) Renovasjonsanlegget skal til enhver tid være tilgjengelig for kommunens renovasjonsbil (jf. PBL § 12-7 nr. 2).

---

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

### **§ 6.1 Kjøreveger (SV1-8)**

- a) Kjøreveier er private (jf. PBL § 12-7 nr. 14).
- b) Kjøreveier skal opparbeides med min. 3m kjørebredde, sideareal skal tilsås. Ved opparbeidelse av nye vegger skal det legges vekt på god terrengtilpasning (jf. PBL § 12-7 nr. 1 og 4).

### **§ 6.2 Tekniske bygg/konstruksjoner (STB)**

- a) Innenfor STB tillates etablert pumpestasjon/opprettholdelse av eksisterende (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

### **§ 6.3 Parkeringsplasser (SPP1-4)**

- a) Parkeringsfeltene i plankartet er kun veiledende og viser hva som maksimalt kan tillates opparbeidet. Innenfor dette arealet kan faktisk opparbeidelse tilpasses behovet. Dette kan fastsettes av kommunen, blant annet ut fra allmennhetens behov, jf. b) og c) under (jf. PBL § 12-7 nr. 7).
- b) Det tillates opparbeidet maksimalt 28 parkeringsplasser innenfor SPP1. Arealet skal brytes opp i grupper på ikke mer enn 10 parkeringsplasser hver. Avstanden mellom hver gruppe skal være minst 5 meter og beplantes med stedegen vegetasjon (jf. PBL § 12-7 nr. 7)
- c) SPP1 er parkeringsplass for gjester og allmennhet. SPP2 er privat parkeringsplass for Gbnr. 33/61 (jf. PBL § 12-7 nr. 7). SPP3 er privat parkeringsplass for Gbnr. 33/58 (jf. PBL § 12-7 nr. 7). SPP4 privat parkeringsplass for Gbnr. 33/51 (jf. PBL § 12-7 nr. 7).

## **§ 7. GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 7.1 Grønnstruktur (G1-4)**

- a) Naturlig vegetasjon skal bevares. Skogsdrift og tynning er tillatt etter parkprinsippet og med ønske om størst mulig biologisk mangfold. Det tillates å fjerne evt. uønskede arter (jf. PBL § 12-7 nr. 9). Fra vei SV5 er det tillatt å etablere avkjørsel over G4 fram til tomt nr 9 i planen samt eiendommen 33/1/18 (ligger utenfor planområdet).

### **§ 7.2 Naturområde - Grønnstruktur (GN1-3)**

- a) Naturlig vegetasjon skal bevares. Skogsdrift og tynning er tillatt etter parkprinsippet og med ønske om størst mulig biologisk mangfold (jf. PBL § 12-7 nr. 9). Der planen viser avkjørselspiler over GN1 er det tillatt å etablere avkjørsel over regulert formål fram til de respektive tomtene.

### **§ 7.3 Turveg (GT1-4)**

- a) Det tillates utført nødvendig arbeid for drift og vedlikehold. Alle tiltak skal skje på en skånsom måte i forhold til terreng og vegetasjon (jf. PBL § 12-7 nr. 9).
- b) Minimumsbredde på opparbeidet turveg er 2 meter (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

### **§ 7.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)**

- a) GAA skal opparbeides som et kombinert område for lek og som samlingssted i parkmessige omgivelser (jf. PBL § 12-7 nr. 2).
- b) GAA skal være tilgjengelig for alle (jf. PBL § 12-7 nr. 14).
- b) Det er tillatt å oppføre lekeapparater eller andre konstruksjoner innenfor GAA (jf. PBL § 12-7 nr. 1).

---

## **§ 8. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

### **§ 8.1 Skogbruk (LSK)**

a) Skogsdrift er tillatt og skogloven skal gjelde fullt ut (jf. PBL §12-7 nr. 9).

## **§ 9. HENSYNSSONER (jf. PBL § 12-6)**

### **§ 9.1 Frisikt H140**

a) I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

### **§ 9.2 Høyspenningsanlegg H370**

a) Ny bebyggelse tillates ikke etablert innenfor hensynssone høyspenning H370.

### **§ 9.3 Hensyn grønnstruktur H540**

a) Det er ikke tillatt med terrengtiltak innenfor denne sonen, og naturlig vegetasjon skal søkes bevart og/eller reetablert.

## **§ 10. EIERFORM (PBL § 12-7 nr. 14)**

### **§ 10.1 Eierform**

a) Alle områder og anlegg innenfor planområdet forutsettes opprettholdt privat eid.