

# **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR EKKERØY REGULERINGSBESTEMMELSER**

**Dato: 01.03.2016**

**Dato endringer: 07.10.2016**

**Vedtatt av hovedvalget for plan, miljø og kommunaltekniske saker i møte den  
07.10.2016, sak 46/16**

## **§ 1 PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING**

§ 1.1 Formålet med reguleringen er å legge til rette for bolyst og stedsutvikling og bevare Ekkerøys steds karakter ved at verneverdige bygninger, anlegg og landskapstrekk ivaretas. Reguleringsplanen skal fastsette rammer for utvikling av stedet på grunnlag av miljømessige, antikvariske og arkitektoniske verdier.

### § 1.2 Planens formål

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

#### Bygeområder

*Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Bolig/fritidsbebyggelse*

*Allmennyttig forsamlingslokale*

*Annen tjenesteyting*

*Næringsformål*

*Beverting*

#### Offentlige trafikkområder

*Kjøreveg*

*Annen veggrunn*

*Parkeringsplasser*

*Småbåtanlegg på land*

*Havneområde i sjø*

#### Friområder

*Turveg*

*Leirplass*

*Friluftsområde*

#### Fareområder

*Høyspenningsanlegg*

#### Hensynssoner

*Område for bevaring av landskap og vegetasjon*

*Område for bevaring av anlegg*

*Område for bevaring av bygninger og anlegg*

*Bevaring av enkeltbygninger*

*Frisiktsoner ved veg*

#### Fellesområder

*Felles avkjørsler*

### § 1.3 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense. Ved siden av reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i Plan- og bygningsloven til anvendelse.

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

- § 2.1 I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende felles bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet.  
Fellesbestemmelsene gjelder for de tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som ikke er nevnt spesifikt i formålsbestemmelsene nedenfor.
- § 2.2 Saksbehandling  
Ved behandling av byggesøknad skal det faste utvalget for plansaker i hvert enkelt tilfelle påse at nye bygninger og anlegg får en god utforming tilpasset det øvrige bygningsmiljøet, og at organiseringen av tomten ikke er i konflikt med eksisterende bebyggelse.
- § 2.3 Hensyn til eksisterende bygningsmiljø og landskap  
All ny bebyggelse skal underlegges en arkitektonisk god utforming og ikke avvike vesentlig fra eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting samt tilpasses landskapet den inngår i.
- § 2.4 Terreng  
Sår i terrenget som oppstår som følge av byggetiltak, veieranlegg, kabelgrøftinger skal dekket og eventuelt tilsås.

## **§ 3 FORMÅLSBESTEMMELSER**

- § 3.1 I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet.

## **§ 4 BYGGEOMRÅDER ( B/ N)**

- § 4.1 Generelle bestemmelser for nybygg  
Innenfor disse områdene tillates oppført ny bebyggelse til bolig/fritidsbolig samt næringsformål. Det tillates reist uthus til de enkelte boligene. For hver bolig skal det på tomten avsettes oppstillingsplasser for to biler og for hver fritidsbolig én oppstillingsplass.
- § 4.2 Bebyggelsen kan nyttes til bolig og fritidsbolig med tilhørende uthus, men kan også benyttes til utleie eller småskala næringsvirksomhet.
- § 4.3 All ny bolig- og fritidsbebyggelse skal knyttes til el. og offentlig vann- og avløpsledning, samt til kommunal renovasjon.
- § 4.4 Utnyttelsesgraden er angitt som tillatt bebygd areal %-BYA. I beregningen av BYA inngår terrasser som ligger mer enn 0,5 m over terreng.

- § 4.5 Skal det bygges mer enn én bruksenhet på en tomt kreves det fremlagt en bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for utnyttelsen av hele tomten og vise planlagte bygninger og anlegg (inkl. evt. gjerder) samt uteområder med kjørearealer.
- § 4.6 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser der disse finnes, forøvrig gjelder reglene i Veglovens § 29 og Plan- og bygningslovens § 29-4. Byggegrense mot naboeiendom er 4,0 m om ikke annet er vist i reguleringsplanen. Byggegrense mot vegkant er 8,0 m. Boliger/fritidsboliger skal plasseres slik at møneretningen ligger på langs av kotene, ved flatt terreng skal møneretningen følge retningen på eksisterende bebyggelse. Boliger og fritidsboliger skal normalt ha saltaksform med vinkel som ikke avviker vesentlig fra annen bebyggelse i området. Høyden fra gjennomsnittlig terreng til gesims skal ikke overstige 4,0 m.
- § 4.7 Boliger og fritidsboliger skal være i 1-11/2 etasje og ha en grunnflate som ikke overskrider 130 m<sup>2</sup> og ikke er mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Boligheter som er mindre enn dette skal bygges sammen slik at den samlede bygningskroppen blir minimum 50 m<sup>2</sup>. Gavlbredden på bygninger skal ikke overskride 8,0 m.
- § 4.8 Boliger og fritidsboliger skal oppføres som lette trekonstruksjoner på sammenhengende grunnmur, utvendig kledning skal være trepanel.
- § 4.9 Uthus/ garasje skal oppføres i 1 etasje og ha en grunnflate på maksimum 35 m<sup>2</sup>. Uthus skal oppføres som lette trekonstruksjoner og ha saltak eller pulttak.
- § 4.10 Bolig/fritidsbebyggelse (B1-2)  
Ved tomtedeling skal det ikke skilles ut tomter som er mindre enn 700 m<sup>2</sup>.  
I området er tillatt bebygd areal %-BYA=25%
- § 4.11 Bolig/fritidsbebyggelse (B3)  
Ved tomtedeling skal det ikke skilles ut tomter som er mindre enn 900 m<sup>2</sup>.  
I områdene er tillatt bebygd areal %-BYA=20%
- § 4.12 Bolig/fritidsbebyggelse (B4)  
I området er tillatt bebygd areal %-BYA=20%
- § 4.13 Allmennyttig forsamlingslokale (B5)  
Området skal nyttes til bygning for allmennyttig forsamlingslokale.
- §4.14 Næringsformål (N1)  
I området tillates det oppført nye bygninger knyttet til eksisterende næringsvirksomhet på eiendommen gnr.13, bnr. 74 og 224. Byggegrense mot naboeiendom er 4,0 m om ikke annet er vist i reguleringsplanen. Byggegrense mot vegkant er 8,0 m. Bygningene skal normalt ha saltaksform med vinkel som ikke avviker vesentlig fra annen bebyggelse i området. Høyden fra gjennomsnittlig terreng til gesims skal ikke overstige 4,0 m.

## **§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **§ 5.1 Kjøreveg (T1)**

Vegen er forutsatt brukt av både kjørende og gående. Vegen er regulert til 6 meters bredde inkludert skulder. Vegen skal ha asfaltdekke.

### **§ 5.2 Kjøreveg (T2- T3- T5)**

Vegene er forutsatt brukt av både kjørende og gående. Vegene er regulert til 5 meters bredde inkludert skulder, med unntak av områdene inne i Været der vegbredden begrenses av eksisterende bebyggelse.

### **§ 5.3 Annen veggrunn (T3)**

Området mellom kjøreveg, bygninger og brygger er forutsatt brukt av fotgjengere. Det er tillatt for buss å benytte området til snuplass. Parkering og allminnelig motorferdsel er ikke tillatt med unntak av nødvendig ferdsel i forbindelse med godkjent bruk og vedlikehold av bygninger og brygger.

### **§ 5.4 Parkeringsplasser (T5-7)**

Områdene T5-7 skal opparbeides til parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal ha grusdekke. Privat parkering er forutsatt å skje på den enkeltes eiendom.

T5 kan innhegnes i tørrmurt natursteingjerde.

T6 skal utstyres med toalettanlegg og turistinformasjon, tilrettelegges for campingbiler og skiltes til dette formål.

T7 skal anlegges som en utfylling mellom kjøreveg og eksisterende steingjerde.

### **§ 5.5 Småbåtanlegg på land (T8)**

Området tillates utviklet til småbåthavn med opptrekksrampe for småbåter etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker. Opplagring av båter skal skje på naturlig strand og terreng. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor området.

### **§ 5.6 Havneområde i sjø (T9)**

Området skal benyttes til havn for småbåter, fiskefartøy og passasjerbåter.

Bruken av området skal ikke være til hinder for eller skade, i følgende prioriterte rekkefølge: virksomhet i tilknytning til fiske, museumsdrift eller godkjent næringsvirksomhet på land. Utbygging av småbåtanlegg i sjøen mellom molo og museum skal overholde angitt byggelinje. Tiltaket krever igangsettingstillatelse.

Et hvert tiltak som kan medføre oppvirvling av bunnsedimenter skal avklares med Fylkesmannen

## **§ 6 FRIOMRÅDER**

### **§ 6.1 Turveg**

Turvegen skal, der den avviker fra kjøreveg, anlegges slik at den i minst mulig grad gjør skade på eksisterende terreng. Den skal være tilrettelagt for handicappede og merkes til dette formål. Turvegen skal utformes med en bredde på minimum 1,5 m og et toppdekke som gjør vegen formålstjenelig.

#### §6.2 Leirplass (F1)

Området skal nyttes til friområde og tillates utviklet til leirplass. Det ikke tillatt å oppføre bygninger i området, kun mindre tiltak i forbindelse med godkjent bruk. Tiltak skal utformes på en slik måte at eksisterende terreng ikke påvirkes i vesentlig grad. Det tillates anlagt turveg som er tilrettelagt for handicappede gjennom området.

#### §6.3 Friluftsområder (F 2, 3, 4, 6, 7 og 8)

Områdene skal nyttes til friluftsområde. Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre bygninger (midlertidige eller permanente) eller drive virksomhet som er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

I område F2 er det tillatt å oppføre 1 fritidsbolig/ bolig på følgende eiendommer: Gnr 13, bnr. 2/47 og bnr. 404. Ny bebyggelse på disse eiendommene skal oppføres i samsvar med bestemmelser gitt i kap.4, Byggeområder.

I område F8 er det tillatt å oppføre 1 fritidsbolig/ bolig på følgende eiendommer: Gnr 13, bnr. 75,76 og 90. Ny bebyggelse på disse eiendommene skal oppføres i samsvar med bestemmelser gitt i kap.4, Byggeområder.

I område F 7 er det tillatt oppført en konstruksjon som hindrer sandflukt inn i bebyggelsen. Eventuelt tiltak krever igangsettingstillatelse og det faste utvalget for plansaker skal påse at tiltaket i minst mulig grad begrenser sikten til stranden fra omgivelsene.

#### § 6.4 Friluftsområde F5

I området F5 tillates oppføring av naust og sjøbuer. Bygningene skal oppføres i lette konstruksjoner, i en etasje og ikke overstige 30 m<sup>2</sup> i grunnflate. De skal ha en standard som kun kan benyttes til tiltenkte formål, dvs. henholdsvis for lagring av båter og sjøutstyr. Byggeskikken skal harmonere med eksisterende bygningstradisjon på stedet. All bygging skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker på grunnlag av råd fra kulturvernmyndighet.

### § 7 FAREOMRÅDER

#### §7.1 Høyspenningsanlegg H 370

Ny bebyggelse i fareområdet tillates ikke.

Trafokiosker må plasseres i samråd med det faste utvalget for plansaker.

### § 8 HENSYNSSONER

#### § 8.1 Område for bevaring av landskap og vegetasjon H 550-1

Området representerer et for stedet verdifullt kulturlandskap og skal nyttes til friluftsområde. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger (midlertidige eller permanente) eller drive virksomhet som er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

§ 8.2 Område for bevaring av anlegg: Ruiner (H 570-1)

Områdene inneholder ruiner med lokalhistorisk verdi og skal nyttes til friluftsområde. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger (midlertidige eller permanente) eller drive virksomhet som er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

§ 8.3 Område for bevaring av anlegg: Hjellplass (H 570-2)

Området med hjeller og steingjerder har kulturhistorisk og landskapsmessig verdi. Hjellene skal vedlikeholdes i den grad det er nødvendig for at de ikke skal utgjøre fare for alminnelig ferdsel i området.

Hjellene tillates ikke revet uten at særlige grunner foreligger. Riving skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker på grunnlag av innhentet råd fra kulturvernmyndighet.

§ 8.4 Område for bevaring av bygninger og anlegg: Museum og fiskebruk (H 570-3)

Området er museum. Bygninger og anlegg skal bevares og vedlikeholdes i henhold til antikvariske prinsipper og slik at antikvariske og kulturhistoriske verdier ikke forringes.

§ 8.5 Området for herberge og bevertningssted (H 570- 4)

Området representerer et helhetlig bygningsanlegg som skal tas vare på. Innenfor området kan tillates oppført nye bygninger eller tilbygg. Nye brygger kan tillates utført i tre etter tradisjonelle bygningsprinsipper.. Alle tiltak, herunder også riving, skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker på grunnlag av innhentet råd fra kulturvernmyndighet.

Området kan nyttes til virksomhet i forbindelse med fiske, herberge og bevertning. Virksomhet som medfører særlig brannfare, eller som er til vesentlig sjenanse for beboerne i området tillates ikke. Eventuell bruksendring skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker på grunnlag av innhentet råd fra kulturvernmyndighet.

Bygninger og brygger skal vedlikeholdes slik at forfall eller fare ikke oppstår. All utbedring, ombygging og fasadeendring skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker som skal sørge for at bygningenes karakter tilpasses det øvrige bygningsmiljø. Alle arbeider skal i størst mulig grad utføres med tradisjonelle materialer. Innvendig kan bygningene moderniseres i den grad det er nødvendig for å skape hensiktsmessige lokaler.

§ 8.6 Område for bevaring av bygninger og anlegg (H570 1- 5)

Området representerer et helhetlig bygningsmiljø som skal tas vare på. Innenfor området kan tillates oppført nye bygninger eller tilbygg og ombygginger av eksisterende bebyggelse.

Ved søknad om riving, skal det foreligge teknisk tilstandsrapport. Alle tiltak, herunder også riving, skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker etter innhentet råd fra kulturvernmyndighet.

Bebyggelsen kan nyttes til bolig, fritidsbolig og uthus, men kan også benyttes til allmennyttige formål som f.eks. utstillings- eller forsamlingslokale eller mindre næringsvirksomhet. Virksomhet som medfører særlig brannfare, eller

som er til vesentlig sjenanse for beboerne i området tillates ikke. Eventuell bruksendring skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Bygninger og konstruksjoner (dette omfatter gjerder, innhegninger o.l.) skal vedlikeholdes slik at forfall eller fare ikke oppstår og slik at rimelige skjønnhetshensyn ivaretas. Ved utbedring, mindre ombygginger og fasadeendringer skal det faste utvalget for plansaker sørge for at bygningenes og anleggenes karakter tilpasses det øvrige bygningsmiljø. Eksisterende bygg istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, samt dør- og vindusutforming opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere dokumentert tilstand. Ved utbedringer, reparasjoner, eventuelt gjenoppbygging, skal det i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes bygningsdeler i sin rette sammenheng.

#### § 8.7 Bevaring av enkeltbygninger (H570 6- 35)

Bygningene representerer en knapp og renskåret byggeskikk som skal tas vare på. Innenfor områdene kan det tillates tilbygg og ombygginger av eksisterende bygninger. Bygninger må beholde eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeinndeling. Alle tiltak, herunder også riving, skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker etter råd innhentet fra kulturvernmyndighet. For bygninger som ligger utenfor byggeområde gjelder at bygningene tillates gjenoppbygget etter eventuell skade. Bygningene kan nyttes til bolig, fritidsbolig og uthus, men kan også benyttes til allmennyttige formål som f.eks. utstillingslokale. Virksomhet som medfører særlig brannfare, eller som er til vesentlig sjenanse for beboerne i området tillates ikke. Eventuell bruksendring skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker etter innhentet råd fra kulturvernmyndighet. Bygningene skal vedlikeholdes slik at forfall eller fare ikke oppstår og slik at rimelige skjønnhetshensyn ivaretas. Ved utbedring, mindre ombygginger og fasadeendringer skal det faste utvalget for plansaker sørge for at bygningens karakter bevares. Eksisterende bygg istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, samt dør- og vindusutforming opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere dokumentert tilstand. Ved utbedringer, reparasjoner, eventuelt gjenoppbygging, skal det i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes bygningsdeler i sin rette sammenheng.

### § 8 FRISIKTSONER VED VEG

§ 8.1 I frisiktsonen skal det ikke forekomme gjerder el.l. med høyde større enn 1 m over veibanen.

### § 9 FELLESOMRÅDER

§ 9.1 Felles avkjørsler TF1-3

Fellesareal skal ha grusdekke.

TF1 reguleres til felles avkjørsel for gnr. 13 bnr. 1, 9, 238, 329

TF2 reguleres til felles avkjørsel for gnr. 13 bnr. 14, 70, 121, 155

TF3 reguleres til felles avkjørsel for gnr. 13 bnr. 14, 71, 398, 73, 74.