

REGULERINGSBESTEMMELSER
for
URSTADSTRAND, GNR. 21, BNR. 1 m.fl. Hidra
PLANID 4207_202209

Bestemmelsene er datert: 07.04.2025
Plankart datert: 07.04.2026

Kommunestyrets vedtak:

§1 Planens hensikt

Reguleringsplanen legger til rette for fortetting av eksisterende område for fritidsboliger, og utvidelse av dette med til sammen 15 nye enheter.

Til de fleste nye fritidsboligtomtene er det ført fram kjøreveg, med delvis dekning av parkeringsbehov på egen eiendom. Noen fritidsboligtomter har kun gangadkomst hvor det tillates motorisert varetransport frem til hyttene. Parkering for disse, samt eksisterende fritidsboliger, er planlagt på felles parkeringsplasser,

Eksisterende småbåtanlegg planlegges utvidet med mulighet for båt plass til alle fritidseiendommene innen planområdet.

I tillegg til de nye tiltakene retter planforslaget opp i enkelte uoverensstemmelser mellom gjeldende plan og utført situasjon, samt at hele planområdet oppdateres til gjeldende lovgivning.

§2 Formål/hensynssoner

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Fritidsbebyggelse
 - Energianlegg
 - Avløpsanlegg
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Uthus/naust/badehus

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Kjøreveg
 - Gangveg/gangareal/gågate
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkering

- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Vegetasjonsskjerm

- Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
 - Friluftsmål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, pkt. 6)
 - Friluftsmål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I tillegg er følgende hensynssoner lagt inn i reguleringsplanen:

- Faresone for flomfare, H320
- Sikringssone for frisikt, H140
- Hensynssone for bevaring av naturmiljø, H560

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Terrengbehandling

- Tiltak skal gjennomføres uten fare for skade på omgivelsene
- All bebyggelse skal søkes tilpasset terrenget. Ved byggesøknad leveres en målsatt situasjonsplan som viser planering og utforming av terreng rundt bebyggelsen.
- Det tillates ikke støttemurer høyere enn 1,5 m. Støttemurer skal utføres i naturstein. Fyllinger skal kles med jord og revegeteres naturlig, med stedegen vegetasjon
- Fyllinger og skjæringer fra veger tillates lagt inn på tilliggende reguleringsformål

3.2 Estetikk

- Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart
- Bebyggelsen skal utføres med materialbruk og plassering som gjør at helheten oppfattes som lite dominerende. Det benyttes mørke, duse naturfarger på vegg og takflater.

3.3 Teknisk infrastruktur

- Teknisk infrastruktur som VA-ledninger, strømforsyningskabler, fiberkabler ol. tillates lagt i kjøreveger m/sidearealer samt i områder avsatt til friluftsmål. I friluftsområder skal grøftetraseer jordkles og revegeteres.

§4 Fritidsbebyggelse (FB)

- Ved brann eller annen skade, tillates eksisterende bebyggelse oppført slik den var.

4.1 Utnyttelsesgrad

- Maksimal utnyttelsesgrad for eksisterende og nye fritidsboliger innenfor byggeområdene FB1 – FB20 og FB23 – FB26 setter til 150 m² BRA. Utnyttelsesgrad gjelder for hver tomt. Dette gjelder likevel ikke tomtene 2, 32 og 35.
- Maksimal utnyttelsesgrad for tomtene 2, 32 og 35 skal være tilsvarende godkjent bebyggelse innen utgangen av 2025.

- c) Maksimal utnyttelsesgrad for fritidsboliger med naust innen områdene FB21 og FB22 settes til 70 m2 BRA

4.2 Takform

- a) Takform skal være saltak.

4.3 Høyder og koter

For alle bygninger tillates det nødvendige tekniske installasjoner på tak utover maksimal tillatt byggehøyde

- a) Oppholds- og arbeidsrom skal ikke ha gulv lavere enn kt. 2,4.
- b) Dersom ikke annet er spesifisert for enkelttomter, settes maksimal gesims-/mønehøyde til 4,5/6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) På tomt nr. 13, 14 og 15 tillates kun bygg i 1 etasje, og med maksimal gesims-/mønehøyde 3,0/5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Maksimal gesims-/mønenivå innenfor byggeområdet FB21 og FB22 settes til hhv. kt. 5,00 og kt. 7,00.

4.4 Parkeringskrav

- a) Alle nye fritidseiendommer skal ha oppstillingsplass for 2 biler.
- b) Nye fritidseiendommer som har adkomst med kjøreveg skal ha minst 1 parkeringsplass på egen eiendom. Resterende parkeringskrav kan løses med tinglyst rett på regulerte fellesparkeringsplasser P1 – P5. Dette gjelder eiendommer innen byggeområdene FB2 – FB4, FB9 – FB13, FB15 - FB18, FB22 og FB24.
- c) Nye fritidseiendommer som ikke har adkomst med kjøreveg skal ha tinglyst rett til 2 parkeringsplasser på fellesparkering P1 – P5.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)

§5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS)

- a) Området SMS reguleres til felles småbåtanlegg for eiendommer innen hyttefeltet samt for eiendommer i tilliggende nærområde med gangavstand.
- b) Innenfor området tillates etablert inntil 38 nye båtplasser inkludert de 12 plassene fra eksisterende anlegg
- c) Innenfor området tillates oppført et mindre bygg på inntil 20 m2 BYA, for felles bruk til badstu/badehus. Byggverket skal ikke være til hinder for adkomst til båtplassene.
- d) Det planlagte småbåtanlegget skal anlegges ved bruk av flytebrygger, forankret til bunnen med moringer
- e) Flytebrygge mot sør og ytterste brygge mot vest utføres som betong bølgebrytere, dimensjonert for opptredende krefter.
- f) Som avgrensing mellom sjø- og landanlegg tillates anlagt vertikalsprang utført i naturstein eller tre. Maksimalt toppnivå settes til kt. 1,50.
- g) Planlagt flytebryggeanlegg skal ikke etableres i konflikt med hensynsone for bevaring av ålegrasforekomst, hensynsone H560-1.
- h) Det skal ikke etableres mulighet for å ta i land båter innen området.

§6 Uthus/naust/badehus (UNB)

- a) Områdene UNB1 – UNB2 skal benyttes til naust. Det tillates ikke beboelse innen områdene
- b) Området UNB1 og UNB2 regulerer eksisterende naust og brygge

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt. 2)

§7 Kjøreveg (KV)

- a) Området KV1 regulerer fylkesvei 4132 med eksisterende situasjon
- b) Området KV2 regulerer private adkomstveger internt i planområdet. Regulert vegbredde er 4,0 m fra avkjørsel fra fylkesveien og frem til og med parkeringsarealet P2. Resterende vegareal er regulert med vegbredde 3,0 m.
- c) Hvor kjørevegtraseer vil berøre mindre myrområder skal vegen fortrinnsvis etableres med fylling på fiberduk.
- d) Avkjørsel fra fv. 4132 skal utføres iht. statens vegvesens normer, og skal godkjennes av Agder fylkeskommune

§8 Gangveg (GG)

- a) Områder for gangveg, GG1 og GG2 skal benyttes som gangadkomst til båthavn og fritidsboliger, samt av allmennheten til friluftsområdet Husefjell.
- b) Gangveger reguleres med bredde 2,0 m
- c) Det tillates transport av varer og utstyr frem til fritidsboliger og båthavn på gangvegområdene.

§9 Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT

- a) Arealene omfatter sidearealer til kjøreveger samt avsatte fellesarealer til adkomst, mm. i opprinnelig plan.
- b) Arealene kan benyttes til grøfter, fyllinger/skjæringer, adkomst til fritidsboliger, samt til andre felles formål relatert til kjørevegene. I tillegg tillates bruk til lek og rekreasjon på egnede områder.
- c) Innenfor annet vegformål langs fv. 4132 tillates ikke sikthinder høyere enn 0,5 m over tilliggende kjørebane.

§10 Parkering (P)

- a) Områder for parkering, P1 – P5 skal benyttes til parkering for fritidseiendommer som ikke har adkomst med kjøreveg, samt til gjesteparkering. Totalt 48 parkeringsplasser.

Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)

§11 Vegetasjonsskjerm (VS)

- a) Områder for vegetasjonsskjerm, VS1 og VS2, regulerer mindre områder mellom strandsonen og gangveger i tilknytning til småbåtanlegget. Innenfor disse områdene skal den naturlige vegetasjonen beholdes, uten at dette er til hinder for naturlig skjøtsel.

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

§12 Friluftsmål (FL)

- a) Friluftsområdene FL1 – FL6 skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige landskap og vegetasjon. Naturlig skjøtsel av skog og annen vegetasjon kan tillates. Granskogfelt innenfor området FL2 tillates avvirket og skal tilbakeføres til kystheilandskap gjennom en naturlig revegeteringsprosess.
- b) Innenfor område FL2 tillates oppført et mindre bygg på inntil 20 m² BYA, for allmenn bruk i tråd med formålet. Eksempelvis gapahuk.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, pkt. 6)

§13 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

- a) Alle tiltak i sjø skal behandles etter havne- og farvannsloven, og sendes aktuell myndighet til uttalelse før utførelse

§14 Hensynsoner

14.1 Flomfare

- a) Innenfor faresoner for flom, H320, tillates ikke bebyggelse for varig opphold med gulvnivå lavere en kt. 2,41.

14.2 Frisikt

- a) Innenfor hensynsoner for sikt (H140-1 og H140-2) i avkjørsel fra fv. 4132 tillates ikke sikthinder høyere enn 0,5 m over tiliggende vegareal

14.3 Naturvern

- a) Hensynsone H560-1 regulerer forvaltningsområde for ålegras. Innenfor hensynssonen tillates ikke fysiske tiltak som har negativ påvirkning på ålegrasforekomsten.

14.4 Ras og skredfare

- a) Faresone for ras- og skredfare er angitt i plankartet som H310. Faresonen angir områder med fare for steinsprang. Det tillates sprettrensking og fjerning av løse blokker innenfor felt H310_1.

§15 Rekkefølgebestemmelser

- 15.1 Avkjørsel fra fv. 4132 (KV1) til planområdet (KV2) skal opparbeides iht. Statens vegvesens normer, og skal godkjennes av Agder fylkeskommune før første byggetillatelse gis for nye fritidsboliger som skal benytte avkjørselen.
- 15.2 Parkeringsplass P1 og P2 skal være ferdigstilt før ferdigattest gis til ny fritidsbolig innen planområdet gis.
- 15.3 Før det kan gis tillatelse til opparbeidelse av parkeringsplass P4, skal terrenget innenfor faresone H310_1 sprettrenskes for løse blokker.

15.4 Eksisterende fellesbrygge innenfor FLV2 skal fjernes før det kan gis igangsettingstillatelse for ny småbåthavn (SMS).