

**REGULERINGSBESTEMMELSER****§ 1  
GENERELT.**

- 1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert den 08.11.04 og sist revidert den 22.06.05. Reguleringsbestemmelsene er datert den 08.11.04 og sist revidert den 22.06.05.
- 1.02 Disse reguleringsbestemmelser med reguleringsplan erstatter i sin helhet tidligere egengodkjent reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nes Hyttefelt, gnr 96, bnr 8, vedtatt den 17.06.1997.
- 1.03 Endring, 07.08.19 – ikke vedtatt.  
Kort beskrivelse: Formålgrenser for F7 og del av F1 er endret til å følge eiendomsgrensene.
- 1.04 Planområdet er regulert til følgende formål i henhold til plan og bygningslovens §25 (1985):

**Byggeområder**

- Fritidsbebyggelse, F1 – F7.

**Landbruksområder**

- Jordbruk - skogbruk, JS1.

**Trafikkområder (offentlige)**

- Kjørevei, TK1.

**Fareområder**

- Høyspent, H1.

**Spesialområder**

- Friluftsområde på land, SF1 – SF2.
- Friluftsområde i sjø, SS1.
- Privat småbåtanlegg på land, SL1.
- Privat småbåtanlegg i sjø, SA1 – SA2.
- Privat parkering, SP1.
- Teknisk virksomhet – pumpestasjon, ST1.
- Felles privat vei, SV1.
- Naturvernområde på land, SN1 – SN3.
- Randsone mot annen arealbruk, SR1 – SR2.
- Privat adkomst/parkering, SD1 – SD3.
- Privat gangvei, SG1

**Fellesområder (private)**

- Felles avkjørsel, FA1.
- Felles parkering, FP1 – FP3.
- Felles grøntanlegg, FG1 – FG3.

- 1.04 Planområdet er regulert til følgende formål jf. plan- og bygningsloven § 12-5 (2008):

**Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, ledd nr 1)**

- Fritidsbebyggelse – frittliggende, Del av F1 og F7

**§ 2**

**FELLESBESTEMMELSER.**

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for ytterligere utbygging innenfor byggeområdene skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.
- 2.02 Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på planen.
- Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til brannspredning mellom bygningene.
- 2.03 Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.
- Beplantning i frisiktsonene (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.
- 2.04 Fellesområdene, se § 8 (fellesområder), skal drives og vedlikeholdes av de respektive eiere/brukere.

**§ 3****BYGGEOMRÅDER.**

- 3.01 Områdene F1 – F7 er regulert til områder for fritidsbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %BYA er vist på plankartet.
- Eksisterende bygninger innenfor områdene som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige form.
- Innenfor område F6 kan det oppføres inntil 2 frittliggende hytter med tilhørende garasje/uthus. Området vil få egen adkomst fra Apallveien som vist på plan. Innenfor område F7 kan det oppføres 1 hytte med tilhørende garasje/uthus. Plassering av hyttene er kun retningsgivende.

**§ 4****LANDBRUKSOMRÅDER**

- 4.01 Område JS1 er regulert til jord- og skogbruksområde. Området skal nyttes til tradisjonelt landbruk. Innenfor området tillates ikke oppført bygninger ut over det som er knyttet til landbruksdrift.

**§ 5****TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)**

- 5.01 Område TK1 er regulert til kjørevei. Området omfatter eksisterende kommunal vei (Nesveien Sagesund/Apallveien) med tilhørende veigrunn.

**§ 6****FAREOMRÅDER**

- 6.01 Område H1 er regulert til område for høyspentlinje. Innenfor området er det et byggeforbudsbelte på 15 meter (7,5 meter fra senter) som vist på plan.

## § 7

## SPESIALOMRÅDER

- 7.01 Områdene SF1 og SF2 er regulert til friluftsområde på land. Områdene kan benyttes av allmennheten i samsvar med friluftslovens regler. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som er til hinder for allmenn ferdsel.
- Tynningshogst og normal skogsskjøtsel tillates. Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor områdene.
- Badeplassen innenfor området SF1 er hovedsakelig tiltenkt beboere/turister i nærområdene. Det reguleres ikke inn mulighet for bilparkering innenfor planområdet.
- 7.02 Område SS1 er regulert til friluftsområde i sjø. Området kan benyttes av allmennheten i samsvar med friluftslovens regler.
- Området for bading i sjø må merkes med bøyer og skiltes med forbud for båttrafikk innenfor badeområdet. Tiltak som kan skade ålegrasforekomsten på innsiden av Nesholmen tillates ikke. Ferdsel inntil holmene bør unngås i hekketida.
- Innenfor området kan det iverksettes fartsbegrensninger i henhold til regelverket i Havne- og farvannsloven og forskrift om fartsbegrensninger i sjø, elv og innsjø.
- 7.03 Område SL1 er regulert til privat småbåtanlegg på land. Innenfor området SL1 står en båtbu, for øvrig tillates ikke oppført bygninger innenfor området.
- 7.04 Områdene SA1 og SA2 er regulert til privat småbåtanlegg i sjø.
- 7.05 Område SP1 er regulert til privat parkeringsplass.
- 7.06 Område ST1 er regulert til område for teknisk virksomhet. Innenfor området er det en pumpestasjon for spillvann.
- 7.07 Område SV1 er regulert til felles privat vei. Veien er privat for byggeområdene F1 – F7 samt for tilhørende eiendommene med gnr 96 og bnr 1, 2, 8, 39, 47 og 80.
- 7.08 Områdene SN1 – SN3 er regulert til naturvernområde på land. Områdene er fuglereservat for fiskemåke. I hekketida - dvs i perioden 15. april til 15. juli er det forbudt å gå i land på holmene.
- 7.09 Områdene SR1 – SR2 er regulert til randssone mot annen arealbruk. Områdene er mindre (inneklemt) grøntområder mellom ulike veianlegg.
- 7.10 Områdene SD1 – SD3 er regulert til privat adkomst/parkering.
- 7.11 Område SG1 er regulert til privat gangvei.

**§ 8****FELLESOMRÅDER (PRIVATE)**

- 8.01 Område FA1 er regulert til felles avkjørsel. FA1 skal være felles for byggeområdene F2, F3, F4, F5 og F7 og for eiendommen med gnr 96 og bnr 86 innenfor byggeområdet F1.
- 8.02 Områdene FP1 – FP3 er regulert til felles parkering. FP1 og FP2 skal være felles for byggeområdene F4 og F5. FP3 skal være felles for byggeområdet F2 og for eiendommen med gnr 96 og bnr 86 innenfor byggeområdet F1.
- 8.03 Områdene FG1 – FG3 er regulert til felles grøntanlegg. FG1 – FG3 skal være felles for byggeområdene F4 og F5. Deler av områdene kan opparbeides til lekeområder for barn.

**§ 9****REKKEFØLGEKRAV**

- 9.01 Realisering av byggeområdene F6 og F7 som vist på plan vil kreve 3 nye båtplasser innenfor planområdet. En båtplass har tinglyst rettighet innenfor SA1. De to øvrige båtplassene må etableres innenfor SA2 før byggetillatelse kan gis.