



Sarpsborg kommune

Enhet plan og samfunnsutvikling

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

# Karlsøen østre

**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 22.09.2011**

Reguleringsbestemmelsene er datert: 25.05.2009

Revidert: ~~03.08.2011~~20.11.2024

## § 1. FORMÅLSPARAGRAF

Planens hovedformål er å legge til rette for utvidelse av fritidsbebyggelsen bak 100-metersbelte mot sjø, samt sikre allmenn tilgjengelighet til friluft- og rekreasjonsområder i strandsonen.

Det skal legges vekt på at tiltak innen planområdet ikke skal begrense friluftinteressene.

## § 2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningslov av 14. juni 1985.

<u>1.</u>	<u>Byggeområder:</u>	
	Eksisterende boliger	B1
	Nye boliger	B2
	Eksisterende fritidsboliger i 100m-sonen	FB 1
	Eksisterende fritidsboliger utenfor 100m-sonen	FB 2
	Nye fritidsboliger	FB 3
	Område for forretning/industri/lager	F/I
<u>2.</u>	<u>Landbruksområder:</u>	
	Jordbruk, skogbruk	L
<u>3.</u>	<u>Offentlig trafikkområder:</u>	
	Kjørevei	
	Parkeringsplass	
<u>4.</u>	<u>Offentlige friområder:</u>	
	Friområder på land/badeplass	F
	Badeområde i sjø	BO
<u>5.</u>	<u>Fareområder:</u>	
	Nettstasjon/trafo	
<u>6.</u>	<u>Spesialområder:</u>	
	Friluftsområde på land	FO
	Friluftsområde i sjø	FOSV
	Badeområde i sjø	BS
	Privat småbåtanlegg på land	PSBHL
	Privat småbåtanlegg i sjø	PSBHS
	Vann- og avløpsanlegg (pumpestasjon)	VA
	Vadtrett	V
	Privat veg	
	Privat parkering	P
	Tursti (Kyststi)	T
<u>7.</u>	<u>Fellesområder</u>	
	Felles lekeplass	FLP
	Felles avfallsplass	FA

### § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Tursti og felles lekeplass skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye bygninger gis.

### § 4. FELLESBESTEMMELSER

- b) Kulturminner

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. Dersom det under gjennomføringen av tiltak i sjø påtreffes kulturhistorisk materiale (glass, keramikk, vrakdeler, bearbeidet flint etc.), må arbeidet stanses og Norsk Sjøfartsmuseum varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, §§ 8 andre ledd og 14 tredje ledd.

- c) Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Turstiene er unntatt fra bestemmelsen.

- d) Terreng- og landskapstilpassing

Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o. l. skal det legges spesiell vekt på god og stedstilpasset byggeskikk, terrengtilpassing og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpassing til naturgitte omgivelser. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde og bredde.

Gjerder, levegger, trapper, flaggstenger eller andre lignende konstruksjoner som ikke er en naturlig del av bygning tillates ikke. Unntatt fra bestemmelsen er gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige årsaker eller av driftsmessige forhold i landbruket.

- e) Utomhusplan

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som blant annet skal vise:

- Avgrensninger for utomhusplanen med eksisterende, framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder, samt snitt som viser tiltaket i forhold til eksisterende og prosjektert terreng.
- Trafikkforhold med kjøreveger og stier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder og nødvendig sнопlass.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder de tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en

tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

- f) Arealer skal beregnes etter definisjonen i TEK-10.
- g) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- h) Nye brygger eller vesentlige endringer av brygger er ikke tillatt utenom områder som er regulert til formålet.

#### Retningslinjer til §4

h) i. Til pkt d: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal fjernes. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengningsarbeid skal foregå på en skånsom måte.

#### § 5. BOLIGOMRÅDER

- a) For boliger innenfor 100 metersbeltet mot sjø tillates ikke påbygg eller heving av mønehøyde eller gesimshøyde i forhold til eksisterende terreng. Tilbygg til eksisterende boliger skal skje i retning fra sjøen
- b) For boliger utenfor 100 metersbeltet mot sjø settes maksimal mønehøyde for hus med underetasje til 8,5 m og gesimshøyde 6 m. For hus uten underetasje maksimal mønehøyde 7,5 m og gesimshøyde 4,5 m. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert eksisterende terreng rundt bygningen.
- c) I områdene benevnt B1 tillates ikke fradelt nye tomter eller oppført nye boenheter.
- d) I område B2 tillates det oppført to boenheter i en bygningskropp.
- e) Tillatt bebygd areal (BYA) er 10% av tomtearealet som ligger innenfor byggegrensen.
- f) Boligenes hovedform og tak skal legges parallelt med terrengkotene. Gavlbredder skal ikke overskride 8,5 m
- ~~g) Fyllinger høyere enn 1,5 m over opprinnelig terreng tillates ikke. Fyllingers skråninger målt langs skråningen skal ikke overstige 2 m.~~
- h)g) Vegetasjon, trær og tregrupper skal tas vare på i størst mulig grad. Avvirkning skal skje på en måte som hensyntar bevaring av vegetasjonssammensetning og landskap og med vektlegging av viktige friluftsverdier.

#### § 6. OMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER

- a) I feltene betegnet FB1 og FB2 på plankartet tillates ikke fradelt tomter eller oppført nye fritidsboligheter.
- b) Det tillates 2 bygg på hver tomt, men kun 1 bruksenhet.
- c) Samlet bruksareal for hver enhet skal i felter med betegnelsen FB1 ikke overstige 70 m<sup>2</sup> BRA. I områdene FB2 og FB3 tillates 90 m<sup>2</sup> BRA. Uthus/anneks skal ikke overstige 15 m<sup>2</sup> BRA.
- d) For tilbygg og påbygg innen feltene betegnet FB1 er maksimal tillatt mønehøyde 4,5 m, og maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 m. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert eksisterende terreng rundt bygningen. Tilbygg til eksisterende boliger skal skje i retning fra sjøen.
- e) For nybygg, tilbygg og påbygg med skråtak innen feltene betegnet FB2 og FB3 er maksimal tillatt mønehøyde 5 m, og maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 m. For bygg med flate tak er maksimal tillatt gesimshøyde 4 m. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

~~f) Fyllinger høyere enn 1 m over opprinnelig terreng tillates ikke. Fyllingers skråninger målt langs skråningen skal ikke overstige 2 m. Skjæringer av terrenget som skaper skjæringsskråninger er kun tillatt i forbindelse med byggegrube for hyttene samt evt. trappemurer/støttemurer tilknyttet fritidsboligene~~

~~g)f) Samlet areal for opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda ~~terrasser, verandaer og lignende~~ i tilknytning til fritidsbolig skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> i områdene FB1 og 50 m<sup>2</sup> i områdene FB2 og FB3. Maksimalt 10 m<sup>2</sup> av dette kan være overbygget. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal (BYA). Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse.~~

Terrasse, veranda og lignende i forbindelse med uthus/anneks eller som frittliggende konstruksjoner tillates ikke.

~~h)g) \_\_\_\_\_~~ Terrengarbeider i forbindelse med innpassing av opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda ~~terrasser~~ tillates ikke. Synlig høydeforskjell mellom terrasseoverflate og naturlig terreng skal ikke overstige 30 cm. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse.

~~h)h) Utvidelse av bebyggelsen i områdene FB1 skal skje i retning fra sjøen.~~

~~i)j) Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda ~~tilknyttet hytte o.l. terrasser, verandaer o.l.~~ skal det legges spesiell stor vekt på stedstilpasset og god byggeskikk, terrengtilpasning og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser. Kontrastfarger er ikke tillatt. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse.~~

~~k)j) Vegetasjon, trær og tregrupper skal tas vare på i størst mulig grad. Avvirkning skal skje på en måte som hensyntar bevaring av vegetasjonssammensetning og landskap og med vektlegging av viktige friluftsverdier.~~

## § 7. FORRETNING/INDUSTRI/LAGER

- a) Området tillates utnyttet til forretningsvirksomhet, kiosk og lager i tilknytning til fiskerivirksomhet, småbåthavn og turisme.
- b) Det tillates bebyggelse med tillatt bruksareal 150 m<sup>2</sup> BRA. Mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
- c) Parkeringsplasser skal opparbeides på egen grunn. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA bygningsareal.

## § 8. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER/ BADEPLASS

- a) Offentlig friområde og badeplass avsettes til rekreasjonsformål til allmenn benyttelse.
- b) Det tillates oppført bygninger, anlegg eller konstruksjoner som er nødvendige og som har naturlig tilknytning til området

## § 9. OMRÅDE FOR TRAFIKK/NETTSTASJON

Området er reservert oppføring/utvidelse av nettstasjon/trafo. Annen bebyggelse, anlegg eller konstruksjoner er ikke tillatt på området.

## § 10. FRILUFTSOMRÅDER

- a) I området tillates tiltak for tilrettelegging av allmenn ferdsel slik som stier og gangveier

med tilhørende skilting.

- b) I friluftsområder knyttet til private småbåtanlegg PSBHS 2, 3 og 4 tillates oppført ett båthus/lagerhus pr. småbåtanlegg på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 2,5 m og mønehøyde 4 m.
- c) Området tillates benyttet til utplassering av mobile avfallscontainere for hytterrenovasjon.

#### § 11. PRIVATE SMÅBÅTHAVNER

- a) Områder som tillates benyttet til privat småbåthavn er angitt på plankartet med PSBHL og PSBHS

Småbåthavnene tillates utvidet og/eller modernisert. Flytebrygger tillates både ved utvidelser og ved rehabilitering.

PSBHS 2-4 skal kun benyttes til båtplasser i tilknytning til boliger og fritidsboliger på Karlsøen Østre. Bolig- og fritidsboligeiere med private brygger utenfor regulerte småbåthavner kan tildeles plass i småbåthavnene under forutsetning av at private brygger fjernes.

- b) Området PSBHL utgjør landområdet knyttet til PSBHS 1 som utgjør småbåthavn i sjø.
- c) På landområdet tillattes ikke oppført noen form for bygninger og konstruksjoner. Landområde tillates kun benyttet som atkomst, lasting og lossing i forbindelse med bruk av bryggeanlegget og tilhørende båter. I tillegg tillates utsetting og opptak av båter som har plass ved bryggen. Området tillates ikke benyttet til opplag av båter
- d) Området PSBHS 1 tillates benyttet til småbåthavn for inntil 30 småbåter og/eller fiskefartøyer. Anlegget tillates ikke utvidet hverken med hensyn til antall plasser eller i utstrekning. Rehabilitering og modernisering av bryggeanlegget er tillatt.
- e) PSBHS 2 med 12 plasser tillates utvidet med inntil 40 plasser til total 52 plasser. Ved utførelse skal det legges stor vekt på å oppnå maksimal vanngjennomstrømming gjennom anlegget. Eksisterende pelefortøyninger i bukta forutsettes fjernet.
- f) PSBHS 3 tillates utvidet fra 12 til 20 plasser.

g) PSBHS 4 tillates utvidet fra 6 til 14 plasser.

g)h) Båtopplagsplasser tillates ikke.

#### § 12. PRIVAT KJØREVEI OG PARKERING

- a) Private veier er åpne for alminnelig ferdsel.
- b) Private parkeringsplasser skal benyttes til gjesteparkering for besøkende til øya samt til parkering for hytteeiere som ikke har andre parkeringsmuligheter. Utleide og/eller private parkeringsplasser skal merkes. Innenfor området P langs Ørnekuypaveien skal avsettes minst 5 parkeringsplasser for dagsbesøkende.

#### § 13. FELLES LEKEPLASS

Fellesareal for følgende områder:

FB1-1,0daa, FB1-4,2daa, FB1-3,9daa, FB1-2,1daa, FB2-2,0daa, FB3-0,7daa,  
B1-1,7daa, B1-2,1daa og B2.

På området tillates montert lekeapparater og utstyr knyttet til barns lek og ballspill.

#### § 14. AVFALLSPASS

Området tillates benyttet til utplassering av mobile avfallscontainere for hytterrenovasjon.

#### **§ 15. TURVEI/KYSTSTI**

Turveinettet består i hovedsak av eksisterende stisystem som forutsettes opprettholdt med dagens standard. Turveinettet forutsettes å inngå i kyststien og kan merkes i henhold til standard for denne.

#### **§ 16. MORING/MUDRING**

- a) Nye bøyer og moringer tillates ikke.
- b) Mudring og deponi/dumping tillates ikke.

#### **§17. FREMMEDE ARTER**

Det tillates ikke tilført fremmede arter til planområdet, hverken i jordmasser eller ved beplantning (jfr. pbl. §12-7 nr. 3). I henhold til forskrift om fremmede organismer, plikter tiltakshaver å treffe de nødvendige tiltak for å hindre at arbeidet fører til spredning av organismer som kan utgjøre en trussel mot det biologiske mangfoldet på stedet (jf. § 24 punkt 4). Nødvendige tiltak innebærer kartlegging av området for fremmede arter og bekjempelse av fremmede arter i forkant av anleggsarbeider (jfr. pbl. §12-7 nr. 6).

#### **§18. BEVARING NATURMILJØ (H560)**

Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende eiketrær bevares. Hule eiker avmerket med hensynssone H560\_1 i plankartet skal bevares i henhold til Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskaide eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.