

# BAMBLE KOMMUNE

## Reguleringsplan for Hydrostranda

Versjon 30.10.12

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

#### PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Nærings- og fritidsformål, private hytter, utleiehytter, kafé og service
- Næringsformål, leiligheter
- Næringsformål, campingboder
- Kontor/resepsjon
- Lager, garasje
- Nærmiljøanlegg, aktivitetsområde
- Renovasjon

#### PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Kjørbar gangveg
- Parkering
- Trafo, nettstasjon

#### PBL § 12-5.3 Grønnstruktur

- Friområde
- Turveg

#### PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur- og friluftsområde

- Landbruksområde
- Friluftsområde

#### PBL § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badeområde

#### PBL § 12-6 Område med hensynssoner i reguleringsplanen

- Fareområde brann- og eksplosjonsfare, gassledning
- Bevaring av kulturmiljø
- Bevaring av biologisk mangfold
- Detaljeringszone – krav om detaljert situasjonskart

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- A. Strakstiltak som skilting med fartsgrense på tilførselsveg gjennomføres før byggeoppstart/fradeling av tomter på Odden.
- B. Det forutsettes vegstandardheving på Ormvikavegen i tråd med plan samtidig med byggestart Odden. Vegtiltaket må ferdigstilles før ferdigstillelse av hytter på Odden. Det anlegges fartsdumper på Ormvikavegen og Sviavegen.
- C. Nye veger/fellesanlegg til nye felter utenom Odden – Svía utbygges samtidig med hytter.
- D. Før planvarsling for prosjektering av tilførselsveg med offentlig standard fra Rognstrandkrysset til Hydrostranda parkering, tillates utskilt 20 tomter hvor det er eksisterende hytter nå.
- E. Ved godkjent reguleringsplan for omlegging av veg, nytt vegkryss mot Ormvika/gården, Kåsene/Hydrostranda, og evt. nytt område for renovasjon, kan det fradeles ytterligere 20 tomter på Svía – Odden.
- F. Når omlegging av veg, nytt vegkryss og evt. ny renovasjonsplass er ferdig bygd, kan de resterende 29 tomter på Svía – Odden deles fra, og de nye utleiehyttene og leilighetsbygg i stiftelsens regi bygges.
- G. Det lages en rampe for funksjonshemmede i stranden nedenfor kantinen. Rampen ferdigstilles i forbindelse med ferdigstillelse av offentlig parkeringsplass.

## **GENERELT**

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminne eller sikringssone rundt de, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Telemark fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt betingelser for dette.

## **PBL § 12-5.1 BYGG OG ANLEGG**

### **Generelt for byggeområder**

1. All ny bebyggelse skal ha en arkitektonisk minimalistisk uttrykksmåte som harmonerer med landskap og eksisterende bebyggelse m.h.t. material- og fargebruk, stiluttrykk, vinduer, byggehøyder og tilpasning til landskapet, jfr. planbeskrivelse. Ny bebyggelse er vist som illustrasjon og er ikke juridisk bindende i form og størrelse.
2. Terrenngrep for veger, vann- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformes på en skånsom måte. Eksisterende naturlige vegetasjon skal så langt som mulig bevares i utbyggingsområdene.
3. Det er ikke tillatt å sprengre eller utjevne stor høydeforskjeller, men hyttene kan trappes etter terrenget.
4. All ny bebyggelse skal ha hel grunnmur. Byggematerialet skal være tre og glass. Veggflater skal ha mørk farge innen fargespekteret grått, grønt og blått, og det skal ikke benyttes pastellfarger.
5. Synleg grunnmur over terreng skal ikke overstige 0,6 m.
6. Nye bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 28 grader. Takdekket skal være matt, mørk grå papp eller tre. Eksisterende bebyggelse som utvides skal ha samme møne- og gesimshøyde, takvinkel og møneretning som i dag.

7. Tillatt utvidelsesretning på eksisterende hytter er vist med piler.
8. Det er ikke tillatt med flaggstenger, gjerder, synlige parabolantennener eller andre store antenner på enkelthytter, da det planlegges fellesanlegg i området.
9. Innenfor området skal det avsettes 2 parkeringsplasser for hver ny hytte/enhet.
10. Nye bygg skal knyttes til godkjent vannverk og avløpsanlegg.
11. Avfall skal bringes til godkjent renovasjonsplass.
12. All framføring av elektrisitet, bredbånd, antenner og lignende skal skje ved jordkabel.
13. Det skal tas vare på, og hensyn til, eksisterende vegetasjon og natur under anleggsarbeid i byggeområdene. Størrelse på anleggsmaskiner skal godkjennes i byggesaken.

### **Byggeområde for boligbebyggelse**

14. Planen viser eksisterende boligbebyggelse. Maksimal utnyttelse av eiendommene kan være BYA=20%. Eventuell ny bebyggelse skal være i samme stil som eksisterende bebyggelse.

### **Nærings- og fritidsformål, private hytter, utleiehytter og kafé og service**

15. Samlet areal på hytter må ikke overstige BRA = 100 m<sup>2</sup>. Omriss av eksisterende hytte er byggegrense. Ved søknad om utvidelse skal prosjektering følge anvist utbyggingsretning i plan.
16. Maksimal mønehøyde kan være inntil 4,0 m på hytter, gesimshøyde 2,5-2,9 m.
17. Terrasse legges ned i terrenget, og rekkverk trekkes så langt ned mot bakken som mulig.
18. Kafé- og servicebygg kan utvikles i takt med nye behov og kan foreta mindre utvidelser.

### **Næringsformål, leiligheter**

19. Utnyttingsgrad for leiligheter er BRA inntil 200 m<sup>2</sup>.
20. Maksimal mønehøyde kan være inntil 7,5 m på leilighetsbygg, maksimal gesimshøyde 5,25 m.

### **Næringsformål, campingboder**

21. Utnyttingsgrad for campingboder er BRA inntil 40 m<sup>2</sup> pr. enhet, 3 enheter i rekke.
22. Maksimal mønehøyde kan være inntil 3,5 m på campingboder, maksimal gesimshøyde 2,5 m.

### **Kontor/resepsjon**

23. I området regulert til resepsjon kan resepsjonsbygget utvides i østlig retning.

### **Lager, garasje**

24. Område for lager og garasje vest for atkomstveg rommer redskap, utstyr og garasje, fordelt på 3 bygninger. Bygningene kan bygges BRA inntil 100 m<sup>2</sup>.
25. Området skal holdes ryddig og alt utstyr skal lagres innendørs/under tak.

### **Nærmiljøanlegg, aktivitetsområde**

26. Aktivitetsområdene er gressletter som skal være åpne for allmennheten, og der det er tilrettelagt for ulike typer ballspill og andre aktiviteter.

#### **Renovasjon**

27. Områdene reguleres for renovasjon for området.

### **PBL § 12-5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **Veg**

28. Planen viser atkomstveger som er regulert med 8,0 m formålsbredde på hovedveger og minimum 6,0 meter bredde vegformål på nye stikkveger. Regulert asfaltert kjørefeltbredde på nye stikkveger er 3,0 meter. Alle atkomstveger har fast dekke, med fartsbegrensning.
29. Kjørbare gangveger er regulert med bredde 3,0 meter.
30. Eksisterende stikkveger fram til hyttene har en regulert vegbredde på 2,5 meter.

#### **Parkering**

31. Det er planlagt parkeringsplasser til bruk for allmennheten, P1 – P6. P1 – P3 er større plasser som skal deles opp med trevegetasjon. På P1 skal det settes av et mindre areal til miljøstasjon for renovasjon. P4 er spesielt tilrettelagt for funksjonshemmede. P5 og P6 er korttidsparkering ved småbåthavn.
32. Parkering for hytteeiere skjer på egen tomt eller på merkede parkeringsplasser nær hyttene.

#### **Trafo**

33. Det er satt av areal til 2 stk. trafo, med areal 15 m<sup>2</sup> for hver trafo.

### **PBL § 12-5.2 GRØNNSTRUKTUR**

#### **Friområde**

34. Området er regulert til friområde for allmennheten langs kysten og skal sikre allmenn ferdsel og aktivitet.

#### **Turveg**

35. Trasé for vann og avløp fram til hytta kan planeres og brukes til å kjøre fram materiale og utstyr i byggeperioden. Etter at byggearbeidet er avsluttet, skal sidene på vann- og avløpstraséen tilsåes. Maksimalt 2 meter bredde av traséen kan gruses og brukes som kjørbare turveg.

### **PBL § 12-5.5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

#### **Landbruksområde**

36. På område regulert til landbruk drives tradisjonell landbruksdrift med åker.

#### **Friluftsområde**

37. Friluftsområdene skal i størst mulig grad opprettholdes slik de er i dag. Områdene er vegetasjonsskjerm og aktivitetsområder og kan benyttes til lekeområde og turstier. Det kan framføres infrastruktur i friluftsområdene.

## **PBL § 12-5.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **Småbåthavn**

38. Reguleringsplanen viser eksisterende småbåthavn for småbåter på Odden og eksisterende båtplasser og gjestehavn ved Havna og Skjæret. Eksisterende småbåtanlegg på Odden kan utbedres innenfor dagens område.
39. I et sund øst for Svia kan det anlegges liten brygge og plass for båtslipp og båtopptrekk. Innenfor et område som er vist på plankartet kan det etableres enkel kjøreveg, lagerbygg og nødvendige fasiliteter for opptak og sjøsetting. Det er krav om detaljreguleringsplan for det markerte området før tiltaket settes i verk.

### **Friluftsområde sjø og vassdrag**

40. Friluftsområdene i sjøen benyttes til bading, sjøfiske, båt- og andre aktiviteter.

### **Badeområde**

41. Spesielle badeområder sikres til dette formålet i framtiden..

## **PBL § 12-6 OMRÅDE MED HENSYNSSONER I REGULERINGSPLANEN**

### **Fareområde brann- og eksplosjonsfare, gassledning**

42. Arealet er båndlagt for et aktuelt område for gassledning.

### **Bevaring av anlegg og bygninger**

43. Spesialområdene SP1- SP7 er automatisk freda kulturminner og er funn av flere boplasser fra steinalder, og løsfunn av flint i åker. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene, Telemark fylkeskommune.
44. SP8 er nyere tids kulturminne, hytte 101, som ivaretas eksteriørmessig slik den opprinnelig ble bygget i 1960-årene. Hytta kan isoleres og vedlikeholdes og moderniseres innvendig, men det enkle, originale preget skal ivaretas. Det tillates bygget et anneks ved siden av, i same stil, som kan inneholde bad og WC.

### **Bevaring av biologisk mangfold**

45. Arealene viser naturbasens områder for biologisk mangfold som må sikres mot inngrep.

### **Detaljeringszone – krav om detaljert situasjonskart**

46. Det er krav om detaljert situasjonskart før det settes i gang arbeid med brygge og plass for båtslipp og båtopptrekk, lagerhus for båter, m.m.