

KRAGERØ KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING TJENNANE – DEL AV REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE GUMØY GNR. 25 BNR. 1



Arkivsaknr: 16/00475

PlanID: 201765c

Bestemmelsene datert: 30.11.2016 og sist revidert: 21.04.2017

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak 06.04.2017, i sak 25/17

§1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 06.10.2016, sist revidert 21.04.2017.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er etablering i tråd med kommuneplanens arealdel som tillater hyttetomter på eiendommen gbnr. 25/1. Planområdet inkluderer adkomstvei, parkering for hytter, grøntanlegg og tilhørende infrastruktur forøvrig. Det skal også etableres bryggeplasser for de nye hyttene innenfor planområdet.

1.3 Området reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

- Fritidsbolig - frittliggende FB (1121)
- Energianlegg E (1510)
- Uthus/naust/badehus U (1589)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg VEI (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal AV (2019)
- Parkeringsplasser P (2082)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl §12-5 nr.5)

- LNFR L (5100)
- Friluftsmål FO (5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl §12-5 nr.6)

- Småbåthavn SBH (6230)

Hensynssone (Pbl §12-6)

- Høyspenningsanlegg (370)

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rækkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse for fritidseiendommer skal følgende dokumentasjon foreligge og være godkjent:

- Ny adkomstvei frem til tomt skal være etablert
- VA-plan for området skal foreligge
- I forbindelse med igangsetting av hytte 1 og 2 må eksisterende luftstrekk vurderes.
- Før etablering av brygger (fortøyningsinstallasjoner) skal godkjenning fra kommunal havnemyndighet foreligge.
- Utbyggingsavtale med Kragerø kommune vedrørende kommunalt byggefond for infrastruktur.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal følgende være gjennomført:

- Bølgeskjerm må være etablert før brukstillatelse til nytt bryggeanlegg

2.2 Dokumentasjonskrav

Fritidsboliger

Det skal i forbindelse med byggesøknad for fritidsboliger utarbeides en detaljert situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise hytte og bod med høydeplassering, adkomst og terrengbearbeidelse. Det kan i tillegg stilles krav om krav om 3D-visualisering av byggetomt med bygninger sammenstilt med omkringliggende bebyggelse og terreng når dette anses som nødvendig for å gi en tilstrekkelig vurdering av landskapsvirkning for tiltaket.

Bryggeanlegg

Ved søknad om bygging av brygge skal det legges fram situasjonsplan, flytebryggas utstrekning i sjøen fremgår av plankartet. Mindre justering innenfor formålet kan vurderes ved byggesøknad og må fremgå av situasjonsplanen.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Dersom man i bygge- og anleggsfasen oppdager automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det. (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.4 Renovasjon

Renovasjon fra hyttene skal leveres til samlepunkt ved ferjeleiet og sorteres ihht. kommunens gjeldende retningslinjer og krav.

2.5 Støy

Bygge og anleggsvirksomhet tillates ikke i ferisesongen. Arbeidet skal skje i henhold til T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

§3 REGULERINGSFORMÅL

1.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbolig - frittliggende FB

Landskapstilpasning

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, jfr. Kommuneplanens bestemmelser om harmonisk og stedtilpasset utforming som skal hensynstas ved planlegging av bebyggelse. Det tillates ikke sprengning utover fotavtrykket på hytta og vegetasjonen skal i best mulig grad bevares.

Kystfuruskog beholdes. Enkeltrær kan unntaksvis felles dersom det foreligger en skjøtselsplan som viser hvordan større trær i hovedsak skal bevares.

Silhuettvirkning skal så langt mulig unngås.
Terrasser skal ikke fremstå som dominerende elementer i landskapet
Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på takflater.
Dersom det benyttes solcellepaneler skal disse monteres flatt på tak eller vegg.

Utnyttelse

Hyttene kan bebygges inntil BYA = 100m². Det tillates også bod på inntil BYA=15 m².

Høyde

Generell byggehøyde for fritidsboliger er 3 m gesims- og 4.5 m mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Etter en nærmere vurdering ved byggesøknad kan vurderes gesims- og mønehøyde inntil henholdsvis 3 og 6 m vurderes der hvor terrengmessige forhold tillater det.

Kjeller som ikke går ut over bygningens fotavtrykk kan tillates der hvor terrenget ligger til rette for det og etter nærmere vurdering.

For tomt 5 og 6 tillates en mønehøyde inntil 4,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Kjeller tillates ikke.

Hytte	Maks tillatt mønehøyde
1	C 44,0
2	C 43,0
3	C 42,0
4	C 42,0
5	C 43,5
6	C 44,5
7	C 43,0
8	C 36,0
9	C 37,0
10	C 33,0
11	C 35,0

Bod

Bod kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5m og 3m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Kjeller under bod tillates ikke.

Bygningenes plassering

Bygningers endelige plassering på tomten fastsettes etter bygningsmyndighetens skjønn ved byggesøknad. Plasseringen skal være i henhold til godkjent situasjonsplan og ligge innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Fritidsbolig og uthus skal fortrinnsvis danne tun på tomten. Garasje tillates ikke.

Byggegrense

Byggegrense er vist i plankartet med eget linjesymbol. Byggegrense mot veg er 4 m fra kant kjørebane.

Parkering

Det skal være tilgang på 1,5 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. Parkeringen skal løses med 1 parkeringsplass på egen tomt, og resterende plasser på felles parkeringsplass.

3.1.3 Energianlegg E

Gjelder eksisterende trafostasjon.

3.1.4 Uthus/naust/badehus U

Det kan oppføres båthus med BYA inntil 60m², tillatt maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5m og 4m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

Kjøreveiene er private. Kjøreveiene reguleres med 4 meters bredde og 3 m kjørebredde.

Nye veier skal utføres som «myke» veier med gress på kantene og i midten, og det skal legges vekt på et tiltalende ytre når det gjelder skjæringer og fyllinger.

4.2 Annen veggrunn AV

Gjelder areal langs vei som del av veigrunn.

4.3 Parkeringsplasser P

Innenfor områdene skal det anlegges følgende parkeringsplasser: Innenfor P1 avsettes plass til 8 parkeringsplasser Innenfor P2 avsettes plass til 7 parkeringsplasser Innenfor P3 avsettes plass til 4 parkeringsplasser Innenfor P4 avsettes plass til 4 parkeringsplasser Innenfor P5 avsettes plass til 6 parkeringsplasser Innenfor P6 avsettes plass til 1 HC-parkeringsplass

Av det totale antall parkeringsplasser på P1 – P5 avsettes minimum 5% til HC parkeringsplasser.

§5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag L

Innenfor området kan det bygges en enkel skogshytte for utleie i tilknytning til landbruksdrift. Tomten skal ha preg av naturtomt og vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig.

5.2 Friluftsmål FO

Områdene skal brukes som natur og friluftsområder med allmenn tilgjengelighet.

§6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1 Småbåthavn SBH

Det tillates å utvide eksisterende bryggeanlegg som vist i planen, samt utvidelse i form av en flytebrygge lagt i en L-form. Ytre begrensning tilpasset sektorlinje som vist på Sjøkart.

Det tillates 2 båtplasser pr. ny fritidsbolig, 1 plass til grunneier og plass for taxibåt. Eksisterende 11 plasser beholdes som i dag. 5 båtplasser avsettes til erstatning for bøyeplasser. Det skal avsettes 3,5 meter pr. båtplass. Anlegget skal utformes med tilgjengelighet for rullestolbrukere.

§7 Hensynssone

7.1 Høyspenningsanlegg H370

Fareområdet merket med H370 gjelder sikringssone ved høyspentledning. Faresonen er avsatt i en bredde på 10 meter målt fra linjesenter.

Kragerø, 30. 11. 2016

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



Morten Lunøe

Bilag nr. 2199.002