



KRAGERØ KOMMUNE -

**FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR
KRAGERØ GOLFPARK, FELT B1, B2 OG BE1
GNR. 11 BNR. 8 M. FL. - STABBESTAD - KRAGERØ KOMMUNE.**

BESTEMMELSER.

Dato for bygningsrådets godkjenning : 24.04.2006

Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kart i målestokk 1:1000, datert **01.05.2006**

Hovedhensikten med bebyggelsesplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i i hht reguleringsplaner av 24.08.00 og 28.06.02. Der bestemmelsene i bebyggelsesplanen avviker fra reguleringsbestemmelsene, er det bestemmelsene i bebyggelsesplanen som skal gjelde.

Områdene er betegnet som Felt B1, B2 og BE1.

Området reguleres til følgende formål:

- | | | |
|----|------------------------------------|---|
| 1 | Byggeområder - | Boliger - eksisterende og nye eneboliger med tilhørende anlegg
Garasjeanlegg i boligområde
Barnehage
Garasjeanlegg - golfbiler |
| 3 | Offentlige trafikkområder - | Kjørevei
Fortau/gangvei/golfbilvei |
| 5 | Fareområder | Trafo |
| 6 | Spesialområder - | Privat vei
Friluftsområde - land
Friluftsområde - vassdrag
Vann- og avløpsanlegg - renseanlegg
Kulturelt bevaringsområde - vadmestamp |
| 7. | Fellesområder - | Felles parkering
Felles lek/grøntareal |

Andre bestemmelser -

8. Gjerder; - utforming og plassering.
9. Fellesbestemmelser

PBL. §25: FORMÅL/ANDRE BESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

I byggeområder kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Plassering av bebyggelsen, inklusive garasjer/carport, skal være vist på situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad. Innenfor områdene B1-1, B1-2 og B2-1, kan det oppføres garasje/bod inntil 20m². Innenfor områdene B1-3, B2-2 og BE-1, kan det oppføres garasje/bod inntil 50 m².

Situasjonsplanen skal også vise forhold til eksisterende og nytt terreng samt adkomst til tomte. Det skal være god tilpasning til det sårbare terrenget i området. Større sprengningsarbeider bør unngås.

Terrasser skal utføres som fylling, evt. med mur i stein på terreng. Terrasser i tre skal ha stolper på søylefot. Maksimal høyde 1,0 m.

Før byggetillatelse kan gis, skal det klarlegges om det er helsefarlig radonstråling i området; og i tilfelle redegjøres for forebyggende tiltak.

Uthus/garasje skal ikke innredes til boligrom.

1.1 Eksisterende boliger - B1 og BE1

Omfatter eksisterende boliger innenfor B1 og BE1. Disse kan bygges om og til etter gjeldende regler og det faste utvalg for plansakers skjønn. I området B1 er det planlagt en ny enebolig i tilknytning til eksisterende bolig på eiendommen g/bnr. 11/101. Denne boligen skal plasseres slik at den danner tun med øvrig eksisterende bebyggelse.

1.2 Nye boliger - B1

Området kan bygges ut med 62 enheter, alle uten kjeller.

Bygningene i samme gruppe skal ha samme takform.

B1 - 1

16 enheter i rekker på 4 i hver, med maksimalt 32 leiligheter. Hver leilighet kan være over 1 eller 2 plan, uten loft. 60 m² BYA pr. enhet. Maksimal gesimshøyde 6 m. over gjennomsnittlig planert terreng

B1 - 2

18 enheter/leiligheter i kjede med maksimalt to etasjer, uten loft. 75 m² BYA, fordelt på 25 m² i mellommodul og 50 m² i hovedmodul. Maksimal gesimshøyde 7 m.

B1 - 3

6 frittliggende enheter med maksimalt 12 leiligheter. Maksimalt 2 etasjer og gesimshøyde ikke over 7 m.

1.3 Nye boliger - B-2

Området kan bygges ut med 26 enheter, alle uten kjeller.

B2 - 1

12 enheter i kjede med maksimalt to etasjer, uten loft. 75 m² BYA, fordelt på 25 m² i mellommodul og 50 m² i hovedmodul. Maksimal gesimshøyde 7 m. over gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningene innenfor området skal ha samme takform.

B2 - 2

14 frittliggende med maksimalt to etasjer. Maksimal gesimshøyde 6 m. over gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningene skal være godt tilpasset terrenget og omkringliggende bebyggelse.

1.4 Nye boliger - BE-1

Omfatter område BE-1 som kan bygges ut med 8 nye eneboliger med maksimalt to etasjer. Bygninger kan føres opp med maksimal gesimshøyde på 3,5 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

1.5 Garasjeanlegg i boligfelt

Omfatter område for felles garasjeanlegg for 16 av leilighetene i B1-1. Bygningen kan føres opp med maksimal gesimshøyde 3 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Hver garasje skal ha en størrelse på maksimal 18 m².

1.6 Barnehage

Omfatter område for ny barnehage. Bygningen skal føres opp med en etasje og med en maksimal gesimshøyde på 3 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

1.7 Parkeringshus for golfbiler

Omfatter område for parkeringshus for golfbiler. Bygningen kan føres opp med maksimalt to etasjer og med en maksimal gesimshøyde på 6 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Kjørevei

Omfatter kommunale veier til felt B1, B2 og BE1.

Nye kommunale veier til felt B-1 og B-2 skal følge standardklasse for adkomstvei i middels tett bebyggelse - A2. Kjørebanelen skal ha en bredde på 3 meter. For å få god terrengtilpassing, kan veiene tilpasses ved utstikking i marka. Utsprengte skjæringer skal unngås hvis mulig og skråninger og veiskulder skal dekkles med jord og beplantes med stedefegen vegetasjon.

Veiene kan vedlikeholdes og oppgraderes etter behov.

2.2 Fortau/gangvei/golfbilvei

Omfatter fortau innenfor planområdet B1 og B2 samt kombinert gangvei/golfbilvei fra driftsbygning og langs veien opp t.o.m. vadmestampen. Fortauet skal ha en bredde på 2 meter, mens den kombinerte gangvei/golfbilveien skal ha en bredde på 3 meter. Forbi tennisbanen kan denne bredden reduseres der det ikke er plass. Fortau/gangvei/golfbilvei skal knyttes sammen med eksisterende golfbilvei som går helt ned til riksvei 351. Dette skal opparbeides i forbindelse med utbygging i området.

§ 3. FAREOMRÅDER

3.1 Trafo

Omfatter område for ny transformatorboks for el-tilførsel i områdene B1 og B2. Trafoen skal tilpasses terrenget på en skånsom måte. Ny eltilførsel i området og ut til forbruker skal fortrinnsvis legges som jordkabel.

§ 3. SPESIALOMRÅDER

3.1 Privat vei

Omfatter eksisterende private veier i områdene B1 og BE1. Disse kan vedlikeholdes og oppgraderes etter behov.

3.2 Friluftsområde - land

Området skal bevares som naturområde og være tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende natur og naturpreg skal bevares. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

3.4 Friluftsområde - vassdrag

Omfatter en eksisterende dam som ligger mellom boligområdene B1 og B2.

3.5 Vann- og avløpsanlegg

Omfatter eksisterende renseanlegg for avløpsvann fra bygningsanlegg i golfparken, sentralområdet, hyttefelt, boligfelt og fra bestående bebyggelse på Stabbestad.

3.6 Kulturelt bevaringsområde

Omfatter et område der det ligger en gammel vadmestamp. Denne skal bevares med en buffersone på 5 meter.

§ 4. FELLESOMRÅDER

4.1 Felles parkering

Området opparbeides til felles parkeringsplasser for beboerne i området, og bygges ut i takt med utbyggingen av området. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes og skiltes for bevegelseshemmede.

4.2 Felles lek/grøntareal

Omfatter områder for lekeplass som skal opparbeides for bebyggelsen i området. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassene skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

ANDRE BESTEMMELSER –

§8. GJERDER; - UTFORMING OG PLASSERING.

- 8.1 Inngjerding av tomtene skal godkjennes mht. gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plassering godkjennes.

§9. FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 9.2 Adkomstveier har en byggegrense på 5 meter fra veikant. Garasjer kan stå nærmere, men må ikke hindre sikt og snøopplag.
- 9.3 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annen ledd.
- 9.4 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.5 Etter at denne bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 9.6 Innenfor området skal det legges til rette for universell utforming. Dette for å øke tilgjengeligheten for personer med nedsatt funksjonsevne.

Kragerø, 01. mai 2006

Med vennlig hilsen
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL NPA

Morten Lunøe

Bilag nr. 1247.102