

KRAGERØ KOMMUNE –

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING FOR GBNR. 33/45 M.FL - GALEIODDVEIEN

Arkivsaknr: 23/4155

PlanID: 195

Dato for plankart: 16.12.2022 og sist revidert: 19.05.2025

Dato for planbestemmelser: 16.12.2022 og sist revidert: 14.10.2025

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak(dato), i sak

1. GENERELT

1.1 Avgrensning av planområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for næringsarealer, boliger, uteoppholdsarealer, fortau og gangvei, samt brygger.

1.3 Områdene reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse B

Boligbebyggelse konsentrert BK

Avløpsanlegg AV

Renovasjonsanlegg RA

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SMB

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende bestemmelser SMS

Uthus/naust/badehus UNB

Uteoppholdsareal UTE

Annet uteoppholdsareal AUT

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål BAA

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg KV

Fortau FO

Gangveg/gangareal/gågate GG

Annen veggrunn - grøntareal

Parkering P

3. Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdseil FE

Småbåthavn SH

1.4 Hensynssone (jfr. plan- og bygningslovens § 12-6)

Frisikt H140
Flomfare H320
Anne fare H390

1.5 Bestemmelsesområde (jfr. plan- og bygningslovens § 12-7)

Utforming
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2).

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Ved rammetillatelse

Overordnet landskapsplan

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal omfatte hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende anlegg som følger av rekkefølgebestemmelsene. Planen skal vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Bygningsvolumer med tilhørende uteoppholdsareal.
- Samferdselsanlegg: adkomstvei, parkering, manøvreringsarealer for varelevering, sykkelplasser og gangarealer
- Felles utomhusareal
- Avstand mellom bebyggelsen, samt avstand til nabogrense

Ved riving av nåværende bebyggelse skal det framgå hvordan bygningsmaterialer skal gjenbrukes.

Teknisk plan

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for:

- Veg, vann og avløp, inklusive overvannshåndtering og flomveier på terreng, herunder eksisterende boligeiendommer.
- Renovasjon
- Det skal vises overvanns-system på næringsarealene BAA1 som forebygger mot forurensende utslipp til sjøen / grunnen i området.

2.1.2 Ved igangsettingstillatelse

Detaljert landskapsplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:

- Ny bebyggelse med utforming av utearealer herunder private og felles uteoppholdsarealer, terrengbehandling, støttemurer og grøntanlegg
- Parkeringsplasser for bil, inkl. HC-parkering.
- Interne veger, adkomster, gangveier/strandpromenade m/stigningsforhold

Geoteknisk prosjektering

Det skal dokumenteres at terrengbearbeiding/utfylling i utomhus arealer og fundamentering av nybygg er planlagt på en måte som sikrer nødvendig stabilitet.

2.2 Miljøforhold**2.2.1 Alternative energikilder**

Muligheter for bruk av alternative energikilder skal utredes. Utredningen skal synliggjøre mulig miljøgevinst. For næringsarealer kan sjøvarme benyttes som energikilde for oppvarming.

Muligheter for bruk av felles sjøvarme skal for boliger utredes som energikilde for oppvarming fremfor bruk av solcellepaneler. Dersom solceller benyttes, skal refleksfri modell av «imitert takstein» velges med farge tilpasset taktekkingen for øvrig på den enkelte bygning.

2.2.2 Støy

Støyforholdene for boliger og uteoppholdsarealet skal følge kvalitetskravene i T-1442/2021. Innendørs lydnivå skal være tilfredsstillende og i samsvar med lydklasse C i Norsk Standard NS 8175.

2.2.3 Forurensset grunn

Områder med forurensset grunn skal ivaretas iht. gjeldende forskrift. Det skal utarbeides tiltaksplan som beskriver graden av opprydding innenfor de ulike områdene.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et 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 Tiltak i anleggsperioden

- a) Utfylling i sjø skal skje i perioder med lite båttrafikk. Tidsperioden april – september bør unngås.
- b) Støyende eller transportintensivt anleggsarbeid skal legges utenfor tidsrommet 15. juni – 1. august.
- c) Godkjent anleggsplan skal følges, og arbeidet skal varsles til berørte parter i god tid, med tidsspesifisering når arbeidet vil bli utført.
- d) Massetransport ifm. byggearbeidene skal transporteres sjøveien.
- e) Godkjent trafikksekringsplan som ivaretar myke trafikanter, skal være iverksatt før arbeidet starter opp. Eventuelle vektbegrensninger for Øybrua må hensyntas og trafikklysstyring over brua skal vurderes for å sikre fremkommelighet og fremme trafiksikkerhet.
- f) I anleggsperioden skal omkringingende veier og bebyggelse sikres og skjermes tilstrekkelig mot støv i henhold til gjeldende miljøkrav.
- g) Grunnarbeider skal gjennomføres helhetlig for områdene B2-B6 og KV2 for å minimere ulemper for etablert boligbebyggelse.

- h) Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal tilfredsstillende «Retningslinjer for støy i arealplanleggingen» kapittel 6 i T-1442/2021.

2.5 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planleggingen av parkeringsarealer og felles uteoppholdsarealer og promenader. Boenheter med alle hovedfunksjoner på samme nivå skal utformes som tilgjengelig boenhet.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

Generelle krav

- a) Bebyggelse skal tilpasses kommuneplanens bestemmelser om harmonisk, variert og stedstilpasset utforming, som underordner seg den tradisjonelle bybebyggelsen på Øya. Dette gjelder også andre byggetiltak som avskjermingstiltak etc. som skal bidra til et helhetlig uttrykk for området og som også ivaretar videreføring av elementer fra tradisjonell byggeskikk og materialbruk.
- b) Det skal velges byggematerialer med lang levetid og som kan gjenbrukes.
- c) Bebyggelse skal ha tradisjonell og stedstilpasset trekledning.
- d) Det skal benyttes steinsatte tak. Takstein skal ikke være glasert.
- e) Farger på bebyggelsen velges i samsvar med føringer i Kommunedelplan for Kragerø sentrum – sentrumsplanen.
- f) Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggegrense ikke fremgår er denne sammenfallende med formålsgrense.
- g) Områdebelysning skal utføres med skjerming av lyskilden, indirekte belysning, og ikke være til sjenanse for båttrafikken. Direkte fasadebelysning tillates ikke. Det skal benyttes belysningsarmaturer som gir et enhetlig preg for området.

3.1.1 Boligbebyggelse B1-B8

B1 består av eksisterende bebyggelse. Innenfor områdene B2-B6 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, med totalt 9 nye boenheter. På B7 tillates eksisterende garasje utvidet. B8 består av eksisterende bebyggelse.

Generell bestemmelse:

- a) Eksisterende bebyggelse tillates gjenoppført med samme volum og arealer som dagens.
- b) Boliger innenfor B2-B5 skal bygges som koordinert utbygging.
- c) Bebyggelsen innenfor B2-B5 skal oppføres med saltak der mønneretning er angitt på plankartet.
- d) Arker/oppløft tillates, men skal ikke overstige 25% av takflatens lengde. Avstand til vegglinje skal være minst 0,5 m.
- e) Garasje kan oppføres i eiendomsgrensen.
- f) Kjeller under bolig kan tillates. Det skal stilles krav til motstand mot vanninntrengning.
- g) For hver boenhet skal det avsettes 2 parkeringsplasser innenfor formålet.
- h) Bygninger som ikke tilfredsstiller avstandskravet i TEK 17 skal skilles med branncellebegrensende bygningsdel som tilfredsstiller gjeldende brannkrav.

3.1.1.1 B1

Området er bebygd med eksisterende boliger. Det tillates oppført redskapsbod innenfor g/bnr. 33/194. Redskapsboden skal ha maks BYA 15,0m² og ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5m og 3,0m.

3.1.1.2 B2

Innenfor formålet kan det oppføres 1 eneboliger med tilhørende garasje, sportsbod og hagestue

- a) Maksimal arealutnyttelse % BYA = 55%.
- b) Minimum kotehøyde for ferdig gulv i ny boligbebyggelse er 2,5 m. Bygningsdeler lavere enn dette skal kunne tåle sjøvann.
- c) Boliger inkl. veranda kan oppføres med størrelse BYA = 100,0m².
- d) Garasje kan oppføres med størrelse BYA = 45,0m².
- e) Sportsbod kan legges i tilknytning til garasje og være minimum 5,0m² BRA.
- f) Hagestue kan oppføres med størrelse BYA = 20,0m².
- g) Eneboligene kan ha mønehøyde kote 9,9m og gesims kote 7,7m. Arker kan ha mønehøyde kote 9,6m og gesims kote 8,7m. For takoppløft er gesims kote 9,3m.
- h) Garasje kan ha mønehøyde kote 6,2m og gesims kote 5,2m. Det tillates etablert takterrasse over garasje.
- i) Hagestue kan ha mønehøyde kote 6,0m og gesims kote 4,8m.

3.1.1.3 B3, B4 og B5

Innenfor formålene kan det oppføres 3 stk. to-mannsbolig med tilhørende garasje, sportsbod og hagestue

- a) Maksimal arealutnyttelse % BYA = 80%.
- b) Minimum kotehøyde for ferdig gulv i ny boligbebyggelse er 2,5 m. Bygningsdeler lavere enn dette skal kunne tåle sjøvann.
- c) Boliger inkl. veranda kan oppføres med størrelse BYA = 95,0m².
- d) Garasjer kan oppføres med størrelse BYA = 45,0m².
- e) Sportsboder kan legges i tilknytning til garasje og være minimum 5,0m² BRA.
- f) Hagestuer kan oppføres med størrelse BYA = 20,0m².
- j) Tomannsboligene kan ha mønehøyde kote 9,9m og gesims kote 7,7m. Arker kan ha mønehøyde kote 9,6m og gesims kote 8,7m. For takoppløft er gesims kote 9,3m.
- k) Garasjer kan ha mønehøyde kote 6,2m og gesims kote 5,2m. Det tillates etablert takterrasse over garasje.
- l) Hagestuer kan ha mønehøyde kote 6,0m og gesims kote 4,8m.
- m) For B4 tillates garasje og hagestue oppført utenfor byggegrensen.

3.1.1.4 B6

Innenfor formålet kan det oppføres 1 stk. to-mannsbolig med tilhørende garasje, sportsbod og hagestuer

- a) Maksimal arealutnyttelse % BYA = 55%.
- b) Minimum kotehøyde for ferdig gulv i ny boligbebyggelse er 2,5 m. Bygningsdeler lavere enn dette skal kunne tåle sjøvann.
- c) Bolig A inkl. veranda kan oppføres med størrelse BYA = 120,0m².
Bolig B inkl. veranda kan oppføres med størrelse BYA = 105,0m².
- d) Garasjer kan oppføres med størrelse BYA = 45,0m².
- e) Sportsboder kan legges i tilknytning til garasje og være minimum 5,0m² BRA.

- f) Hagestue A kan oppføres med størrelse BYA = 30,0m² Alternativt kan boarealet utvides med dette arealet.
Hagestue B kan oppføres med størrelse BYA = 20,0m².
- g) Tomannsboligene kan ha mønehøyde kote 9,9m og gesims kote 7,7m. Arker kan ha mønehøyde kote 9,6m og gesims kote 8,7m. For takoppløft er gesims kote 9,3m.
- h) Garasje og hagestue kan ha mønehøyde kote 6,2m og gesims kote 5,2m. Det tillates etablert takterrasse over garasje.

3.1.1.5 B7

Eksisterende garasje innenfor g/bnr. 33/231 tillates utvidet:

- a) Utvidelsen skal holdes innenfor byggegrense i plankartet.
- b) Bygningen kan ha maksimal mønehøyde kote 5,7m og gesims kote c+ 4,2m.
- c) Minimum terrenghøyde c+ 1,2 m.
- d) 2. etasje kan innredes til leilighet.
- e) Ved ombygging trekkes bygningens 1. etasje mot vei tilbake til byggegrense.
- f) Parkering i bygningens 1. etasje videreføres.

Det kan etableres ny garasje innenfor g/bnr. 33/44.

- a) Bygningen skal ha maks BYA 100m².
- b) Bygningen kan ha maksimal mønehøyde kote 8,0m og gesims kote 5,0m.
- c) Minimum terrenghøyde c+1,3 m.

3.1.1.6 B8

Området gjelder eksisterende areal som er bebyggt med en enebolig og garasje.

3.1.2 Boligbebyggelse konsentrert BK1

Innenfor formålet kan det oppføres leilighetsbygg med 5 leiligheter og underetasje med parkering, boder og teknisk rom.

- a) Maksimal arealutnyttelse % BYA = 100%.
- b) Bygget inkl. verandaer kan oppføres med størrelse BYA = 630,0m². TBRA inntil 550,0m²
- c) Det etableres 5 leiligheter i 1.etg. på ca. kote 4,2.
- d) Alle leilighetene skal ha sportsbod på minimum 5,0m² BRA i underetasje.
- e) Underetasje etableres på ca. kote 1,3, slik at det oppnås en god forbindelse mot tilstøtende terreng. Bygningsdeler lavere enn kote +2,5m skal tåle høyvann.
- f) I underetasje etableres inntil 20 stk. p-plasser, 5 sportsboder og teknisk rom.
- g) Det skal avsettes 1 p-plass til hver leilighet. Øvrige p-plasser disponeres av byggets eier til egen bruk, salg eller utleie.
- h) Bygget kan ha mønehøyde kote 9,5m og gesims kote 6,9m.
- i) Leilighetenes verandaer tillates etablert over GG2.
- j) For de tre leilighetene i midten av bygningen kan det etableres takterrasser. Takterrasse skal være ca. i midten av bygningen slik at det er bygningsgavler på hver side av takterrassen. Takterrassene skal ikke overstige 35 m² pr. leilighet.

3.1.3 Avløpsanlegg AV

Arealet gjelder eksisterende pumpestasjon.

Eksisterende bygning tillates fjernes. Tilgang til pumpestasjon via luke/lokk i bakken.

3.1.4 Renovasjonsanlegg RA

RA1

Området avsatt til renovasjon for boligene innenfor B2-B5.

RA2

For næringsbebyggelse er det avsatt areal for renovasjon innenfor formålet BAA1, alt avfall skal lagres innendørs ihht. gjeldende brannkrav.

3.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SMB 1-6

Arealet gjelder private småbåtanlegg.

Generell bestemmelse:

- a) Flytebrygger ut i sjø tillates ikke, foruten innregulert brygge på SMB6.
- b) Det tillates etablert utriggere og gangbare utriggere på 7m.

3.1.5.1 f_SMB 1

Eksisterende 6 båtplasser disponeres av beboere i g/bnr. 33/194, 204, 199 og 200.

Det tillates ikke å mudre i plangrenseområdet i sør-øst.

3.1.5.2 SMB 2

Småbåtanlegg tillates etablert med til sammen 8 båtplasser.

3.1.5.3 SMB 3

Småbåtanlegg tillates etablert med til sammen 5 båtplasser.

3.1.5.4 SMB4

Småbåtanlegg tillates etablert med til sammen 6 båtplasser.

3.1.5.5 f_SMB 5

Småbåtanlegg tillates etablert med til sammen 10 båtplasser som disponeres av hjemmelshavere av g/bnr. 33/44 og 33/231.

3.1.5.6 SMB 6

Småbåtanlegget tilhørende bolig på g/bnr. 33/35.

- a) Innenfor formålet tillates etablert flytebrygge med 2,0 m bredde, med til sammen 6 plasser. Det tillates etablert utriggere og gangbare utriggere på 7m.
- b) Ny flytebrygge som anlegges for småbåthavn kan av hjemmelshaver for g/bnr. 33/35 benyttes til «longside» fortøyning.
- c) Innenfor g/bnr. 33/1 har eier av g/bnr. 33/130 båtplassrettighet til en båt.

3.1.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone SMS1

- a) Småbåtanlegg tillates etablert med til sammen 14 båtplasser.

- b) Det tillates etablert utriggere og gangbare utriggere på 7m.
- c) Innenfor området kan det etableres flytebrygge/bølgebryter med bredde inntil 2,5m.
- d) Området tillates ikke benyttet som gjestehavn med overnatting.

3.1.7 Uthus/naust/badehus UNB1

- a) Byggegrense er sammenfallende med formålsgrense.
- b) Eksisterende naust kan renoveres og benyttes til bod og hagestue
- c) Ved eksisterende brygge tillates 1 båtplass
- d) Minimum kotehøyde for ferdig gulv i naust er 2,0 m
- e) Eksisterende naust kan erstattes med båthus og bodarealer med størrelse BYA=45,0m² og naust med 25m² BYA. Båtplass i båthus kommer i tillegg til båtplass langs brygge.
- f) Maks mønehøyde kote 5,5 og gesimshøyde kote 4,0.
- g) Brygger skal ligge innenfor formålet og anlegges på maks kote 1,2m.

3.1.8 f_UTE Uteoppholdsplass

Områdene skal benyttes til felles uteoppholdsplass for beboere og besøkende til området. Arealet skal utformes med spesiell vekt på allmenn tilgjengelighet og trygghet.

- a) Arealet skal utformes med sittegrupper og beplantning.
- b) Arealet kan etableres med alderstilpassede lekeapparat, som skal være sikret/inngjerdes mot sjø og vei, samt gi en miljøtilpasset avskjerming mot vind. Fortrinnsvis skal vegetasjonsskjerm benyttes som sikringstiltak.
- c) Det tillates oppført overdekkede kajakkstativ på inntil 20m² BYA,
- h) Det tillates etablert bod på inntil 10m² BYA. Maks mønehøyde 3,5 m og gesimshøyde 2,5 over GPT.
- d) Det tillates etablert flytebrygge på 12m² for bruk av kajakk.
- e) Gjennomgående strandpromenade, fra GG4 til GG5, skal ivaretas.
- f) Ansvar for drift, sikring og vedlikehold av uteplassen skal tinglyses på boligsameiet/velforeningen.

3.1.9 f_AUT Annet uteoppholdsareal

Gjelder arealet nord og nord-øst for eksisterende boliger i Galeioddveien 11B-11E.

3.1.10 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål BAA1

Næring/forretning/kontor/parkering

Området kan bebygges til næringsbebyggelse.

1. etg. består av næringsarealer med utsalg, verksted, kontorer, lager og personalrom.
2. etg. består av utsalg, kontorer, lager og personalrom.

- a) Eksisterende bebyggelse rives og erstattes med ny.
- b) Bebyggelsen kan oppføres med en utnyttelsesgrad på 70%
- c) Området kan bebygges med næringsbebyggelse maks BYA 450,0 m². TBRA inntil 750m²
- d) Bebyggelsen ha maksimal mønehøyde kote c+9,3m og gesims kote c+7,3m.

- e) Øst i planområdet kan det etableres et frittstående mindre næringsbygg innenfor bestemmelsesområde #1, som kan benyttes som butikk/kiosk, lager ell. i tilknytning til næringsvirksomheten.
- f) Bygningsmassen skal oppføres med trekledning, saltak og takstein. Det skal ikke benyttes glaserte takstein.
- g) Det tillates ikke ventilasjonsinstallasjoner som overstiger maks mønehøyde, men luftehatter/piper tillates.
- h) Bebyggelsen tillates etablert med et gulv lavere enn kravet på kote +2,5m, slik at det oppnås en god forbindelse mot tilstøtende terreng. Bygningsdeler lavere enn kote +2,5m skal tåle høyvann.
- i) Elanlegg skal etableres med punkter høyere enn kote +2,5m
- j) Innenfor området kan det etableres salgsbrygge for utstilling av båter. Salgbrygge for båter belaster ikke utnyttelsesgraden på området.
- k) Innenfor området kan det etableres 12 parkeringsplasser.
- l) Det skal minimum etableres 1,5 biloppstillingsplasser per 100,0m² næringsareal, hvor av minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- m) Parkeringsplasser som etableres utenfor planområdet for å oppfylle plankravet skal dokumenteres med tinglyst avtale.
- n) Privatrettslige forhold skal ivaretas ved bruken av parkeringsplasser.
- o) Ved etablering av parkeringsplasser skal frisiktkravet 4x20 m overholdes.

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

3.2.1 Kjøreveg KV 1-2

3.2.1.1 o_KV1

Gjelder den delen av Galeioddveien som ligger innenfor planområdet. Galeioddveien er regulert fra senterlinje vei til kjørebane på 3,0meter.

3.2.1.2 KV2

Gjelder veien fra Galeioddveien og ut mot «Skjæret» og boligområde B1-B6

- a) Veien har en regulert bredde på 3,5m.
- b) Høyden på veien, fra pumpehuset og frem til og med gbnr. 33/191 tillates hevet med 0,5m. Veilegemet videre ut mot boligområdene BF1-5 stiger opp mot kote ca. 2,2m frem mot friområdet, i enden av veien.

3.2.1.3 KV3

Gjelder snuplass i tilknytning til KV2.
Parkering er ikke tillatt.

3.2.1.4 KV4

Gjelder avkjøring til boligene i Galeioddveien 11B-11E.

3.2.2 Fortau FO

3.2.2.1 o_FO1 og o_FO2

Det skal anlegges fortau langs Galeioddveien ihht. plankartet.

- a) Fortau reguleres med en bredde på 1,5m.

- b) Fortau skal være avgrenset mot kjørebanelen med kantstein i nivå med kjørebanelen, ikke opphøyet. Over avkjørsler skal fortau ha kantstein på begge sider.
- c) Langs fortau skal parkeringsforbud være skiltet.
- d) Over BAA1 tillates tilkjørsel over fortauet mellom bebyggelsen.

3.2.2.2 **FO3 og FO4**

Det skal anlegges fortau langs KV2.

- a) Fortau reguleres med en bredde på 1,5m.
- b) Fortau skal være avgrenset mot kjørebanelen med kantstein i nivå med kjørebanelen, ikke opphøyet.

3.2.3 **Gangveg/gangareal/gågate GG 1-5**

Gangveg 1-5 etableres som promenade for allmenheten som vist i plankartet.

Generell bestemmelse:

- a) Promenaden skal dimensjoneres for aktuell bølgepåkjenning fra vind og skipstrafikk på stedet.
- b) Det skal etableres redningsstiger ihht. forskriftene og ihht. den aktuelle situasjonen.
- c) Strandpromenaden skal skiltes som offentlig gangvei.
- d) Promenade GG2-GG5 skal ha et sammenhengende tredekke egnet for rullestol.
- e) Promenade GG2-GG5 skal ha god tilgjengelighet for rullestolbrukere med tilfredsstillende stigningsforhold på maks 1:15.
- f) Promenade GG2-GG5 skal anlegges på min. kote 1,2m og maks kote 1,5 m

3.2.3.1 **GG1**

- a) Gangvegen har en regulert bredde på 1,5m.
- b) Innenfor formålet etableres trapp, for å ta opp høydeforskjellen fra Galeioddveien og brygge.
- c) Trapp skal ha sklisikre trinn.

3.2.3.2 **GG2**

- a) Gangvegen har en regulert bredde på 2,5m.
- b) Veranda til leiligheter i BK1 tillates etablert over GG2 i dets fulle bredde. Understøttelse av verandaer skal etableres i kanten av promenaden og ikke redusere bredden på 2,5m.
- c) Båter tillates fortøyet med hjemmelshavers aksept.

3.2.3.3 **GG3**

- a) Promenaden i nord-sør retning reguleres med en bredde på 2,5m.
- b) Promenaden i øst-vest retning reguleres med bredde 2,0m.
- c) Der gangveien utvides utover de 2,5m kan arealene møbleres og beplantes.
- d) Det skal ikke tilrettelegges for fortøyning langs gangveien utenfor de angitte områdene for småbåtanlegg.

3.2.3.4 **GG4**

- a) Promenaden reguleres med en bredde på 2,5m.

- b) Anvist brygge tillates benyttet til anløp for taxibåter. Båter tillates fortøyet ihht. regler for handlebrygge i sentrum.

3.2.3.5 GG5

- a) Promenaden i nord-sør retning reguleres med en bredde på 2,5m.
- b) Promenaden i øst-vest retning reguleres med bredde 2,0m.
- c) Høydeforskjell opptas ihht. regler for universell utforming.

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal

Gjelder areal i enden av kjøreveg KV2.

Arealet skal opparbeides som grøntareal og benyttes til snøopplag

3.2.5 Parkering P1

P1

Innenfor formålet kan det etableres 3 stk. parkeringsplasser for beboerne i g/bnr. Galeioddveien 11B og 11C.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Vegetasjonsskjerm GV1-3

Formålet er avskjerming av allmenn tilgjengelig gangvei langs sjøen mot bakenforliggende eiendommer. Beplantningens høyde skal ikke overstige 1,0m.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

3.4.1 Ferdsel FE1

Gjelder sjøarealene innenfor planen.

3.4.2 Småbåthavn SH1

Småbåthavn tillates etablert som angitt i plankartet. Dette er båtplasser/kundeparkering for driften av virksomheten Marina Service

- a) Småbåthavn tillates med til sammen 35 båtplasser.
- b) Det tillates etablert utriggere og gangbare utriggere på 7m.
- c) Det tillates etablert drivstoffpumper innenfor formålet med teknisk anlegg for drivstoffutsal, samt lade punkter med infrastruktur for el-lading.
- d) Det tillates etablert bobleanlegg og ispropellere innenfor formålet.
- e) Området tillates ikke benyttet som gjestehavn med overnatting.

4 HENSYNSSONER

4.1 H140 Frisikt

Gjelder frisiktlinje fra Øybrua slik det fremkommer av plankartet.

- a) Ved avkjørsel ut til «Skjæret» etableres frisiktsone 4x20m.
- b) I frisiktsone skal det være fri sikt fra minimum 0,5m over terreng.

4.2 H320 Flomfare

Innenfor byggeområdet skal det på lavtliggende areal, slik det fremgår av plankartet, tas hensyn til mulig flomfare.

- a) Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal anlegges på kote +2,5m eller høyere. **Konstruksjoner under kote +2,5m skal være vanntette.**
- b) Gulv på bakkeplan BK1 og BAA1 kan pga. tilstøtende terreng med verneverdig bebyggelse, samt næringens karakter, anlegges lavere enn kote +2,5m.
- c) **Elanlegg skal etableres med punkter høyere enn kote +2,5m.**

4.3 H390 Annen fare

4.3.1 H390_1

Gjelder areal hvor det er gjort funn av forurenset grunn.

4.3.2 H390_2

Gjelder arealet for tanking av bensin, samt tankanlegg.
Anlegget skal driftes ihht. gjeldende retningslinjer for DSB.

5 BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde #1

Bygget har maks BYA 100,0 m². Bygget skal ha maksimal mønehøyde kote 6,0m og gesims kote 5,0m.

6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent overordnet landskapsplan samt relevante tekniske planer i henhold til dokumentasjonskravene i punkt 2.1.1

6.2 **Før det kan gis rammetillatelse for BK1 og BAA1 skal det foreligge tinglyst ferdselsrett for GG2.**

6.3 **Før det gis rammetillatelse for B2 – B5 skal det foreligge tinglyst ferdselsrett for GG3 – GG5 og vedlikeholdsplikt for f_UTE.**

6.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent detaljert landskapsplan og geoteknisk prosjektering i henhold til de angitte kravene i punkt 2.1.2

6.5 Før det gis igangsettingstillatelse skal de angitte kravene i punkt 2.2.1, 2.2.3 og 2.4 c) og e) være oppfylt.

6.6 Før det gis igangsettingstillatelse for brygger og/eller fortøyningsinstallasjoner skal det foreligge godkjenning fra Havnevesenet og Statsforvalter i Vestfold og Telemark.

- 6.7 Før det gis igangsettingstillatelse for utfylling i sjø skal det foreligge godkjenning fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det skal dokumenteres at naturmangfoldet i sjøområdet er kartlagt og vurdert.
- 6.8 Før det gis igangsettingstillatelse for de respektive byggeområdene/formålene skal det utarbeides miljøteknisk tiltaksplan som vil beskrive hvordan grunnarbeidene skal utføres og hvordan masser skal håndteres.
- 6.9 Før det gis igangsettingstillatelse for drivstoffanlegg innenfor SH1 skal det foreligge godkjent beredskaps- og miljøplan.
- 6.10 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BAA1 skal det foreligge miljøteknisk tiltaksplan, samt krav til rensegrad.
- 6.11 Før det gis igangsettingstillatelse skal trafikksikringsplan for myke trafikanter i anleggsperioden være godkjent. Sikringstiltak skal være etablert i henhold til planen før opparbeidelse starter.
- 6.12 Før det gis igangsettingstillatelse for områdene B2-B5 skal det for de aktuelle eiendommer være tinglyst bruksrett til bilvei KV2 ~~samt drifts- og vedlikeholdsplikt for gangvei GG3, GG4 og GG5, samt uteopphold f_UTE1.~~
- 6.13 Før igangsettingstillatelse for leiligheter innenfor BK1 skal det foreligge støysonekart. Hver leilighet skal ha tilgang til uteplass med tilfredsstillende lydnivå.
- 6.14 For fortau FO1 og FO2 skal det inngås utbyggingsavtaler med kommunen før det gis igangsettingstillatelse for eiendommer langs strekningen.
- 6.15 Før det gis rivingstillatelse på gbnr. 33/145 og 33/42 skal bebyggelsen på Galeioddveien 7a og 7b dokumenteres med bilder.
- 6.16 Før det gis brukstillatelse innenfor BK1 og BAA1 skal fortau FO1 være etablert.
- 6.17 Før det gis brukstillatelse innenfor B7 skal fortau FO2 være etablert.
- 6.18 Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 2 boliger innenfor B2-B4 før felles uteoppholdsareal f_UTE1 er ferdigstilt.
- 6.19 Gangvei GG1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for BK1.
Gangvei GG2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for SH og BAA1.
- 6.20 Gangvei GG1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for BK1.
Eiendomsgrenser kan endres innenfor byggeområder i reguleringsplanen. Fradeling av eiendommer kan ikke foretas innenfor utfyllingsområder før ferdigattest for utfyllingen foreligger.

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler