

Kommunedelplan for byggegrense mot sjø

Planbestemmelser



Plan-id 2023101
Høringsutkast

Endringsliste

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Sidemannskontroll	Godkjent av
1	22.04.2023	Revisjon iht. 1. gangs behandling	NOSIEL	NOALST

Sweco Norge AS
Prosjekt
Prosjektnummer
Kunde
Dato
Oppretta av
Dokumentreferanse

Organisasjonsnr. 967032271
Kommuneplanens arealdel, Kragerø
10228252
Kragerø Kommune
22.02.2023
Signe Vinje
Planbestemmelser KDP byggegrense

Innholdsliste

1.	Informasjon	5
1.1.	Definisjoner og forkortelser	5
2.	Generelle bestemmelser.....	5
2.1.	Forholdet til kommuneplanens arealdel og andre arealplaner (pbl § 11-6 jf. § 1-5)	5
2.2.	Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
2.3.	Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2).....	6
2.4.	Infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3).....	6
2.5.	Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4).....	6
2.6.	Byggegrense mot sjø(pbl § 11-9 nr. 5).....	6
2.7.	Andre byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	7
2.8.	Funksjonskrav (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
2.9.	Fellesbestemmelser for parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	7
2.10.	Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	7
2.11.	Miljøhensyn (pbl § 11-9 nr. 6).....	7
2.12.	Forbud mot camping (pbl § 11-9 nr. 6).....	7
2.13.	Energioptimeringstiltak (pbl § 11-9 nr. 6)	8
2.14.	Hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7).....	8
2.15.	Avklaringer i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)	8
3.	Bestemmelser til utbyggingsformål (pbl § 11-10)	8
3.1.	Bebyggelse og anlegg.....	8
3.2.	Boligformål.....	9
3.3.	Fritidsbebyggelse	9
3.4.	Sentrumsformål	10
3.5.	Forretning	10
3.6.	Offentlig og privat tjenesteyting	10
3.7.	Fritids og turistformål.....	10
3.8.	Råstoffutvinning.....	10
3.9.	Næringsbebyggelse	10
3.10.	Idrettsanlegg.....	10
3.11.	Andre typer bebyggelse og anlegg.....	10
3.12.	Uteoppholdsareal	10
3.13.	Kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	10
4.	Bestemmelser til grønnstruktur (pbl § 11-10)	11
5.	Bestemmelser til landbruk-, natur- og friluftformål (pbl §11-11)	11

5.1.	Fellesbestemmelser til LNF-områder (L, LS, LSB, LSF).....	11
5.2.	LNF spredt bolig (LSB)	11
5.3.	LNF spredt fritidsbolig (LSF)	12
6.	Bestemmelser til bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11)	13
6.1.	Sjøområder (V, FE, FI, AKV)	13
6.2.	Småbåthavn (VS, SH)	13
6.3.	Friluftsområde (FV)	14
6.4.	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (VK)	14
7.	Hensynssoner (Pbl § 11-8 a-f).....	14
7.1.	Sikrings- støy- og faresoner	14
7.2.	Hensynssone naturmiljø (naturreservat, naturminne, sjøfuglreservat)	15
7.3.	Hensynssone kulturmiljø	15
7.4.	Hensynssone båndlegging etter andre lovverk	16

1. Informasjon

Kommunedelplan for byggegrense er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.6.08 §11-5. Bestemmelser til planen er juridisk bindende og gjelder sammen med plankartet, jf. pbl § 11-5, jf. § 11-6. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men rådgivende og informerende. Retningslinjer er vist med kursiv.

1.1. Definisjoner og forkortelser

- Tiltak: Tiltak defineres etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1.
- Eksisterende reguleringsplan: Reguleringsplaner vedtatt før vedtaksdatoen for kommunedelplan for byggegrense mot sjø (dette plandokumentet)
- Veggliv/fasadeliv: Ytterflate av en yttervegg
- Hovedbebyggelse: Bygningen som blir benyttet til primærformålet (som hytte, bolig, næring). Naust, uthus, lager er ikke hovedbebyggelse.
- Gjennomsnittlig gesims- og mønehøyde: I samsvar med veilederen H-2300 «Grad av utnyttning. Beregnings- og måleregler.
- Anneks: En egen frittstående bygning, eventuell del av en annen bygning. Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet. Et anneks skal ikke ha både kjøkken og bad. Et anneks er søknadspliktig jf. PBL 20-1 og 20-4.
- «I tilknytning til»: Tiltaket er helt eller delvis innenfor f.eks. en byggegrense. Dersom tiltaket er utenfor grensen, er det ikke «i tilknytning til».
- Uthus/(sjø)bod er et hus for lagring av utstyr, og skal utformes for det formålet. Det skal oppføres i én etasje og ha ett vindu på inntil 1,5 m². Sjøbod er en bod ved sjøen, som ikke er egnet for å lagre båt.
- Båthus/naust: Bygning for oppbevaring av båt og tilhørende utstyr. Naust skal ikke innredes for beboelse, f.eks. med kjøkkenfasiliteter. Båthus skal ha saltak, enkel eller dobbel dør uten vinduer. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer.
- Plan- og bygningsloven (pbl)
- Kommunedelplan for Kragerø sentrum (sentrumsplanen)

2. Generelle bestemmelser

2.1. Forholdet til kommuneplanens arealdel og andre arealplaner (pbl § 11-6 jf. § 1-5)

- a) Kommunedelplan for byggegrenser supplerer eksisterende reguleringsplaner med byggegrenser, der de ikke er fastsatt. Byggegrenser som er fastsatt i reguleringsplan gjelder foran denne kommunedelplanen. Ved annen motstrid med eksisterende reguleringsplaner, gjelder reguleringsplanens bestemmelser og plankart.
- b) Ved motstrid med kommuneplanens arealdel gjelder denne planen foran. Dette gjelder likevel ikke for areal som ligger lenger vekk enn 100 m fra sjø. For slike områder gjelder kommuneplanens arealdel foran denne kommunedelplanen.
- c) Kommunedelplan for Kragerø sentrum (sentrumsplanen) gjelder foran kommunedelplan for byggegrense (denne planen) ved motstrid. Planens byggegrenser og punkt 2.6 gjelder foran § 6.1 i KDP sentrumsplanen.

2.2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) For områder avsatt til byggeområder, eksisterende og planlagte, kan arbeid med større bygge- eller anleggstiltak som er nevnt i PBL § 12-1 tredje ledd, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntaket gjelder for boligformål, der det kan åpnes for en boenhet pr. eiendom. Det samme gjelder for arbeider med tiltak som har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

I 100-metersbeltet skal alle ny utbygging i henhold til pbl § 11-7 nr. 1 og 2 fastsettes i reguleringsplan. Dette gjelder likevel ikke for unntak definert i bestemmelsene punkt 3 Bestemmelser til utbyggingsformål (pbl § 11-10).

2.3. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

- a) Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende vedtak fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2.

2.4. Infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3)

- a) Tilknytningsplikt til vann- og avløpsledninger for fritidsbebyggelse, jfr. pbl §§ 30-6, 27-1 og 27-2 gjelder for fritidsbebyggelse innenfor arealformålene fritidsbebyggelse og LNF spredt fritid og bolig.
- b) Håndtering av vann og avløp skal planlegges i tråd med kommunen sin til enhver tid gjeldende VA-norm.
- c) Tilknytningsplikten gjelder ikke for svømmebasseng. Disse tillates ikke knyttet til kommunalt ledningsnett.

2.5. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

- a) Utbygging av nye boenheter eller næringsareal skal ikke settes i gang før nødvendig infrastruktur er tilstrekkelig etablert. Det gjelder atkomst, herunder tilknytning til gang- og sykkelvegnett, kollektiv transport, vann- og avløp, energiforsyning, skole, barnehage og annen offentlig service og tilfredsstillende fri- og friluftsområder.
- b) Fellesarealene skal opparbeides og ferdigstilles til bruk samtidig med at tomter bygges ut. Rekkefølgebestemmelser skal spesifiseres i den enkelte plan.
- c) Det skal ikke startes bygging av nye enheter eller deling etter kommuneplanen for Langøy før endelig veitrasé for fastlandsforbindelsen fram til Fossingveien er avklart gjennom detaljreguleringsplan og rettigheter for gjennomføring av veien er sikret over alle berørte eiendommer

2.6. Byggegrense mot sjø (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Andre tiltak (jf. pbl §1-6) enn fasadeendringer nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke.
I områder for LNF spredt fungerer formålgrensen som byggegrense med mindre annen byggegrense vises i plankartet.
- b) Der det er tvil om byggegrensene går i veggliv eller i takkant, så er det veggliv som gjelder, selv om plankartet viser takkant.
- c) Byggegrense mot sjø gjelder for bygninger som er lovlig oppsatt og der bruken samsvarer med bygningstypen. Det åpnes ikke for utbygging/påbygging/ombygging i 100-metersbeltet for bygninger eller tiltak som er satt opp uten tillatelse, jf. pbl § 11-6.
- d) Det tillates at eksisterende, lovlig boder, anneks og uthus flyttes lenger vekk fra sjøen ~~sjøen~~ uten at dette nødvendiggjør en dispensasjon fra byggegrense mot sjø. Dette forutsetter at boden/uthuset skal settes opp bak boligen/fritidsboligen, og ligge i tilknytning til byggegrensene. Hensynene i nr. 5.1 d) må være innfridd.
- e) For eksisterende båthus/sjøboder er byggegrense mot sjø i veggliv. For eksisterende, lovlig oppsatte brygger er byggegrense bryggekant.
- f) Det kan tillates sjøboder etter søknad på inntil 4 m² i tilknytning til eksisterende lovlig oppsatte brygger innenfor arealformålene bolig, sentrumsformål eller LNF spredt bolig, eller småbåthavn. Det kan gis tillatelse til tilsvarende mange sjøboder som det er boligeiendommer tilknyttet bryggen. Sjøbodene skal ikke redusere allmennhetens ferdsel i strandsonen, naturverdier, kulturminner eller virke dominerende i landskapet.
- g) Tilrettelegging av brygger, infrastruktur, trafikkareal, havnepromenader og lignende tillates i samsvar med gjeldende arealformål utenfor byggegrensene uten at dette nødvendiggjør søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø. Tiltaket kan likevel være søknadspiktig.
- h) Det tillates vedlikehold, nyetablering og fjerning mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, utenfor byggegrensene, jf. pbl § 1-8, 4. ledd.

Retningslinje/informasjon:

Byggegrensene er tegnet inn i plankartet med utgangspunkt i takkant, fordi det ikke eksisterer byggelinjer for veggliv. Intensjonen i planen er at byggegrensene skal gå i veggliv. Der som plankartet viser byggegrense i takkant, er det derfor veggliv som gjelder. Takutstikk og overbygde verandaer regnes ikke som veggliv.

Prinsippet for etablering av bygninger i sentrumsområder er at byggegrense går i veggliv i eksisterende hovedbebyggelse. For sjøboder og mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen, er veggliv byggegrense.

2.7. Andre byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Planlagte byggeområder for boligområder, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ha en avstand på 50 m fra høyspente kraftlinjer. Dersom det kan dokumenteres at den elektromagnetiske strålingen fra høyspentlinjer ikke overstiger 0,4 µT (micro tesla), kan dette kravet fravikes.
- b) Oppføring av bygning, konstruksjon eller anlegg tillates ikke nærmere enn 100 m fra vassdrag eller ferskvann målt fra strandlinjen horisontalt ved gjennomsnittlig flomvannstand, med mindre reguleringsplan setter andre byggegrenser.

2.8. Funksjonskrav (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Universell utforming skal vurderes i alle plan- og byggesaker, uavhengig av plannivå, jf. pbl 21-2, siste ledd, jf. SAK10 § 5-4.
- b) I områder langs sjøen er laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv i ny bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 eller F2 2,5 m. Bygningsdeler lavere enn dette skal kunne tåle sjøvann. For ny bebyggelse i sikkerhetsklasse F3 er laveste tillatte plassering 3,3 m. Verken atkomstveger eller nødvendig uteareal for bebyggelse i sikkerhetsklasse F3 skal ligge under 3,3 m. Alle høydeangivelser baser seg på kartgrunnlag NN2000.

2.9. Fellesbestemmelser for parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) For parkering gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

2.10. Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) For skilt og reklame gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

2.11. Miljøhensyn (pbl § 11-9 nr. 6)

- a) Nye boliger eller annen arealbruk som er følsom for støy eller støv skal etableres slik at de ikke utsettes for støy eller støv utover anbefalte grenseverdier T-1442/2021 (om støy) og T-1520/2012 (om støv). Dette gjelder også ved etablering av ny støyende og/eller støvplagende virksomhet eller ved utvidelse/oppgradering av eksisterende virksomhet.
- b) Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller områder som er leveområder for sjeldne arter skal ikke berøres ved gjennomføring av tiltak. I områder der man er i tvil om at tiltak kan være i konflikt med viktige lokaliteter av biologisk mangfold, på land eller i sjø, skal det foretas undersøkelser/registreringer.
- c) Tiltak som kan medføre en reduksjon i ålegrasbestanden tillates ikke.
- d) Lyssetting skal ikke være til sjenanse for båttrafikk.

2.12. Forbud mot camping (pbl § 11-9 nr. 6)

- a) ~~Innenfor følgende deler av Kragersø kommune er det forbudt å plassere~~ Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, telt og lignende som ikke faller inn under allemannsretten i friluftsløven, tillates ikke på følgende områder:

- Alle øyer i skjærgården i sin helhet,
- Områdene mellom Rv 351 og sjøen fra Kjølørbrønd til kommunegrensa mot Risør,
- 100-meters beltet fra sjøen fra Kjølørbrønd rundt Kilsfjorden til tettbebyggelsen i Kragerø,
- 100-meters beltet fra Lovisenberg rundt Hellefjorden til Skarbodalen og området mellom fv. 210 og sjøen fra Skarbodalen til Fossing,
- 100-meters beltet langs følgende ferskvann/vassdrag: Hullvassdraget, Kragerøvassdraget, Waasjø-Gjerdevannet, Bråtvanns-Lonavassdraget, Kjølørbrøndsvassdraget, Eidvann/Leivann.

Tillatelse kan likevel gis når oppstilling av ovennevnte konstruksjoner etter kommunens skjønn ikke hindrer den allmenne ferdsel og ikke fører til vesentlige ulemper for omgivelsene. Kommunen kan sette vilkår for oppstillingen og også gjøre den tidsbegrenset.

Forbudet i første ledd gjelder ikke for godkjente campingplasser eller bebygde boligeiendommer som nyttes til helårsbolig.

2.13. Energiøkonomiseringstiltak (pbl § 11-9 nr. 6)

- a) For energiøkonomiseringstiltak gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

2.14. Hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

- a) Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. Lov om kulturminner § 9.
- b) Alle tiltak på kulturminner fredet etter kulturminneloven skal oversendes kulturminnemyndighet for godkjennelse før tiltak kan utføres.

Retningslinje/informasjon: Det er ikke foretatt systematisk registrering av fornminner i kommunen, og som følge av dette har det heller ikke vært mulig å vise disse på kartet. Kostnader ved arkeologiske undersøkelser ved ovennevnte tiltak dekkes av tiltakshaver.

2.15. Avklaringer i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)

- a) Ved planlegging skal alternative fornybare energikilder/løsninger vurderes.
- b) Ved planlegging av ny bebyggelse, skal det tas hensyn til evt. fare for ~~ræ~~ skred og flom, forurenset grunn, radon, stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- c) I flomutsatte områder langs vassdrag må områder for boliger, industri og næringsbygg plasseres sikkert i forhold til 200-årsflom. Særskilte sårbare samfunnsfunksjoner som sykehus og lignende skal plasseres sikkert i forhold til en 1000-årshendelse.
- d) Reguleringsplaner for områder nærmere sjø enn 100 meter må fastsette byggegrense mot sjø.
- e) I alle nye reguleringsplaner for fritidsboliger som åpner for flere enn 5 enheter skal behovet for parkeringsplasser og båtplasser vurderes både i og utenfor planområdet. Reguleringsplanen skal redegjøre for mulighet for sambruk og fellesløsninger fremfor én båtplass pr. fritidsbolig.

Retningslinje/informasjon: Bakgrunnen for punkt e) er for å sikre båtplasser og parkeringsplasser på steder der det er et stort trykk på slik infrastruktur i dag, for eksempel i Kragerø sentrum.

3. Bestemmelser til utbyggingsformål (pbl § 11-10)

3.1. Bebyggelse og anlegg

Retningslinje/informasjon: Det er ingen bestemmelser til formålet

3.2. Boligformål

- a) I nye boligområder skal det for hver enhet avsettes areal til lekeplasser. Lekeplassene skal kunne benyttes av alle aldersgrupper og være sikret mot luftforurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal opparbeides og ferdigstilles til bruk samtidig med ferdigstilling av første bolig i området. Ytterligere detaljer om driftsansvar mv fastsettes i reguleringsbestemmelser.
- Sandlekeplass for små barn skal anlegges for mindre boliggrupper og minst for hver 20 bolig. Lekeplassen skal ha en hensiktsmessig størrelse og inneholde minimum sandkasse, bord og benker for barn og voksne.
- Nærlekeplass/kvartalslekeplass for litt større barn skal anlegges for minst hver 100 bolig. Den skal ikke ligge mer enn 150 m fra boligene og ha en hensiktsmessig størrelse og utrustning sett i forhold til bruken.
- Grendeleplass /ballfelt for større barn skal anlegges for minst hver 300 bolig. Den skal ikke ligge mer enn 400 m fra bolig og ha en hensiktsmessig størrelse og utrustning sett i forhold til bruken. Lekeplassen skal ha grasdekke, evt. i kombinasjon med annet dekke som er hensiktsmessig i forhold til arealbruken.
- b) For boligbebyggelse er det krav om maksimalt 1,5 biloppstillingsplasser per boligenhet om ikke annet bestemmes i detaljreguleringsplan. Plassene skal være på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. For hybler kreves maksimalt 1,25 plasser for hver annen hybel. Ved felles parkeringsareal skal minimum 5 % av parkeringsplassene være tilrettelagt for bevegelsehemmede
- c) Ved planlegging av nye boligområder, må det avsettes tilstrekkelig arealer til renovasjon tilrettelagt for kildesortering
- f) Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrense:
- Ved tiltak på eksisterende boliger, som f.eks. utvidelser eller tilbygg, skal allmennhetens tilgang opprettholdes og eventuelt forbedres. Stier i området skal ivaretas.
 - Utbyggingsomfang skal avklares i reguleringsplan. Nye boliger som er unntatt reguleringsplikt kan ha utnyttingsgrad på 100 m² BYA. Det tillates utvidelse av eksisterende bolig-men ikke over 130 m² BYA. Parkering og brygger er ikke inkludert i BYA.
 - Det tillates én bod/uthus på inntil 15 m² BRA og én garasje på inntil 100m² BRA pr. eiendom innenfor byggegrensen.
 - Utriggere kan tillates til eksisterende, lovlige brygger for å erstatte eksisterende akterfortøyninger. Det tillates kun en gangbar uttrigger pr brygge for enkelteiendommer. Areal av smal, gangbar uttrigger regnes ikke med i bryggearealet.

Retningslinje/informasjon:

Behovet for parkeringsplasser innenfor kommunegrensen er varierende og alternative parkeringskrav kan vedtas i detaljreguleringsplaner

3.3. Fritidsbebyggelse

- a) Det tillates ikke fradelt ny eiendom eller oppføring av ny bruksenhet uten reguleringsplan.
- b) Dersom utbyggingsvolum ikke er definert i gjeldende reguleringsplaner, gjelder følgende utnyttingsgrad: Maksimal utnyttingsgrad er BYA=100 m² for hele eiendommen. Parkering og brygger inngår ikke i BYA. Maksimal gesimshøyde er 3 meter, maksimal mønehøyde er 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak og flatt tak er øvre gesimshøyde 4 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Tiltak lenger vekk fra sjøen enn 100 meter:
- På Jomfruland skal det kun bygges i én etasje med maksimal mønehøyde på 4,5 meter.
- d) Platting/terrasse: Plattinger/terrasser under 0,5 m over bakken kan tillates på inntil 25 m², i tilknytning til fritidsboliger.
- e) Parkering: Fritidsbebyggelse som har bilatkomst fram til egen eiendom skal ha oppstillingsplass som etter hensiktsmessighet bestemmes i reguleringsplan.

- f) Område FB3 Gumøy: Kolonihagehytter skal ikke oppføres på dyrka mark.
- g) Område FB5 Arøy: Ny bebyggelse skal ikke danne silhuettvirkning over foranliggende bebyggelse, og må plasseres innenfor stiplet område på kartet.

Retningslinje/informasjon:

Det åpnes ikke for utbygging av fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet.

Behovet for parkeringsplasser innenfor kommunegrensen er varierende og alternative parkeringskrav kan vedtas i detaljreguleringsplaner

For Åtangen, område F10, vil endelig arealavgrensing mellom eventuell etablering av næringsvirksomhet knyttet til dypvannskai og arealer omkring denne samt fritidsbebyggelsen måtte avklares nærmere på reguleringsplannivå. Med bakgrunn i dette må det påregnes at arealene mellom atkomstveien og sjøen blir benyttet til næring, mens arealer lenger vekk fra sjøen og kaiområdet benyttes til fritidsformål.

Bestemmelsen om tilknytningsplikt gjøres gjeldende for fritidsboliger i regulerte byggeområder samt i områder for spredt fritidsbebyggelse i LNF områder.

3.4. Sentrumsformål

- a) For sentrumsformål gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

3.5. Forretning

- a) For forretning gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

3.6. Offentlig og privat tjenesteyting

- a) For offentlig og privat tjenesteyting gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

3.7. Fritids og turistformål

Retningslinje/informasjon: *Det er ingen bestemmelser til formålet*

3.8. Råstoffutvinning

- a) For områder for råstoffutvinning gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

3.9. Næringsbebyggelse

- a) For områder til næringsformål gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

3.10. Idrettsanlegg

Retningslinje/informasjon: *Det er ingen bestemmelser til formålet*

3.11. Andre typer bebyggelse og anlegg

- a) Definisjonen av formålet er lagt inn i som egenskap i plankartet.
- b) For småbåtanlegg kan utriggere til brygger tillates dersom det ikke etableres annen akterfortøyning. Eksisterende akterfortøyninger kan kreves fjernet ved montering av utriggere. Det tillates kun en gangbar uttrigger pr. brygge for enkelteiendommer. Areal av smal, gangbar uttrigger regnes ikke med i bryggearealet

3.12. Uteoppholdsareal

Retningslinje/informasjon: *Det er ingen bestemmelser til formålet*

3.13. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- a) For kombinerte bebyggelse- og anleggsformål gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel
 - Kba1: Bolig/næring.
 - Kba3: Småbåthavn/parkering/tjenesteyting. Vegetasjonsbelte mot Tallakshavnveien skal opprettholdes.

Kba4: Bolig/næring. Ny bebyggelse skal plasseres bak eksisterende bebyggelse på området og være lite eksponert fra sjøen.

Kba6: Næring/kontor/tjenesteyting/bolig.

Kba7: Bolig/næring.

Kba9: Bolig/fritidsbolig.

Kba10: Fritidsbolig/næring. Vern og utvikling av vegetasjon skal spesielt hensyntas ved detaljregulering.

Kba11: Bolig/fritidsbolig.

4. Bestemmelser til grønnstruktur (pbl § 11-10)

Retningslinje/informasjon: Det er ingen bestemmelser til formålet

Under arealformålet inngår også kommunale friområder og områder avsatt til skjærgårdspark.

5. Bestemmelser til landbruk-, natur- og friluftformål (pbl §11-11)

5.1. Fellesbestemmelser til LNF-områder (L, LS, LSB, LSF)

- a) **Energiforsyning:** Vindkraftanlegg tillates ikke i 100-metersbeltet.
- b) I områder for LNF spredt utbygging kan riving og oppføring av båthus/naust etter brann eller annen skade tillates. Den nye bygningen skal ha samme eller mindre størrelse som den som erstattes, og utformes i samsvar med definisjoner i punkt 1.1 Definisjoner og forkortelser.
- c) Veibygging i 100-metersbeltet tillates ikke der hvor dette ikke er vist i plansammenheng.
- d) Hensyn: Alle tiltak må i områder avsatt til LNF og LNF spredt utbygging:
 - Ikke virke privatiserende på bruk av områder som allmennheten kan benytte,
 - Utformes slik at tiltakenes fjernvirkning ikke økes, helst bedres
 - Forutsette at eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.
 - Ikke medføre vesentlig økt belastning på natur og miljø i området
 - Harmonere med øvrig bebyggelse og byggeskikk i området
 - Ikke være utsatt for naturfare

Retningslinje/informasjon: Jomfruland, Stråholmen og et område rundt Tangen i Sannidal er vist som kjerneområde for jordbruk og kulturlandskap. Dette innebærer at hensynet til jordvern og kulturlandskap skal vektlegges spesielt ved tiltak i området.

Eksempel på privatiserende bruk av områder er elementer som flaggstenger, gjerder eller plen for å synliggjøre at området benyttes privat og at ferdsel og opphold av andre ikke ønskes.

5.2. LNF spredt bolig (LSB)

- a) På eksisterende boligeiendommer kan det, for å opprettholde kravet til bosettingshensyn, ikke gis bruksendringstillatelse til hytte for noen del av eiendommen.
- b) Innenfor formålet kan det ikke etableres nye boenheter, men riving og oppføring på nytt kan tillates så lenge hensyn i 5.1 d) er ivaretatt. Innenfor 100-metersbeltet kan den nye boligen ha tilsvarende BYA og byggehøyder som boligen som erstattes.
- c) Eksisterende boliger kan utvides, men ikke over BYA 150 m². Parkering og brygger er ikke inkludert i BYA.
- d) Plattinger/terrasser under 0,5 m over bakken kan tillates. Mellom sjø og 100-metergrensen åpnes det for inntil 25 m², i tilknytning til boligen innenfor arealformålet.
- e) Boligene skal ha en tilstrekkelig og hygienisk vanntilførsel og avløpsordning i samsvar med krav i pbl. Boligene må også sikres tilfredsstillende og godkjent avkjøring fra eiendommen.
- f) Utriggere kan tillates til eksisterende, lovlig brygger for å erstatte akterfortøyning. Det tillates kun en gangbar uttrigger pr brygge for enkelteiendommer. Areal av smal, gangbar uttrigger regnes ikke med i bryggearealet

Retningslinje/informasjon: Bygninger registrert som bolig på øyer uten fastlandsforbindelse (bru eller ferje) behandles som fritidsbolig.

5.3. LNF spredt fritidsbolig (LSF)

- a) Innenfor formålet LNF spredt fritidsbolig tillates ikke etablering av nye bruksenheter eller boenheter. Riving og oppføring etter brann eller annen skade av eksisterende hovedhytte kan tillates i samsvar med punkt 5.1 d)a). Eksisterende anneks og uthus kan rives og bygges opp innenfor byggegrensene jf. 2.6 d), så lenge hensyn i punkt 5.1 d)a) følges.
- b) For bygninger med flere bruksenheter gjelder de samme arealbegrensninger som for en hytte, og bygningen kan ikke splittes opp.
- c) Landskap og landskapstilpasning: Maksimalhøyder kan kun benyttes der hvor terrengmessige forhold tilsier det. Generelt skal takvinkelen på den enkelte bygning harmonere med den øvrige bebyggelsen innen samme anlegg. Det skal legges stor vekt på skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høye grunnmurer og pilarer skal unngås.
- d) Kjeller kan tillates på hovedbygning, men kjelleren skal ikke ha større areal enn hytta
- e) Utnyttingsgrad utenfor 100-metersbeltet:
 - Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opp til 130 m² BYA..
 - Eksisterende anneks kan bygges om eventuelt utvides til maksimalt 30 m² BYA. Dette gjelder kun dersom bygningen i dag er på minimum 10 m² BYA og kun for ett anneks på hver eiendom
 - Til hver fritidseiendom kan det oppføres én bod/uthus på inntil 15 m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet av hovedbygningen eller slik at det danner tun.
 - Hvor terrengmessige forhold tillater det, kan hyttene ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 4m og 7m.
 - Bak 100-metersbeltet, og inntil strandsonegrensen på om lag 200 m fra strandlinjen, kan uthus, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 3,5 m, over gjennomsnittlig planert terreng.
 - Anneks kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,5 m der hvor terrengmessige forhold tillater det.
 - Bak strandsonegrensen kan uthus, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,0 m, over gjennomsnittlig planert terreng.
 - Fritidsbebyggelsen på Jomfruland og Stråholmen kan kun bygges i en etasje med maksimal mønehøyde på 4,5m
- f) Utnyttingsgrad i 100-metersbeltet mot sjø:
 - Nærmere sjøen enn 100 m, er totalt utnyttingsgrad pr tomt BYA 100 m² for alle eksisterende bygninger. Alle bygninger, inkludert terrasser over 0,5 m over bakken inngår i BYA. Parkering og brygger inngår ikke i BYA.
 - Plattinger/terrasser under 0,5 m over bakken kan tillates på inntil 25 m², i tilknytning til fritidsboliger innenfor arealformålet. Gjerde på plattingen/terrassen tillates ikke.
 - Hytter i 100-metersbeltet kan ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3m og 4,5m. Anneks kan ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,0 m.
 - Uthus kan ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 3,0 m.
- g) Anneks/uthus:
 - Det tillates ikke fradelt egen parsell for anneks. Det tillates ikke endret bruk av annekset.
 - Uthus skal føres opp med vinduer tilpasset bygningstypen. Utsprengt kjeller under uthus tillates ikke.
- h) For område SFL1 skal det gjennomføres feltundersøkelser av naturmangfold etter standard metode før reguleringsplanarbeid igangsettes eller det behandles byggesøknader uten forutgående reguleringsplan for andre tiltak enn erstatningsbebyggelse.

Retningslinje/informasjon:

Oppføring av ny fritidsbolig etter generelt forfall tillates ikke.

Dersom eiendomsgrensene på fritidseiendom er uklare i forbindelse med søknad om påbygg til fritidsbolig må dette håndteres som en dispensasjon. Beskrivelse av hvilke bygninger som benyttes av hyttens brukere må vedlegges.

Bygninger som har lovlig kombinasjonsbruk, f.eks. båthus/anneks, uthus/anneks el. lign., vil bli vurdert ut fra hovedbruken.

Enkelte av områdene for spredt bebyggelse ligger innenfor soner som kan være rasfarlige etter NVEs aktsomhetskart. I disse områdene forutsettes det at eventuelle endringssøknader må redegjøre for hvorledes tiltaket oppnår tilfredsstillende sikkerhet i henhold til byggeteknisk forskrift. Ny bebyggelse kan ikke påregnes godkjent med mindre nødvendige sikringstiltak er utført, evt. at det er dokumentert at sikringstiltak ikke er påkrevd.

Terrenginngrep

Terrenginngrep så som sprengning, graving og fylling, utenom ved plassering av bygning og konstruksjoner må omsøkes. Sprenging i svaberg tillates ikke. Masseuttak i forbindelse med bygging begrenses mest mulig. Svømmebasseng som krever sprengning tillates ikke. Basseng skal ikke tilknyttes kommunalt ledningsnett. Utsprengte eller bortgravde masser tillates normalt ikke deponert på eiendommen, men må fjernes og transporteres til godkjente deponiområder.

Det understrekes særskilt at en skal være svært tilbakeholden med å godkjenne søknader om dispensasjon for anleggelse av nye sandstrender. I utgangspunktet forutsettes sandstrender kun etablert på arealer med tilgang for allmennheten, og kun i samsvar med vedtatt detaljreguleringsplan.

Kabelfremføring og veibygging

Ved søknad om fremføring av sjøkabel skal relevante instanser høres før saken behandles. På grunt vann kan det stilles krav om nedgraving.

Verneområder

På Jomfruland nasjonalpark og Stråholmen landskapsvernområde gjelder egne verneforskrifter. Saker som gjelder utbygging innenfor nasjonalparken og verneområdet behandles av fredningsområdenes styrer etter egne forskrifter.

6. Bestemmelser til bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11)

6.1. Sjøområder (V, FE, FI, AKV)

- a) Fiske må ikke komme i konflikt med skipstrafikk og eventuelle tiltak i farleden. Det tillates vedlikehold, nyetablering, fjerning mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl § 1-8, 4. ledd.
- b) Alle tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, tiltak i eller som kan få betydning for hoved- og biled skal behandles av Kystverket.
- c) Utriggere som tillates i henhold til 3.2 f), 3.11 b) og 5.2h) kan etableres i sjøområder.

Retningslinje/informasjon:

Sjøen og de nære havområder er sammen med de fleste ferskvann markert på plankartet som natur og friluftsområde i sjø og vassdrag. I sjøen er det markert kjente låssettingsplasser, samt de viktigste fiske- og yngleplasser.

Følgende 2 områder er vist som fremtidige akvakulturområder beregnet på blåskjelldyrking:

AkB - Kilsfjorden

AkC - Fossingfjorden

6.2. Småbåthavn (VS, SH)

- a) Småbåtanlegg kan kun anlegges i henhold til detaljreguleringsplan. Brygger skal bygges som fellesanlegg for flere eiendommer.
- b) Riving og oppføring av nytt båthus/naust etter brann eller annen skade kan tillates. Den nye bygningen skal ha samme eller mindre størrelse som den som erstattes, og utformes i

samsvar med definisjoner i punkt 1.1 Definisjoner og forkortelser. Hvis forholdene ligger til rette for at fellesanlegg i nærheten kan benyttes, kan søknad avslås.

- c) Behov for parkeringsplasser tilknyttet båthavner vurderes individuelt i hvert tilfelle og fastsettes i reguleringsbestemmelsene. Det skal også avsettes område for levering av spesialavfall og tømning av båttoalett.
- d) For småbåthavn på Rapentangen SH11 må detaljreguleringsplan innbefatte fjerning av eksisterende bryggeplasser som skal flyttes til ny båthavn. Det må være samtidighetskrav i reguleringsbestemmelsene som sikrer fjerning av dagens brygger/båtplasser.
- e) For småbåthavn på Åtangen SH12 må forholdet mellom eventuell næringshavn og småbåthavn avklares i detaljreguleringsplan.
- f) Utriggere til brygger kan tillates dersom det ikke etableres annen akterfortøyning. Eksisterende akterfortøyninger kan kreves fjernet ved montering av utrigger. Det tillates kun en gangbar utrigger pr brygge for enkelteiendommer. Areal av smal, gangbar utrigger regnes ikke med i bryggearealet.

Retningslinje/informasjon: *Oppføring av nytt båthus etter generelt forfall tillates ikke.*

6.3. Friluftsområde (FV)

Retningslinje/informasjon: *Det er ingen bestemmelser til formålet.*

Arealet omfatter områder som er avsatt til friluftslivsområde i reguleringsplan.

6.4. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (VK)

Retningslinje/informasjon: *Det er ingen bestemmelser til formålet*

7. Hensynssoner (Pbl § 11-8 a-f)

7.1. Sikrings- støy- og faresoner

- a) Hensynssone for høyspennings luftledning (H 740): Tiltak innenfor byggeforbudssonen skal avklares med ledningseier.
- b) Hensynssone militær virksomhet – skytefelt (H380): Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø innenfor områdene.
- c) Fareområde skred (H310): I byggesaker og reguleringsplaner skal sikkerhet mot skred dokumenteres av fagperson/-miljø med geofaglig kompetanse. Nødvendige sikringstiltak må være gjennomført før det aktuelle tiltaket kan iverksettes.
- d) Fareområde flom, inkludert stormflo (H320): I reguleringsplaner og tiltak innenfor aktsomhetsområde der det ikke eksisterer flomsonekart skal reell flomfare dokumenteres av fagperson/-miljø. Tiltak skal sikres mot 200-årsflom. Spesiell viktig infrastruktur og bygninger som skal fungere i beredskapssituasjoner skal sikres mot 1000-årsflom. Det skal ikke etableres tiltak som kan forverre en flomsituasjon, for eksempel med oppdemming. Mindre tiltak skal sikres mot 20-årsflom.

Retningslinje/informasjon: *Nedslagsfelt drikkevann*

Faren for skred og flom skal sikres i samsvar med sikkerhetsklasser i teknisk forskrift.

Arealet er båndlagt i h.h.t. lov om vassdragene av 15. mars 1940 § 17.

Kragerø vassdraget er en del av vannregion 2, som omfatter Buskerud, Vestfold, Telemark og Oppland. EUs rammedirektiv for vann har som hovedformål å sørge for at landene beskytter og om nødvendig forbedrer miljøstatus i alt ferskvann, brakkevann, kystnært vann og grunnvann. Direktivet setter som mål at det skal oppnås såkalt god tilstand i vannforekomstene innen 2015 for alle EU-landene.

7.2. Hensynssone naturmiljø (naturreservat, naturminne, sjøfuglreservat)

Retningslinje/informasjon: Tiltak og nødvendig skjøtsel innenfor hensynssonen må ikke komme i konflikt med verdier knyttet til biologisk mangfold. Før det blir gitt tillatelse til eventuelle tiltak og/eller endret arealbruk bør områdene kartlegges. E

Alle byggesaker innenfor hensynssonen skal sendes til Statsforvalteren for uttalelse.

7.3. Hensynssone kulturmiljø

Retningslinje/informasjon:

Ved behandling av byggesøknader skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, hvor tiltak kan lokaliseres og hvordan det kan utformes.

Oversikten over områder med verneverdig bebyggelse og anlegg, er som følger:

Nr. 42 Borteid, som omfatter 2 boliger og 4 uthus.

Nr. 56 Andølingen, som omfatter 54 bygninger.

Nr. 60 Lovisenberg, som omfatter 1 bolighus og 5 uthus.

Nr. 63 Barthebrygga, som omfatter 7 boliger.

Nr. 70 Vennevika, som omfatter gammelt gårdsanlegg 3 bygninger.

Nr. 78 Portør, Himmel og Hav, som omfatter 27 bygninger, boliger og naust.

Nr. 80 Jernbaneområdet, omfatter bevaring av bensinstasjon i Kirkegata, Kirkegata 2 og 4 samt Biørnsborgbakken 1.

Nr. 85 Tårnbrygga på Jomfruland, 21 eksisterende bygninger, fyranlegget med bolig etc., skole, kafé, sjøbod, boliger og uthus.

Nr. 94 Rørvik søndre, 9 bygninger.

Nr. 107 Kil, som omfatter 105 bygninger Nr. 109 Østre og Vestre Saltverksmyr, som omfatter en fritidsbolig

Nr. 125 Lindvikskollen, som omfatter bevaring fritidsbebyggelse og gamle gruveanlegg.

Nr. 122 Kragerø Golfpark, Felt B1, B2 og BE1 (bebyggelsesplan), som omfatter bevaring av vadmestamp (bebyggelsesplan)

Nr. 131 Stoppedalen, som omfatter gårdsbebyggelsen i Stoppedalen

Nr. 133 Bråtøyskogen, som omfatter den gamle bebyggelsen, miljøet og vegetasjon på korset.

Nr. 134 Kragerø havnefront, som omfatter bevaring av Jernbanestasjonen, Withs boder, Parkveien og kino-området, Statskirken, Metodistkirken og Minneparken samt Kirkehaugen

Nr. 136 Lyngdalsbukta, som omfatter gårdsbebyggelsen i Lyngdalen

Nr. 139 Rv 38 Eklund – Sannidal, som omfatter de gamle jernbanebruene med steinhvelv i Vadfoss.

Nr. 141 Nordre Bærøy, som omfatter bevaring av gammel vei

Nr. 150 Lindheim familiecamping, som omfatter bevaring av kullgrop

I tillegg ligger følgende områder inne i Sentrumsplanen som bevaringsområder: -

- Området mellom Theodor Kittelsens vei – Lauersøns bakke
- Stines bakke - Thomesheia – Feierheia, ca 60 hus
- Tollbodeiendommen med sjøboder og steinhus
- Biørnsborgparken, vest for Kragerøveien
- Gierløffsvei – Møllerstubakken på Øya, ca 25 hus
- Galeioddveien – Skuteveien på Øya, ca 45 hus
- Schweigaard-eiendommen på Øya, 4 hus
- Batteriet på Gunnarsholmen fra 1660 tallet.

Det bør vurderes å gjennomføre regulering til spesialområde for bebyggelse pga. kulturhistorisk verdi på Stråholmen, med tettbebyggelse, og det gamle bygningsmiljøet på Kirkeholmen.

7.4. Hensynssone båndlegging etter andre lovverk

Retningslinje/informasjon: Planen viser områder som er båndlagt etter lov om naturvern; landskapsvernområder LV, naturreservater Na og naturområder No og disse er satt opp i egne tabeller med nummerhenvisning til kartet. Alle områdene har for øvrig varierende grad av vern nedlagt i egne regler.

Spesielt bør nevnes kulturlandskapet på Stråholmen og Jomfruland som regnes å være av nasjonal verdi. En overordnet drifts- og skjøtselsplan for kulturlandskapet for gårdsskogene på Jomfruland var klar høsten 2007. Stråholmen har hatt en slik plan i flere år.

Retningslinje/informasjon:

Følgende områder er underlagt Rikspolitiske retningslinjer for vernet vassdrag:

- Kjølebrøndsvassdraget
- Bamble, Solum, Drangedal
- Rørholtfjorden
- Gjerstadvassdraget