

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KRAGERØ GOLF- OG HYTTER II,
KRAGERØ KOMMUNE, tillegg 15.11.01, rev. 28.06.02**

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK 32/08..... DATO 22.08.02.....

Bygningsloven i Kragerø 111102

§ 1

REGULERINGSFORMÅL

§25, 1. ledd nr. 1 Bygeområde	Boliger med tilhørende anlegg, B	85,6daa
	Fritidsbebyggelse, F	53,5daa
§25, 1. ledd nr. 5 Fareområde	Høyspenningsanlegg.	
§25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde	Golfbane, SG	235,1daa
	Privat veg, SPV	
	Friluftsområde, SFL	63,2daa
	Frisiktsone i vegkryss	

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

1. Ved utformingen av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon.
2. Før byggetillatelse kan gis, skal det klarlegges om det er helsefarlig radonutstråling i området; og i tilfelle redegjøres for forebyggende tiltak.
3. For arealer med følgende reguleringsformål gjelder skogbruksloven, der loven ikke er i strid med intensjonen i reguleringsformålet: Spesialområde golfbane og spesialområde friluftsområde.
4. Utenom golfsesongen er golfbaneområdet tilgjengelig for allmennheten, med unntak av områder som er spesielt sårbare for skader.
5. 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 bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
6. Bebyggelse skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet, utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Naturstein og tre skal være gjennomgående materialer ved utbyggingen av området. Virkningen av eksponert bebyggelse skal dempes ved bevaring og skjøtsel av bestående vegetasjon og nyetablering av naturlig vegetasjon.
7. Det skal tas prøver av overflatevann og grunnvann før, under og etter utbygging for å kontrollere at anlegget ikke forurensar.
8. Utbygging av infrastruktur, golfbane og hytter skal foregå parallelt.
9. Stedsutviklingsprosjekt Stabbestad og planlegging av hotell forutsettes foregå parallelt med utbygging av golfbane og hytter.
10. Tilkoplingspunkt for tursti mellom Vrakvika og golf/hytter med rv. 351 skal godkjennes av vegvesenet.

§ 3

BYGGEOMRÅDE, BOLIGER, B-1 og B-2

Byggeområde B-1 og B-2 reguleres til nye boligområder. Det kan bygges tradisjonelle eneboliger, eller 2- eller 4-mannsboliger. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for områdene før utbygging kan godkjennes. Områdenes bebygde areal - BYA skal ikke overstige 20 % og maks. gesimshøyde er 6 m fra topp grunnmur. Bygninger skal ha skråtak og ha materialbruk og farger som er tilpasset området for øvrig. Bygg og anlegg skal ha god terrengtilpassing. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom marksikringsplan.

§ 4

BYGGEOMRÅDE, FRITIDSBEBYGGELSE, F-4

Området kan bygges ut med frittliggende hytter eller med konsentrert fritidsbebyggelse. Områdets bebygde areal skal ikke overstige 30 %. Den konsentrerte fritidsbebyggelsen bør bygges ut med et felles formuttrykk. Ved konsentrert bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses bratt terreng. Antall enheter skal tilpasses et øvre antall på 150 for regulert fritidsbebyggelse for Kragerø Golfpark AS. Bebyggelsen skal tilpasses terreng, omgivelser og lokal byggeskikk med hensyn på takform (skråtak), material- og fargebruk. Nytt arkitektonisk uttrykk kan innpasses innenfor felles rammer. Hytter kan utbygges med maks. 100 m² bebygd areal, BYA. På hver tomt kan det bygges uthus med maks. 15 m². Hytter i én og en halv etasje kan bygges med en gesimshøyde på maksimum 4,5 m målt fra topp grunnmur. total mønehøyde beregnet fra topp grunnmur settes til maks. 7 meter. Hytter i to etasjer kan bygges med en gesimshøyde på maksimum 6 m målt fra topp grunnmur. Total mønehøyde beregnet fra topp grunnmur settes til maks. 7,50 meter. Terrassestørrelse vurderes i bebyggelsesplan. Hytte, uthus og terrasse skal planlegges med et helhetlig uttrykk. Det tillates ikke oppsatt gjerde på den enkelte eiendommen, med unntak av sikkerhetsgjerde. Det skal utarbeides bebyggelsesplan før utbygging kan godkjennes. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan. Bygg og anlegg stikkes endelig i marka og godkjennes av Kragerø kommune før utbygging.

Veger

skal tilpasses terreng og vegetasjon, og kan opparbeides med varierende bredde og møteplasser. Veger bør ikke ha bredde over 4 m inklusive skulder. Veger detaljeres gjennom bebyggelsesplan og marksikringsplan.

Parkering

Det kan innpasses mindre områder for besøksparkering. Parkering for hytteeiere/brukere kan skje på egen tomt eller på felles parkeringsplass nær tomte. Felles parkeringsplasser detaljeres gjennom bebyggelsesplan og marksikringsplan. Konsentrert fritidsbebyggelse kan ha parkering i underetasje.

§ 5

FAREOMRÅDE, HØYSPENT

Overføringslinjer er regulert med faresone på 12 m på hver side ut fra midtlinja. Innenfor faresona kan det ikke tillates bebyggelse.

§ 6

SPESIALOMRÅDE, GOLFBANE, SG-1 og 4.

Områdene skal gi rom for tilpassing av spilleflater med nødvendige bygg og anlegg for å drive golfbanen. SG-4 gir mulighet for bedre terrengtilpassing av planlagte hull. Det kan tillates endringer i terrenget for golfbane med tilhørende anlegg, herunder fjerning av masse, nødvendig uttak av fjell i banetraséene og/eller oppfyllinger med egnet løsmasse.

Bygningsenheter og anlegg tillates oppført når dette er nødvendig for drift av golfbanen. Vegetasjon og markflate skal skjermes og bevares under utbyggingen gjennom egen marksikringsplan. Bygg og anlegg stikkes i marka og godkjennes av Kragerø kommune før utbygging. I forbindelse med golfbanen kan gang- og trallestier av grus for golfspillere samt traséer for driftstrafikk anlegges.

Allmenn ferdsel til fots er kun tillatt på merkede veger/ stier i spillesesongen. Mot offentlig og privat veg, mot hytteområder og friluftsområder skal det settes opp varselskilt og henvisningsskilt til nærmeste kryssingsmulighet.

På store deler av golfanlegget skal eksisterende naturlig vegetasjon og markdekke beholdes, slik at banen som helhet framtrer med et naturpreg. Hogst i naturområdene skal bare omfatte nødvendig skjøtsel og hogst av tilvekst for å opprettholde en sunn og naturlig vegetasjon. Flatehogst i naturområdene som ligger igjen etter utbyggingen er ikke tillatt. Områder som blir skadet i forbindelse med bygging av golfbanen skal revegeteres med naturlig vegetasjon.

Det skal opprettholdes og revegeteres skjermingssoner mot bebyggelse. Minimum bredde på disse er 15 m.

§ 7

SPESIALOMRÅDE, PRIVAT VEG, SPV-4 og 5.

Eksisterende veger kan brukes og utbedres som kjøreveg for landbruks-, bolig- og fritidseiendommer. SPV-4 skal bygges slik i terrenget at den fungerer i forhold til tømmertransport. Vegen stikkes i marka og godkjennes av kommunen og grunneier før bygging.

Nye veger i område for fritidsbebyggelse kan opparbeides med 4 m bredde, inklusive skulder. Møteplasser tilpasses i nødvendig grad der det ligger til rette for det i terrenget.

§ 8

SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE, SFL - 2.

Området skal fungere som nært naturområde for boliger og hytter. Skogbruk skal kunne drives i området, men det må ved drift tas spesielt hensyn til friluftsbuk og området som en viktig del av landskapsbildet. Det er ikke tillatt med større hogstflater, skogsveger må tilpasses terrenget på en god måte og området må settes i stand etter drift.

§ 9

SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONE I VEGKRYSS

I frisiktsonene begrenses grunneiers bruk av området. Det skal være fri sikt på 0,5 meter over bakkeplan mot tilstøtende vegers terrengnivå.