

KRAGERØ KOMMUNE –

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING FOR HELLESUND GNR. 16 BNR. 24 M.FL. OG EN MINDRE DEL AV FV. 210 FOSSINGVEIEN

Arkivsaknr: 17/04409.

PlanID: 2020162.

Bestemmelsene datert: 19.08.2018 og sist revidert: 13.02.2020.

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak 13.02.2020 i sak 76/19.

§1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjeldende innenfor områder avmerket med plangrense i de to plankartene som gjelder for reguleringen. Disse er i målestokk 1:500/1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en utvikling av Hellesund med nye boliger, fritidsboliger med tilhørende aktiviteter, samt utbedring av trafikksikkerheten på Fossingveien med tiltak på to områder.

Områdene reguleres for følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert (1112)
- Fritidsbebyggelse (1120)
- Avløpsanlegg (1542)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Øvrig kommunalteknisk anlegg (1560)
- Lekeplass (1610)
- Kombinert formål forsamlingslokale / uthus (1900)

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

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gangveg (2016)

- Annen veigrunn - teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Leskur (2026)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur (3001)
- Badeplass / område (3041)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

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

- Friluftsmål (5130)

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

- Småbåthavn (6230)
- Friluftsområde sjø (6710)
- Badeområde (6770)

Hensynssoner (Pbl §12-6)

- Frisikt (140)
- Andre sikringssoner (190)
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)
- Annen fare (390)

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Generelle krav

1. Alle allmenne tilgjengelige arealer tilrettelegges med universell utforming. Gangvei SGG2 tilrettelegges for universell utforming så langt det er mulig.
2. Alle boliger og fritidsboliger får to biloppstillingsplasser tilknyttet boligen.
3. Det tillates ikke etablert gjerder og levegger innenfor planområdene. Gjerder kan tillates etablert av sikkerhetshensyn.
4. Hekker innenfor planområde skal ikke overstige 1,0m.
5. I avkjørsler mot Fossingveien skal det være frisikt 6 x 54 m. I frisiktsonene skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.
6. I anleggsperioden skal omkringliggende veier og bebyggelse sikres og skjermes tilstrekkelig mot støv i henhold til gjeldende miljøkrav.

7. Anleggsarbeid skal varsles til berørte parter i god tid, med tidsspesifisering når arbeidet vil bli utført. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal tilfredsstillende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T – 1442.
8. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal bygges høyere enn kote +2,5
9. Internveier, gangveier og brygger skal ha belysning. Belysning innenfor planområdet skal være plassert og utformet slik at den ikke kan være til sjenanse for skipstrafikk.

2.2 Rekkefølgekrav

1. Før det gis igangsettingstillatelse skal det inngås gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen vedrørende veiutbedring og kollektivholdeplass.
2. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boliger og fritidsboliger innenfor planområdet skal utbedringstiltak og bussholdeplass langs Fossingveien være gjennomført i samsvar med gjennomføringsplanen. For søknadspåkravte tiltak skal det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
3. Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 5 boliger / fritidsboliger innenfor planen før Lekeplass BLK er ferdigstilt.
4. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent VA-plan for planområdet.
5. Før det gis igangsettingstillatelse skal det inngås utbyggingsavtale med Kragerø kommune vedrørende VA.
6. Før oppstart av byggetiltak på de aktuelle eiendommene skal det foreligge tinglyste avtaler vedrørende nabogrense med berørte grunneiere.
7. Før oppstart av byggetiltak innenfor hensynssone H390 skal det utarbeides miljørapport med tiltaksplan for håndtering av forurensning. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen som forurensningsmyndighet før anleggsarbeid kan iverksettes.
8. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor hensynssone H310 skal det foretas supplerende grunnundersøkelser, jfr. § 4 vedr. H310 ras- og skredfare.
9. Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 10 boliger / fritidsboliger innenfor planen før badebasseng GB er ferdigstilt.
10. Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 10 boliger/fritidsboliger innenfor planen før brygge VS1 er ferdigstilt.
11. Gjennomgående gangvei langs sjøfronten skal etableres som rundløype og hver strekning SGG5, SGG6 og SGG7, skal ferdigstilles før det gis ferdigattest innenfor de tiliggende byggeområdene henholdsvis BFR4, BFR1 og BFS1.
12. Før det kan gis ramme- eller delingstillatelse skal det foreligge tinglyst dokument på eiendommen som stiller eier ansvarlig for sikkerhet og vedvarende drift og vedlikehold av allment tilgjengelige arealer, dvs. gangveier, brygge og badeområde eller som sikrer ivaretagelse av disse forholdene på annen måte.

2.3 Dokumentasjonskrav

Før det kan gis rammetillatelse for de ulike tiltakene skal det foreligge en samlet situasjonsplan for utbyggingsområdet. For område BFR1 fritidsbebyggelse skal gangareal frem til småbåthavn VS3 og VS4 vises.

2.4 Miljøforhold

Vegetasjonen innenfor planområdet skal mest mulig bevares. Bebyggelse skal tilpasses terreng, jfr. kommuneplanens bestemmelser om harmonisk og stedstilpasset utforming som skal hensynstas ved planlegging av bebyggelse.

Tiltak for alternativ energi, sjø eller solenergi tillates.

2.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Barns sikkerhet skal ivaretas i tilstrekkelig grad og lekeplassen innenfor planområdet skal mot vei og boligområde skjermes.

Ifm. sikringstiltak på Fossingveien ved Lonabekken skal bruddkant på gbnr. 70/ 90 og 70/ 2 sikres med gjerde.

2.6 Automatisk freda kulturminner

Tiltak innenfor planområdet er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven § 8 annet ledd.

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra-* det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

§3 - REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Bolig

Generell bestemmelse:

Områdene skal nyttes til boligbebyggelse slik det fremgår av plankartet, der det tillates totalt 30 boligenheter.

I områdene BKS 1 – BKS 3, er det tillatt å oppføre boliger i konsentrert boligbebyggelse. Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse.

Boligbebyggelse skal ha enhetlig utforming innen hvert byggeområder.

Bebyggelsen skal tilpasses og anlegges så tett på terrenget som mulig. Mønehøyde skal ikke overstige kote +15,0

Der byggegrense ikke er vist følger byggegrense formålsgrensen.

Det skal benyttes avdempede farger og naturmaterialer. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og materialvalg skal være av gjennomgående høy kvalitet.

Tiltak for alternativ energi, sjø eller solenergi tillates.

BFS 1

Området kan bebygges med 5 eneboliger med tilhørende garasjer/carport, brygger og sjøboder.

Eneboliger kan oppføres med BYA maks 150 m². Mønehøyde/gesimshøyde maks 6,0m over GPT.

Frittliggende carport/garasje eller carport/garasje sammenbygget med boligen kan oppføres med BYA 50m². Tak av carport/ garasje kan benyttes til takterrasse. Mønehøyde/gesimshøyde maks 3,5m over GPT. Rekkverkshøyde på carport/garasje kommer i tillegg. Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m².

Eneboligenes tilhørende brygge kan oppføres med bryggeskjørt. Maks. høyde 1,5 moh. Utriggere på brygger tillates med en gangbar uttrigger pr. boenhet og fortøyningsbom på begge sider.

Til hver bolig kan det oppføres en sjøbod med BYA inntil 10 m². Gesimshøyde/mønehøyde på maks.3,0 meter over GPT.

Bebyggelsen er avgrenset iht. byggegrense på plankartet. Sjøbod tillates oppført mellom byggegrense og sjø, men ikke nærmere sjøen enn 5,0 m.

Direkte adkomst som etableres til nedsenket gangvei SGG langs sjøfronten, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.

BFS 2

Området gjelder eksisterende enebolig langs Fossingveien. Erstatning av denne kan utformes i tradisjonell arkitektonisk stil, eller med utforming som BKS1.

Ved oppføring av saltak kan mønehøyde være maks 7,5 m over GPT og gesimshøyde maks 6,0 m over GPT. Mønehøyde skal ikke overstige kote c+15m. Boliger kan oppføres med saltak med taksteinstekking. Utnyttelsesgrad, %BYA, kan ikke overstige 60%.

BKS1

Området kan bebygges med 6 boenheter i konsentrert boligbebyggelse, dette som to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus.

Boligene innenfor BKS1 kan oppføres med samlet BYA maks 500m². Mønehøyde / gesimshøyde maks 6,8 m over GPT.

I tillegg kan frittliggende carport/garasje eller carport/garasje sammenbygget med boligen oppføres med BYA 25m² pr. boenhet. Mønehøyde / gesimshøyde maks 3,5m over GPT

Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for BFS1 frittliggende småhusbebyggelse, gjøres da gjeldende så langt det passer. Utnyttelsesgrad, %BYA for småhusbebyggelse, kan ikke overstige 60%.

BKS 2

Området kan bebygges med 9 boenheter i konsentrert boligbebyggelse, dette som to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus.

Boligene innenfor BKS2 kan oppføres med samlet BYA maks 750 m². Mønehøyde / gesimshøyde maks 6,8 m over GPT.

I tillegg kan frittliggende carport/garasje eller carport/garasje sammenbygget med boligen oppføres med BYA 25m² pr. boenhet. Mønehøyde / gesimshøyde maks 3,5m over GPT

Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for BFS1 frittliggende småhusbebyggelse, gjøres da gjeldende så langt det passer. Utnyttelsesgrad, %BYA for småhusbebyggelse, kan ikke overstige 60%.

BKS 3

Området kan bebygges med 3 boenheter i konsentrert boligbebyggelse, dette som to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus.

Boligene innenfor BKS3 kan oppføres med samlet BYA maks 250m². Mønehøyde / gesimshøyde maks 6,8m over GPT, men ikke høyere enn kote c+15m.

I tillegg kan frittliggende carport/garasje eller carport/garasje sammenbygget med boligen oppføres med BYA 25m² pr. boenhet. Mønehøyde / gesimshøyde maks 3,5m over GPT

Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for BFS1 frittliggende småhusbebyggelse, gjøres da gjeldende så langt det passer.

Utnyttelsesgrad, %BYA for småhusbebyggelse, kan ikke overstige 60%.

Nye boliger kan også utformes i tradisjonell arkitektonisk stil med malt trekledning. Ved oppføring av saltak kan mønehøyde være maks 7,5 m over GPT og gesimshøyde maks 6,0 m over GPT. Boliger kan oppføres med saltak med taksteinstekking.

BKS 4

Inntil 3 tomannsboliger kan oppføres, hver med BYA 160 m² over 3 etasjer. Møne/ gesimshøyde maks 8,6 m over GPT, men ikke høyere enn kote c+15m. Inngangsplan skal inneholde utvendig sportsbod min. BRA 5 m².

Tomannsboligene tillates etablert med en carport pr. boenhet med BYA inntil 25 m² og maksimal gesims/mønehøyde 3,5 m over GPT. Parkering kan eventuelt legges inn under hovedbygningen. I tillegg kan oppkjørsel benyttes til biloppstilling.

BFS 3

Omfatter restareal av gbnr. 16/137 regulert til boligformål ifm. etablering av bussholdeplass i Fossingveien.

BFS 4

Omfatter restareal av gbnr. 70/2, 90/2 og 87/2 regulert til boligformål ifm. utbedringstiltak av siktforhold langs Fossingveien.

3.1.2 Fritidsbolig

BFR1

Gjelder oppføring av 4 nye frittliggende fritidsboliger.

Fritidsboligene kan oppføres med BYA 85 m². Mønehøyde / gesimshøyde er 6,0 m over GPT. Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til fritidsboligen med BYA 25m². Tak av carport kan benyttes til takterrasse.

Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m².

Til hver fritidsbolig kan det oppføres en sjøbod med BYA inntil 8 m². Gesimshøyde/ mønehøyde på maks. 3,0 meter.

Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet.

Gangvei SGG 6 kan benyttes for langsgående fortøyning, jfr. § 3.2.3. Direkte adkomst som etableres til gangveien, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.

BFR2

Gjelder eksisterende fritidsbolig på gbnr. 16/160.

Fritidsbolig kan utvikles ihht. gjeldende kommuneplan for Kragerø.

BFR3

Gjelder oppføring av 2 nye frittliggende fritidsboliger.

Fritidsboligene kan oppføres med BYA 85 m². Mønehøyde / gesimshøyde er 6,0 m over GPT. Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til fritidsboligen med BYA 25m². Tak av carport kan benyttes til takterrasse.

Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m².

Til hver fritidsbolig kan det oppføres en sjøbod med BYA inntil 8 m². Gesimshøyde/ mønehøyde på maks. 3,0 meter.

Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet. Sjøbod og brygge tillates oppført mellom byggegrense og sjø.

BFR4

Gjelder oppføring av 5 nye frittliggende fritidsboliger.

Fritidsboligene kan oppføres med BYA 85 m². Mønehøyde / gesimshøyde er 6,0 m over GPT. Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til fritidsboligen med BYA 25m². Tak av carport kan benyttes til takterrasse.

Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m².

Til hver fritidsbolig kan det oppføres en sjøbod med BYA inntil 8 m². Gesimshøyde/ mønehøyde på maks. 3,0 meter.

Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet.

Gangvei SGG 5 kan benyttes for langsgående fortøyning, jfr. § 3.2.3. Direkte adkomst som etableres til gangveien, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.

3.1.3 Avløps anlegg

Areal BAV avsatt til kommunalteknisk anlegg gjelder eksisterende trafo/pumpestasjon i ytterkant av tiltaksområdet.

3.1.4 Renovasjon,

Det er avsatt 3 arealer til renovasjon, BRE1, BRE2 og BRE3. På disse arealene vil det bli etablert søppelskur med kildesortering.

Punkt BRE1 vil betjene boligene på BKS3, BFS2, boligene på BKS2 med tilkjørsel fra oversiden, samt tomannsboligene på BKS4, totalt 16 husholdninger.

Punkt BRE2 vil betjene de 11 fritidsboligene, og vil kunne vurderes være en sesongbasert tilbud. I enden av kjørevei til BRE2 er det regulert inn en snuhammer slik at søppelbil kan snu.

Punkt BRE3 vil betjene boligene på BFS1, samt boligene på BKS1 og BKS2 med tilkjørsel fra nedsiden, totalt 8 husholdninger.

3.1.5 Kombinert kommunalteknisk anlegg

Gjelder areal BKT avsatt for etablering av ny pumpekum. Bygning skal harmonere med søppelskur på tilstøtende areal.

3.1.6 Kombinert formål uthus/forsamlingslokale

Gjelder areal BUN med eksisterende bygning på gbnr. 16/43. Bygningen tillates oppgradert/erstattet. Ved en oppgradert/erstatning av bygningen tillates arealene benyttet som forsamlingslokale.

3.1.7 Lekeareal

Gjelder lekeareal BLK. Området skal være felles for byggeområdene innenfor planen.

Området skal opparbeides med arealer for lek, tilpasset terrenget og omgivelsene.

Lekearealene skal tilrettelegges mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Arealene skal tilpasses barn i alle aldersgrupper for bruk i alle årstider.

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

Generell bestemmelse:

Avkjørsel anlegges i henhold til Statens vegvesens krav til geometrisk utforming og sikt for avkjørsler.

3.2.1 Kjørevei

Gjelder private veier i planområdet og regulert del av Fossingveien i fm. utbedringstiltak knyttet til sikringen av veien.

o_SKV1 gjelder utbedring av Fossingveien på plankart for kun Fossingveien.

o_SKV2 gjelder Fossingveien på plankart for Hellesund.

SKV3 gjelder privat internvei innenfor planområdet. SKV3 skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy og renovasjonsbil hva angår akseltrykk, stigning, svingradius og snumuligheter.

Vei er regulert med bredde 4,0 m og etableres med en asfaltert kjørebredde på 3,0 m. Resterende bredde er til grøfter, snøopplag og evt. vegetasjonsskjerm.

Inn i areal regulert til byggeformål BFR1 skal det i enden av veien etableres snuhammer for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Snuhammer skal ikke benyttes til parkering.

SKV4 gjelder eksisterende privat stikkvei ned til allmenn tilgjengelig badestrand. Veien er regulert med bredde 3,6m og er etablert med grusdekke, noe som videreføres. Veien tillates asfaltert.

3.2.2 Fortau

Gjelder fortau iht. plankartet med ny bussholdeplass ved Fossingveien. Fortau skal etableres med bredde 2,5m, 10cm over kjørebanelen, og avgrenses mot kjørebanelen med kantstein.

Krysningspunktet over veien skal utformes som tilrettelagt kryssing iht. SV Håndbok V127.

3.2.3 Gangvei / gangareal

Gjelder gangveier SGG1 og SGG2. Gangveier forbinder byggeområder på tvers av internveier og gir en forbindelse til arealer regulert til felles badestrand.

Gangveier skal utformes med egnet grusdekke/ asfalt med bredde 2,0 m.

Gangvei SGG1 skal ha god tilgjengelighet for rullestolbrukere med tilfredsstillende stigningsforhold på maks 1:10, ihht. Statens Vegvesen sin anbefaling for veier i naturområder.

SGG3 og SGG4 er allment tilgjengelige gangveier som gir forbindelse til bryggearealene.

SGG5 – SGG7 skal etableres som utkragede og nedsenkede gangveier mellom byggeområdene og sjø og med plassering på kotehøyde ikke høyere enn c+1,5 m. Gangveiene skal dimensjoneres tilstrekkelig for å tåle vekt av påregnelig antall samtidige brukere samt kunne motstå påkjørsel av større båter. Tiltaksklasse 2 eller høyere skal benyttes for konstruksjon, utførelse og kontroll, dette vurderes ved byggesøknad. Gangveiene skal være gjennomgående, universelt utformet og allment tilgjengelig. Gangbanens bredde skal være minimum 1,5 m og skal til enhver tid holdes åpen for allmenn ferdsel. Trapp fra bakenforliggende terreng, benker eller annet som medfører innsnevring av gangbanens bredde tillates ikke. Det skal benyttes dekketype egnet for rullestol. Gangveiene skal ha indirekte belysning. Gangveiene skal ha indirekte belysning.

Langsgående fortøyning tillates for SGG5 og SGG6, utriggere og moringer tillates ikke.

For SGG7 tillates utriggere som angitt for området BFS1 under § 3.1.1. Annen fortøyning eller bruk av gangveien til bryggeformål tillates ikke.

3.2.4 Annen veigrunn/ grøntareal

Gjelder veikant og grøft mellom veilegemet og tilstøtende formål. Areal skal benyttes til snøopplag etc. Høy vegetasjon tillates ikke av trafikksikkerhetsgrunner.

3.2.5 Leskur

Gjelder areal SP. Innenfor formålet kan det etableres leskur.

3.2.6 Kollektivholdeplass

Gjelder bussholdeplasser på begge sider av Fossingveien. Det skal her etableres kantstopp for buss med fortau på begge sider av veien.

På areal avmerket SVG7 skal det etableres busskur.

3.2.7 Parkeringsplasser

Gjelder parkeringene på SPP1 og SPP2 og SPP3.

Parkeringsarealer SPP1 med ca. 14 p-plasser og SPP2 med ca 5 p-plasser er gjesteparkering for beboerne innenfor planen og tillates opparbeidet som asfalterte plasser. Det skal etableres 1 stk. HC-parkeringsplass på hvert p-område.

Parkering SPP3 etableres med 2 HC-plasser og er avsatt til parkering i forbindelse med bruken av badestrand. Parkeringsarealet opparbeides med en gruset / asfaltert overflate.

I tillegg til disse parkeringsarealene vil det innenfor planområdet bli tillatt etablert biloppstillingsplasser i oppkjørsler og utenfor garasjer i tilknytning til boliger og fritidsboliger.

§ 3.3 Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur

Gjelder områder innenfor plankartene med bokstavbetegnelse G.

I områder med grønt preg bør eksisterende vegetasjon som større trær og busker beholdes dersom disse ikke utgjør en fare.

Området skal ikke beplantes med andre planter eller vegetasjon enn stedegne vekster.

I områdene kan det anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

3.3.2 Badeplass/-område

Gjelder areal med betegnelse GB.

Allmenn tilgjengelig badestrand tillates etablert i viken med påfylling av sand. Nødvendig tillatelser etter forurensningsloven må foreligge.

Badeområdet i sjø skal sikres tilstrekkelig mot motorisert ferdsel. Ved søknad om tiltaket skal søknaden også inneholde søknad om merking av badeområdet etter Havne og farvannslovens bestemmelser..

Langs land inn til grense mot gbnr. 16/155 tillates etablert badebrygge med bredde 2,0 m samt stupebrett.

Øvrige arealer innenfor formålet tillates tilrettelagt for bruken av arealet til rekreasjon med beplantning, møblering, samt opparbeiding av plantebed og plattinger. Eksisterende vegetasjon som større trær og busker beholdes dersom disse ikke utgjør en fare.

Området skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm

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

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

3.5.1 Friluftsmål

Gjelder areal med betegnelse LF.

Eksisterende vegetasjon og trær skal i størst mulig utstrekning beholdes og områdene skal ikke beplantes med ikke stedegne planter eller vegetasjon.

Det kan anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

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

3.6.1 Småbåthavn

Gjelder areal VS1 på land med allmenn tilgjengelig brygge og areal avsatt til boder. Formål VS2-VS4 er småbåthavn i sjø.

Brygge på VS1 tillates etablert som angitt i plankartet med maks. høyde c+1,8 m. Ytre del av brygga vil være allmenn tilgjengelig med fortøyning tilpasset taxibåter etc.

I tilknytning til brygge kan det oppføres 3 stk. sjøboder innenfor formålet. Sjøboder kan oppføres med BYA maks 30m². Mønehøyde 3,0m over GPT og skal ikke overstige kote c+5,5. Boder skal ha tilbaketrukket plassering på brygga.

Innenfor VS2-VS4 tillates etablert flytebryggeanlegg for maksimalt det antall båter som framgår av plankart og bestemmelser. Utriggere kan være inntil 6 meter lange, annenhver uttrigger tillates å være gangbar.

VS2 tillates etablert med utriggere på innsiden og inntil 20 båtplasser.

VS3 tillates etablert med utriggere på inn- og utsiden og inntil 20 båtplasser.

VS4 tillates etablert med utriggere på utsiden og maksimalt 10 båtplasser. Innenfor VS4 skal det tas spesielt hensyn til badenes sikkerhet.

Bryggenes utforming og plassering fastsettes ved søknad. Kystverkets godkjenning kreves for brygger som ligger innenfor bifarledens avgrensning.

Brygge og flytebrygger skal være lyssatt. Det skal benyttes indirekte belysning som ikke kan være til sjenanse for passerende båttrafikk. Det kan fremføres vann og strøm til småbåthavn..

VS1 skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

3.6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Gelder formålet VFFV1 og VFFV2.

Området skal kunne benyttes til tradisjonelle friluftaktiviteter knyttet til sjøen.

3.6.3 Badeområde

Gjelder området VB.

Badenes sikkerhet skal ivaretas ved at det før området kan tas i bruk. Så langt det er hensiktsmessig skal det før eller samtidig med byggesøknad også søkes Kystverket om merking med spesialbøyer i henhold til havne- og farvannsloven.

Innenfor formålet tillates det anlagt en flytende badebrygge med størrelse maks 5x3 m.

Området skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

§4 - HENSYNSSONER Pbl §12-6

H140 Frisikt

Ved avkjørsler til Fossingveien skal det etableres frisiktsone 6 x 54 m slik det fremgår av plankartet.

I frisiktsone skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.

H190 Sikringssone

Gjelder sikring av fjellskrent ifm. utbedringstiltak på Fossingveien, avmerket innenfor egen planutsnitt for Fossingveien.

Sikringssone er angitt som hensynssone med ca. 2 m bredde fra bruddkanten slik at sikringsgjerde bygges innenfor.

H310 Ras og skredfare

Gjelder område som skal heves til kote c+2,5 m og hvor det er avdekket mulige ustabile grunnforhold med fare for setningsskader og lokale utglidninger ved påføring av nye masser. Supplerende geotekniske undersøkelser må gjennomføres før utbygging, disse skal dokumentere behov for fundamentering og eventuelle sikringskonstruksjoner i strandsonen for å oppnå nødvendig stabilitet langs sjøfronten ved oppfylling, og om deler av bebyggelsen må peles til berg. Jfr. § 2.2 pkt. 8.

H320 Flom

Innenfor byggeområder skal det på lavtliggende areal, slik det fremgår av plankartet, tas hensyn til potensiell flomfare. Jfr. § 2.1 pkt. 8.

H390 Annen fare

Gjelder areal hvor det er gjort funn av forurenset grunn.

H560 Bevaring naturmiljø

Hensynssonen ivaretar to mulige gytebekker for sjørørret med tilliggende vegetasjon. Bekkeløpene skal ivaretas åpne og upåvirket av byggetiltak og bekkenes økologiske funksjon for sjørørret skal ivaretas. Før ev. igangsetting av tiltak som vil komme i konflikt med disse bekkeløpene, skal det utføres en undersøkelse av om dette er gytebekker for sjørørret.

§5 - BESTEMMELSESOMRÅDER

Det er ikke angitt bestemmelsesområder i planen.

Kragerø 19.08.2018

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler

Bilag nr. xxxx.xxx