

KRAGERØ KOMMUNE – REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV STABBESTAD SENTRUM (Stabbestadbrygga) G/BNR 11/62 M.FL.



Arkivsaknr: 17/02188

PlanID: 162

Bestemmelsene datert: 28.09.2018 og sist revidert: 13.03.2019

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak 04.04.2019, i sak 31/19

§1. Generelt

1.1 Virkeområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Området reguleres til følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

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

- 1.1 Renovasjonsanlegg (1550)
- 1.2 Uteoppholdsareal (1600)
- 1.3 Bolig/forretning (1801)

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

- 3.1 Kjørevei (2011)
- 3.2 Gang-sykkelvei (2015)
- 3.3 Gangareal/gangvei (2016)
- 3.4 Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- 3.5 Kollektivknutepunkt (2070)

6 Hensynssone (Pbl §12-6)

- 6.1 Frisikt (140)
- 6.2 Flomfare (320)
- 6.3 Annen fare (390)

§2. Fellesbestemmelser

2.1 Generelle krav

Det skal avsettes tilstrekkelig plass for biloppstillingsplasser samt av- og pålessing for eiendommer i planområdet etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

1. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal det foreligge tinglyst avtale om tilstrekkelig antall parkeringsplasser på Beach Club, gbnr 11/109, jfr. § 3.1.3.
2. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal trapp og repos avskjermes mot nabo, jfr. § 3.1.3.
3. Før det gis tillatelse til bruksendring skal det gjennomføres støykartlegging og krav til støyavskjerming av utomhus oppholdsareal og 2. etasje østre fasade skal fastsettes.
4. Før det gis tillatelse til bruksendring til bolig skal sikker fundamentering av bebyggelsen på g/bnr. 11/62 dokumenteres.
- 5.

2.3 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 Renovasjonsanlegg

Omfatter renovasjon for utleieleilighetene i g/bnr 11/62.

3.1.2 Uteoppholdsareal

Omfatter felles uteoppholdsareal for leilighetene i g/bnr 11/62. Området er privat uteareal og tillates møblert og beplantet. Området skal holdes i tiltalende stand og gi fri adkomst til og tilgang for utvendig vedlikehold av eiendommen 11/16.

Tiltaket skal tilfredsstille krav som gjelder for utendørs oppholdsareal etter retningslinjer for arealplanlegging, T-1442, jfr. tabell

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål
Vei	L_{den} 55 dB

3.1.3 Kombinert formål bolig/forretning

Området inneholder forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor eksisterende forretningsbebyggelse kan det etableres service funksjoner for kollektivtilbudet på stedet. Med slikt tilbud menes venterom, wc, eventuelt vaskerom, marinatilbud med bensin for båt samt båtrampe.

I byggets 2. etasje, gbnr 11/62, tillates etablert inntil 6 leiligheter. Nye leiligheter reguleres til boligformål og er utleieleiligheter primært for ansatte ved Kragerø Resort og Stabbestadbyrgga.

Hver leilighet skal ha sportsbod på 5,0 m² og veranda.

Hver leilighet skal ha minimum 1 parkeringsplass. Parkeringskrav dekkes på tilliggende eiendom gbnr. 11/109, ca 100 m i luftlinje fra Stabbestadbyrgga. Det skal foreligge en tinglyst avtale for parkeringsplassene.

Bygningen må støyisoleres ihht. byggeforskriftene TEK 17 §13-6, Lyd og vibrasjoner. Tiltaket skal tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger - Lydklasser for ulike bygningstyper.

Formålsgrense er også byggegrense.

Adkomsttrapp til leiligheter med tilhørende repos skal avskjermes mot nabo, Fergeveien 23.

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

3.2.1 Kjørevei

I området kan det opparbeides kjørevei som vist i plankartet.

3.2.2 Gang-sykkelvei

I området skal det anlegges gang-sykkelveier som vist på plankartet. På del av g-s veien mellom RV 351 og Stabbestadbyrgga kan det tillates kjøring med el-vogn for golfbruk.

3.2.3 Gangareal/gangvei

Gjelder gangareal langs sjøen, øst for bolig/forretningsarealet, gbnr. 11/62. Området skal holdes allment tilgjengelig.

3.2.4 Annen veigrunn - grøntareal

Grøntarealet kan beplantes.

3.2.5 Kollektivknutepunkt

På Stabbestadbyrgga kan det anlegges kollektivtilbud med parkering, hvor plassene mot fjellet kan bygges i to plan, kaianlegg til bruk for gods, containere og transport.

Innenfor området kan det avsettes areal for renovasjon for næringsvirksomhet etter nærmere avtale med Kragerø kommune.

Ved byggesøknad skal det foreligge en samlet disposisjonsplan for kollektivområdet. Grunnforhold må dokumenteres.

§4 – Hensynssoner (Pbl §12-6)

H140 Faresone frisikt

Ved avkjørsler til Fergeveien skal det etableres frisiktsone på 6x45m slik det fremgår av plankartet. I frisiktsone skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Beplantning, gjerder og snøopplag som er til hinder for sikten er ikke tillatt.

H320 Faresone flomfare

Innenfor byggeområder skal det på lavtliggende areal, slik det fremgår av plankartet, tas hensyn til potensiell flomfare. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal anlegges på kote +2,5m eller høyere.

H390 Annen fare

Gjelder tankanlegg og ledningstraseer for bensin i grunnen.

Kragerø 28.09.2018

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



David Løffler