

# KRAGERØ KOMMUNE

## PLANBESTEMMELSER TIL

# GBNR 16/24,41 M.FL - DETALJREGULERING FOR HELLESUND OG SKARBO

Arkivsaknr: .....

PlanID: 2024005

Dato for plankart: 20.12.2024 Rev. 28.02.2025

Dato for planbestemmelser: 20.12.2024 Rev. 28.02.2025

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

## 1. GENERELT

### 1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene er gjeldende innenfor områder avmerket med plangrense i tilhørende plankart. Plankartet er i målestokk 1:1000

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en utvikling av Hellesund og Skarbo med nye boliger/leiligheter og fritidsboliger med tilhørende aktiviteter, samt utbedring av trafikksikkerheten langs deler av Fossingveien.

### 1.3 Områdene reguleres for følgende formål (jf. Plan- og bygningsloven § 12-5)

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

Boligbebyggelse – frittliggende BF1- 5

Boligbebyggelse – konsentrert BK 1-3

Fritidsbebyggelse FB 1-6

Energianlegg EA

Avløpsanlegg AV

Renovasjonsanlegg RA 1-2

Øvrig kommunalteknisk anlegg ØK Lekeplass

LEK

Kombinert formål forsamlingslokale /uthus BAA

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

Kjøreveg KV 1-7

Fortau SF 1-6

Gangveg GG 1-6

Annen veigrunn - teknisk anlegg AVT Annen

veggrunn – grøntareal AVG 1-11 Leskur LPL

Kollektivholdeplass SKH 1-2

Parkeringsplasser P 1-3

**3. Grøntstruktur (jf. Pbl §12-5 nr. 3)**

Naturområde GN 1-4  
Badeplass/-område BAD  
Vegetasjonsskjerm VS 1-3

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

Friluftsmål FL 1-3

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

Småbåthavn SH 1-4  
Friluftsområde sjø og vassdrag FLV 1-2  
Badeområde VBAD

**1.4 Hensynssoner (jf. Pbl §12-6)**

Frisikt (H140)  
Ras- og skredfare (H310) Flomfare  
(H320)  
Annen fare (H390)  
Høyspenningsanlegg (H370)  
Bevaring naturmiljø (H560)

**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 på Hellesund får to biloppstillingsplasser tilknyttet boligen.
3. Det tillates ikke etablert gjerder og levegger innenfor planområdene. Gjerder kan tillates etablert av sikkerhetshensyn. Levegg langs eiendomsgrensen g/bnr. 16/89 tillates.
4. Hekker innenfor planområde skal ikke overstige 1,0m.
5. I avkjørsler mot Fossingveien skal det være frisikt 4 x 45 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 tilfredsstille «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen», kapittel 6 i T – 1442/2021.
8. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal bygges høyere enn cote +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 Dokumentasjonskrav**

### **2.2.1 Overordnet landskapsplan**

Planen skal vises i målestokk 1:500/1:1000 og omfatter hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende anlegg som følge av rekkefølgebestemmelsene. Planen skal vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Bygningsvolumer og uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg: adkomstvei, parkering og gangarealer

### **2.2.2 Teknisk plan**

Tekniske planer skal omfatte hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende anlegg som følge av rekkefølgebestemmelsene.

- Veg, vann og avløp, samt overvannshåndtering inklusiv flomveier på terreng.
- Renovasjon

### **2.2.3 Detaljert landskapsplan**

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert landskapsplan i målestokk 1:200/1:500. Planen skal vise:

- Ny bebyggelse med utforming av utearealer herunder private uteplasser og felles uteoppholdsareal.
- Felles utomhusareal ved Skarbo skole skal ha møblering, beplantning og lekeapparater.
- Parkeringsplasser
- Tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler

## **2.3 Miljøforhold**

**2.3.1** Vegetasjonen innenfor planområdet skal mest mulig bevares. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, jfr. Kommuneplanens bestemmelser om harmonisk og stedtilpasset utforming som skal hensyntas ved planlegging av bebyggelsen.

**2.3.2** Tiltak for alternativ energi, sjø eller solenergi tillates.

**2.3.3** Kvalitetskravene i T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet.  
Innendørs lydnivå skal være tilfredsstillende og i samsvar med NS 8175 klasse C.

## **2.4 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.

## **2.5 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. Fylkeskommunen 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).

### **3. REGULERINGSFORMÅL**

#### **3.1 Bebyggelse og anlegg**

##### **3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse**

###### **Fellesbestemmelse**

- a) Områdene skal nyttes til boligbebyggelse slik det fremgår av plankartet, der det tillates totalt 39 boligenheter.
- b) I områdene BK1 og BK3 er det tillatt å oppføre boliger i konsentrert boligbebyggelse. Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse.
- c) Boligbebyggelse skal ha enhetlig utforming innen hvert byggeområde.
- d) Bebyggelsen skal tilpasses og anlegges så tett på terrenget som mulig. Mønehøyde skal ikke overstige cote +15,0 for områder sør for fylkesveien.
- e) Der byggegrense ikke er vist følger byggegrense formålsgrensen.
- f) Det skal benyttes avdempede farger og naturmaterialer.

###### **3.1.1.1 BF1**

- a) Området kan bebygges med 3-5 eneboliger med tilhørende garasjer/carport, brygger og sjøboder.
- b) Området kan bebygges med samlet BYA maks 750 m<sup>2</sup>. Mønehøyde / gesimshøyde maks 6,8m over GPT.
- c) Frittliggende carport/garasje eller carport/garasje sammenbygget med boligen kan oppføres med BYA 50m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
- d) 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.
- e) Til hver bolig kan det oppføres en sjøbod med BYA inntil 10 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde/ mønehøyde på maks.3,0 meter over GPT.
- f) Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet. Sjøbod tillates oppført mellom byggegrense og sjø, men ikke nærmere sjøen enn 5,0m.
- g) Direkte adkomst som etableres til nedsenket gangvei GG langs sjøfronten, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.
- h) Det tillates markterrasse/platting utenfor byggegrense, og inntil 4m fra bygningens fasadeliv.
- i) Utnyttelsesgrad, %BYA, kan ikke overstige 35%.

###### **3.1.1.2 BF 2**

- a) Området gjelder eksisterende enebolig langs Fossingveien. Erstatning av denne kan utformes i tradisjonell arkitektonisk stil, eller med utforming som BK1.
- b) Ved oppføring av saltak kan mønehøyde være maks 8,6 m over GPT og gesimshøyde maks 6,0 m over GPT. Mønehøyde skal ikke overstige kote c+15m. Boliger kan oppføres med saltak. Ved annen takutforming enn saltak er mønehøyde / gesimshøyde maks 6,8m over GPT.

###### **3.1.1.3 BF 3**

Omfatter deler av gbnr. 16/137 nord for Fossingveien.

---

**3.1.1.4 BF 4**

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

**3.1.1.5 BF 5**

Området gjelder eksisterende garasje tilhørende bolig øst for Skarbo og BK3.

**3.1.1.6 BK1**

- a) Området kan bebygges med inntil 6 boenheter i konsentrert boligbebyggelse, dette som to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus.
- b) Boligene innenfor BK1 kan oppføres med samlet BYA maks 500m<sup>2</sup>. Mønehøyde / gesimshøyde maks 6,8m over GPT.
- c) I tillegg kan frittliggende carport/garasje eller carport/garasje sammenbygget med boligen oppføres med BYA 25m<sup>2</sup> pr. boenhet. Mønehøyde / gesimshøyde maks 3,5m over GPT
- d) Området kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for BF1, frittliggende småhusbebyggelse, gjøres da gjeldende så langt det passer.
- e) Utnyttelsesgrad, %BYA for småhusbebyggelse, kan ikke overstige 60%.

**3.1.1.7 BK 3**

- a) Det tillates etablert 23 boenheter innenfor BK3
- b) Inntil 12 boenheter tillates etablert innenfor eksisterende boligbebyggelse
  - Tillatt maksimal mønehøyde C+26,0m
  - Alle boenhetene skal ha privat uteplass på minimum 5,0m<sup>2</sup>, enten som veranda eller uteplass på terreng.
- c) Det tillates inntil 9 boenheter innenfor bestemmelsesområde #1
  - Tillatt maksimal bebygget areal BYA 850,0m<sup>2</sup>.
  - Tillatt maksimal mønehøyde C+24,0m
- d) Innenfor formålet skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet.

### 3.1.2 Fritidsbolig

#### 3.1.2.1 FB1

- a) Gjelder oppføring av 4 nye frittliggende fritidsboliger.
- b) Fritidsboligene kan oppføres med BYA 85 m<sup>2</sup>. Mønehøyde / gesimshøyde er 6,0 m over GPT. Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til fritidsboligen med BYA 25m<sup>2</sup>. Tak av carport kan benyttes til takterrasse.
- c) Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m<sup>2</sup>.
- d) Til hver fritidsbolig oppføres en sjøbod med BYA inntil 8 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde/ mønehøyde på maks. 3,0 meter.
- e) Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense i plankartet.
- f) Gangvei SGG6 kan benyttes for langsgående fortøyning, jfr. § 3.2.3. Direkte adkomst som etableres til gangveien, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.
- g) Det tillates markterrasse/platting utenfor byggegrense, og inntil 4m fra bygningens fasadeliv.

#### 3.1.2.3 FB2

Gjelder eksisterende fritidsbolig på gbnr. 16/160. Fritidsboligen kan utvikles ihht. gjeldende kommuneplan for Kragerø.

#### 3.1.2.3 FB3

- a) Gjelder oppføring av 2 nye frittliggende fritidsboliger.
- b) Fritidsboligene kan oppføres med BYA 85 m<sup>2</sup>. Mønehøyde / gesimshøyde er 6,0 m over GPT. Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til fritidsboligen med BYA 25m<sup>2</sup>. Tak av carport kan benyttes til takterrasse.
- c) Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m<sup>2</sup>.
- d) Til hver fritidsbolig kan det oppføres en sjøbod med BYA inntil 8 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde/ mønehøyde på maks. 3,0 meter.
- e) Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet. Sjøbod og brygge tillates oppført mellom byggegrense og sjø.
- f) Det tillates markterrasse/platting utenfor byggegrense, og inntil 4m fra bygningens fasadeliv.

#### 3.1.2.4 FB4

- a) Gjelder oppføring av 5 nye frittliggende fritidsboliger.
- b) Fritidsboligene kan oppføres med BYA 85 m<sup>2</sup>. Mønehøyde / gesimshøyde er 6,0 m over GPT. Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til fritidsboligen med BYA 25m<sup>2</sup>. Tak av carport kan benyttes til takterrasse.
- c) Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m<sup>2</sup>.

- d) På brygge kan det i tilknytning til hver fritidsbolig oppføres en sjøbod med BYA inntil 8 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde/ mønehøyde på maks. 3,0 meter.
- e) Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet.
- f) Gangvei SGG5 kan benyttes for langsgående fortøyning, jfr. § 3.2.3. Direkte adkomst som etableres til gangveien, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.
- g) Det tillates markterrasse/platting utenfor byggegrense, og inntil 4m fra bygningens fasadeliv.

#### 3.1.2.5 FB5

- a) Gjelder oppføring av inntil 6 frittliggende fritidsboliger.
- b) Fritidsboligene kan oppføres med BYA 85 m<sup>2</sup>. Mønehøyde / gesimshøyde er 6,8 m over GPT.
- c) Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til fritidsboligen med BYA 25m<sup>2</sup>. Tak av carport kan benyttes til takterrasse.
- d) Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2.6 FB6

- a) Gjelder oppføring av inntil 6 nye fritidsboliger, to og to sammen, eller i rekke.
- b) Fritidsboligene kan oppføres med BYA 80 m<sup>2</sup>.
- c) Mønehøyde / gesimshøyde er 8,9 m over GPT, men ikke høyere enn kote C+15m.
- d) Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til fritidsboligen med BYA 25m<sup>2</sup>, og maksimal møne/gesimshøyde 3,5m over GPT.

#### 3.1.3 Energianlegg

Gjelder areal EA for etablering av ny trafo.

#### 3.1.4 Avløps anlegg

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

#### 3.1.5 Renovasjon

RA1 – felles renovasjon for Hellesund.

RA2 – felles renovasjon for Skarbo

#### 3.1.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Gjelder areal ØK avsatt for etablering av ny pumpekum.

#### 3.1.7 Lekeareal

Gjelder lekeareal LEK.

- a) Området skal være felles for byggeområdene innenfor planen.
- b) Området skal opparbeides med arealer for lek, tilpasset terrenget og omgivelsene.
- c) Lekeplassen skal skjermes/inngjerdes fra trafikkarealer.
- d) Lekeplassen skal etableres med bord og benker, beplantes og inneholde både naturelementer og faste lekeapperater.
- e) Lekearealene skal tilrettelegges mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- f) Arealene skal tilpasses barn i alle aldersgrupper for bruk i alle årstider.

### 3.1.8 Kombinert formål uthus/forsamlingslokale

Gjeldende areal BAA med eksisterende bygning på g/bnr. 16/43.

- a) Bygningen tillates erstattet og kan nyttes til forsamlingslokale, servering eller tjenesteyting som primært vil fungere som et tilbud for beboere i nærområdet.
- b) Det tillates ikke etablering av kiosk/dagligvare eller annen type virksomhet som kan generere vesentlig øking av biltrafikk.
- c) I bakre halvdel av byggets 2.etg tillates det etablert to stk fritidsleiligheter med samlet BRA på maks 70m<sup>2</sup>. Hver av leilighetene kan ha balkong på inntil 5 m<sup>2</sup>. Balkongene skal etableres i 2 etg. på vestfasaden. Lengst mot nord.

### §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 ifm. utbedringstiltak knyttet til sikringen av veien.

**o\_KV1** gjelder utbedring av Fossingveien på plankart for kun Fossingveien.

**o\_KV2** gjelder Fossingveien på plankart for Hellesund og Skarbo

**KV3** gjelder privat internvei innenfor planområdet.

- a) SKV3 skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy hva angår akseltrykk, stigning, svingradius og snumuligheter.
- b) 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.

**KV4** gjelder eksisterende privat stikkvei ned til allmenn tilgjengelig badestrand.

- a) Veien er regulert med bredde 3,6m og er etablert med grusdekke, noe som videreføres.
- b) Veien tillates asfaltert.

**KV5** gjelder del av Svarttjennveien som faller innenfor plangrensen.

- a) Veien er regulert med bredde 4,0m.

**KV6** gjelder avkjørsel fra Svarttjennveien til Skarbo

**KV7** gjelder avkjørsel fra Fossingveien til Skarbo

#### 3.2.2 Fortau

**O\_F0 1-6** gjelder fortau ihht. plankart.

- a) Fortau skal etableres med bredde 2,5m, 10cm over kjørebanelen, og avgrenses mot kjørebanelen med kantstein.
- b) Krysningpunktet over veien skal utformes som tilrettelagt kryssing ihht. SV Håndbok V127.

#### 3.2.3 Gangvei / gangareal

GG1, GG2.

- a) Gangveier forbinder byggeområder på tvers av internveier og gir en allmenn tilgjengelig forbindelse til arealer regulert til felles badestrand.
- b) Gangveier skal utformes med egnet grusdekke/ asfalt med bredde 2,0 m.
- c) Gangvei GG1 skal ha god tilgjengelighet for rullestolbrukere med tilfredsstillende stigningsforhold på maks 1:10, ihht. Statens Vegvesen sin anbefaling for veier i naturområder.

#### GG3 og GG4

- a) er allment tilgjengelige gangveier som gir forbindelse til bryggearealene.
- b) Gangvei GG4 tillates benyttet som adkomstvei for en enhet innenfor FB1 og en enhet innenfor FB4.

#### GG5 – GG6

- a) skal etableres som utkragede og nedsenkede gangveier mellom byggeområdene og sjø og med plassering på kotehøyde ikke høyere enn c+1,5m. Gangveiene skal dimensjoneres tilstrekkelig for å tåle vekt av påregnelig antall samtidig 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 1,5m 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.
- b) Langsgående fortøyning tillates for GG5, utriggere og moringer tillates ikke.
- c) For GG6 tillates utriggere som angitt for området BF1 under § 3.1.1. Annen fortøyning eller bruk av gangveien til bryggeformål tillates ikke.

### 3.2.4 Annen veigrunn - tekniske anlegg

Gjelder areal nord for Fossingveien ved kommunalteknisk anlegg

### 3.2.5 Annen veigrunn - grøntareal

AVG 1-11 Gjelder veikant og grøft mellom veilegemet og tilstøtende formål.

- a) Areal skal benyttes til snøopplag etc.
- b) Høy vegetasjon tillates ikke av trafikksikkerhetsgrunner.

### 3.2.5 Leskur

Gjelder areal LPL

- a) Innenfor formålet kan det etableres leskur.

### 3.2.6 Kollektivholdeplass

Gjelder SKH 1-2 bussholdeplasser på begge sider av Fossingveien.

- a) Det skal her etableres kantstopp for buss.

### 3.2.7 Parkeringsplasser

Gjelder parkeringene på P1, P2 og P3.

- a) Parkeringsarealer P1 med ca 14 p-plasser og P2 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.
- b) Parkering P3 etableres med 2 HC-plasser og er avsatt til parkering ifm. bruken av badestrand. Parkeringsarealet opparbeides med en gruset / asfaltert overflate.
- c) 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 Naturområde**

Gjelder områder innenfor plankartene med bokstavbetegnelse GN1-4.

- a) I områder med grønt preg bør eksisterende vegetasjon som større trær og busker beholdes dersom disse ikke utgjør en fare.
- b) Området skal ikke beplantes med andre planter eller vegetasjon enn stedegne vekster.
- c) I områdene kan det anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

#### **3.3.2 Badeplass/ område**

Gjelder areal med betegnelse BAD

- a) Allmenn tilgjengelig bandstrand tillates etablert i viken med påfylling av sand. Nødvendig tillatelser etter forurensningsloven må foreligge.
- b) 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.
- c) Langs land inn til grense mot gbnr. 16/155 tillates etablert badebrygge med bredde 2,0 m i hele lengden mot sjøen, samt stupebrett.
- d) Øvrige arealer innenfor formålet tillates tilrettelagt for bruken av arealet til rekreasjon med beplantning, møblering, samt opparbeiding av plantebedd og markterrasse/plattinger. Eksisterende vegetasjon som større trær og busker beholdes dersom disse ikke utgjør en fare.
- e) Området skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.
- f) Fortøyning, oppankring og opphold med fritidsbåter innenfor området regulert til badeformål er ikke tillatt i perioden 1. mai til 15. september. Forbudet gjelder også midlertidig opphold med båt, med unntak av nødsituasjoner

#### **3.3.3 Vegetasjonsskjerm**

Gjelder areal med betegnelse VS1-3

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

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

Gjelder areal med betegnelse FL1-3

- a) Eksisterende vegetasjon og trær skal i størst mulig utstrekning beholdes og områdene skal ikke beplantes med ikke stedegne planter eller vegetasjon.
- b) Det kan anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

#### **3.6.2 Bruk g vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl §12-5 nr. 6)**

##### **3.6.1 Småbåthavn**

Gjelder areal SH1 på land med allmenn tilgjengelig brygge og areal avsatt til boder. Formål SH2-SH4 er småbåthavn i sjø.

- a) Brygge på SH1 tillates etablert som angitt i plankartet med maks. høyde 1,8 m.o.h. 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. Hver sjøbod kan oppføres med BYA maks 30m<sup>2</sup>. Mønehøyde 3,0m over GPT og skal ikke overstige cote +5,5. Boder skal ha tilbaketrukket plassering på brygga.

- b) Innenfor SH2-SH4 tillates etablert flytebryggeanlegg for maksimalt det antall båter som fremgår av plankart og bestemmelser. Utriggere kan være inntil 6 meter lange, annenhver utrigger tillates å være gangbar.
- c) SH2 tillates etablert med utriggere på innsiden og inntil 20 båtplasser.
- d) SH3 tillates etablert med utriggere på inn- og utsiden og inntil 20 båtplasser.
- e) SH4 tillates etablert med utriggere på utsiden og maksimalt 10 båtplasser. Innenfor SH4 skal det tas spesielt hensyn til badenes sikkerhet.
- f) Bryggenes utforming og plassering fastsettes ved søknad. Kystverkets godkjenning kreves for brygger som ligger innenfor bifarledens avgrensning.
- g) 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.
- h) SH1 skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

### 3.6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Gelder formålet FLV1 og FLV2.

- a) Området skal kunne benyttes til tradisjonelle frilftsaktiviteter knyttet til sjøen.

### 3.6.3 Badeområde

Gjelder området VBAD.

- a) Badenes sikkerhet skal ivaretas før området 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.
- b) Innenfor formålet tillates det anlagt en flytende badebrygge med størrelse maks 5x3m.
- c) Området skal også være tilgjengelig for rullestolbrukere.
- d) Fortøyning, oppankring og opphold med fritidsbåter innenfor området regulert til badeformål er ikke tillatt i perioden 1. mai til 15. september. Forbudet gjelder også midlertidig opphold med båt, med unntak av nødsituasjoner

## §4 - HENSYNSSONER

### Pbl §12-6

#### 4.1 H140 Frisikt

- a) Ved avkjørsler til Fossingveien skal det etableres frisiktsone 4x45m slik det fremgår av plankartet.
- b) 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.

#### 4.2 H190 Sikringssone

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

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

#### 4.3 H310 Ras og skredfare

Gjelder område som skal heves til kote +2,5m 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.

#### 4.4 H320 Flom

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

#### 4.5 H370 Høyspenningsanlegg

Gjelder høyspenningsanlegg ved Skarbo. Det er avsatt en faresone på 6,0m fra senterlinje høyspent. Innenfor faresonen er det ikke tillatt å anlegge bebyggelse med varig opphold eller uteoppholdsareal.

#### 4.6 H390 Annen fare

Gjelder areal hvor det er gjort funn av forurensset grunn.

#### 4.7 H560 Bevaring naturmiljø

Hensynssonen ivaretar to mulige gytebekker for sjøørret med tilliggende vegetasjon. Bekkeløpene skal ivaretas åpne og upåvirket av byggetiltak og bekkenes økologiske funksjon for sjøørret 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 ørret.

### §5 - BESTEMMELSESONMRÅDER

#### Pbl §12-7

##### 5.1 Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #1 gjelder sone for plassering av ny konsentrert småhusbebyggelse.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende dokumenteres og godkjennes av kommunen:

- 1) Tilstandsvurdering av eksisterende rørtrase (CCTV eller tilsvarende) med vurdering av kapasitet, tetthet og bæreevne.
- 2) Analyse av overvann og flomvei som viser at tiltaket ikke øker risiko for tilbakeslag eller oversvømmelse.
- 3) Plan for eventuelle nødvendige tiltak (forsterkning, utskifting eller omlegging) og sikring av varig tilkomst for inspeksjon og vedlikehold.
- 4) Dokumentasjon på at tiltaket ikke forringer miljøtilstanden i vannforekomsten, jf. vannforskriften.

##### 5.2 Bestemmelsesområde #2

Bestemmelsesområde #2 gjelder sone for felles lekeplass og uteoppholdsareal.

innenfor bestemmelsesområde #2 skal det avsettes minimum 200 m<sup>2</sup> samlet areal til lekeplass og felles uteoppholdsareal.

Arealene skal være universelt utformet, ha gode solforhold, trygg adkomst og være skjermet fra trafikk.

Lekeplassen skal opparbeides med minimum:

- Sandkasse
- Huske
- Bord og benker
- Naturelementer og faste lekeapparater

Det skal etableres sikringsgjerd mot vei og parkeringsarealer der dette er nødvendig for barns sikkerhet.

**Detaljert landskapsplan** i målestokk 1:200/1:500 skal utarbeides og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Planen skal vise:

- Utforming og møblering av utearealer
- Sikringsgjerder
- Overvannshåndtering
- Beplantning og belysning

Lekeplass og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for mer enn 5 boenheter i FKB3.

## 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, j.fr. § 2.2.1 og 2.2.2.
- 6.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent detaljert landskapsplan for gjeldende bestemmelsesområde i henhold til de angitte kravene i § 2.2.3.
- 6.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal det inngås gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen vedrørende veiutbedring og kollektivholdeplass.
- 6.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boliger innenfor planområdet skal utbedringstiltak og bussholdeplass langs Fossingveien være gjennomført i samsvar med gjennomføringsplanen. For søknadspliktige tiltak skal det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 6.5 Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 5 boenheter innenfor BK3 før felles utomhusareal og lekeplass er ferdigstilt (bestemmelsesområde #2)

- 
- 6.6 Før det gis igangsettingstillatelse skal det inngås utbyggingsavtale med Kragerø kommune vedrørende VA.
- 6.7 Før oppstart av byggetiltak på de aktuelle eiendommene skal det foreligge tinglyste avtaler vedrørende nabogrense med berørte grunneiere.
- 6.8 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.
- 6.9 Før det gis igangsettingstillatelse innenfor hensynssone H310 skal det foretas supplerende grunnundersøkelser, jfr.§4 vedr. H310 ras- og skredfare.
- 6.10 Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 10 boliger / fritidsboliger innenfor planen før badeplass BAD er ferdigstilt.
- 6.11 Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 10 boliger innenfor planen før allmenn brygge SH1 er ferdigstilt.
- 6.12 Gjennomgående gangvei langs sjøfronten skal etableres som rundløype og hver strekning GG5 og GG6, skal ferdigstilles før det gis ferdigattest innenfor de tilliggende byggeområdene henholdsvis BFR4, BFR1 og BFS1.
- 6.13 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.
- 6.14 Nye fritidsboliger i felt FB5 og FB6 kan ikke tas i bruk før det foreligger igangsettingstillatelse for boligbebyggelse innenfor felt BK3.