

KRAGERØ KOMMUNE -

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR "LINDVIKSKOLLEN",
GNR. 13 BNR. 1 M. FL., - KRAGERØ KOMMUNE.**

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Kragerø kommunestyres egengodkjenning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert **07.09.01**, justert i henhold til kommunestyrevedtak 01.11.01.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging innenfor planområdet, i tråd med tidligere vedtatt arealdisponeringsplan for "Dalane/Sjøområdet". Det aktuelle reguleringsområde omfatter 2. etappe av denne utbyggingen, tidligere omtalt som Storkollen II, til sammen ca. 414 da, inkludert friluftsområde i sjø.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvising til plankartets tekstboks:

- | | | |
|----------------------|---|---|
| 1 | Byggeområder - | Boligbebyggelse
- eneboliger
- boliger i kjede
- tomannsboliger
- fritidsbebyggelse |
| 3 | Trafikkområder - | Kjørevei m/fortau
Annen veigrunn |
| 4 | Friområde - | Friområde på land |
| 5 | Fareområde - | Trafo
Radonstråling |
| 6 | Spesialområder - | Friluftsområde - land
Friluftsområde - sjø og vassdrag
Pumpestasjon
Bevaring - gruver
Bevaring - nøkkelbiotoper
Bevaring - fritidsbebyggelse |
| 7. | Fellesområder - | Felles adkomst/avkjørsel
Felles parkering
Felles lekeplasser |
| Andre bestemmelser - | | |
| 8. | Gjerder; - utforming og plassering | |
| 9. | Fellesbestemmelser | |

**REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE**

K.SAK ...63/01 DATO ...01.11.01.....
Bygningssjefen i Kragerø 046102

[Signature]

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligbebyggelse.

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til innenfor de samme retningslinjer. Planområdet ligger i en risikosone for radongass. All ny bebyggelse med rom for varig opphold skal oppføres med innretninger som luffer ut eventuell radongass i grunnen. I boligrom skal konsentrasjonen av radongass ikke overstige 200 Bq/m² radonfelle.

1.1.1 Eneboliger – felt 1, 5 og 7.

Omfatter områder som er satt av til eneboliger.
Maksimalt BYA på 15% av netto tomt,- % BYA = 15%.
Maksimal TU på 25% av netto tomt,- % TU = 25%.

1.1.2 Boliger i kjede – felt 2 og 6.

Omfatter områder som er satt av til boliger i kjede.
Maksimalt BYA på 20%,- % BYA = 20%.
Maksimal TU på 35%,- % TU = 35%.

1.1.3 Tomannsboliger – felt 3 og 4.

Omfatter områder som er satt av til tomannsboliger.
Maksimalt BYA på 20%,- % BYA = 20%.
Maksimal TU på 35%,- % TU = 35%.

1.2 Fritidsbebyggelse.

Området omfatter eksisterende fritidsbebyggelse på eiendommen Venås.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei med fortau.

Omfatter vei A inn i byggeområdet som skal opparbeides med regulert veibredde på tilsammen 11 m fordelt på 2 m skulder, 5 kjørevei, 2 m fortau og 2 m skulder og rabatt.

3.2 Annen veigrunn.

Omfatter følgende veier:

- Vei B1 og B2 skal opparbeides med regulert veibredde på tilsammen h.h.v. 9 m og 7 m, fordelt på 2 eller 1 m skulder og rabatt, 5 kjørebane og 2 eller 1 m skulder og rabatt.
- Vei C skal opparbeides med regulert veibredde på tilsammen 9 m, fordelt på 2 m skulder og rabatt, 5 kjørebane og 2 m skulder og rabatt.
- Vei D og E skal opparbeides med regulert veibredde på tilsammen 7 m, fordelt på 1 m skulder og rabatt, 5 kjørebane og 1 m skulder og rabatt.

3.3 Byggegrenser.

Byggegrensen skal være 8 m til begge sider målt fra senterlinje kjørebane.

§ 4. FRIOMRÅDER

4.1 Friområde på land.

Omfatter del av strandlinjen med nærområde, som eies av Kragerø kommune og vedtatt lagt ut som friområde for allmennhetens bruk. I området skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 5. FAREOMRÅDER

5.1 Trafo.

Omfatter områder for oppføring av trafo for el-tilførsel til og i planområdet, med nødvendig bygninger eller konstruksjoner i tilknytning til dette. Anleggene skal tilpasses terrenget på en skånsom måte. Eltilførsel inn i området og ut til forbruker skal fortrinnsvis legges som jordkabel.

5.2 Radonstråling.

Omfatter områder hvor det er målt 600cps eller høyere. Bygninger med rom for varig opphold anbefales ikke.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder.

Området skal bevares som naturområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

6.2 Eriluftsområde i sjø.

Omfatter området utenfor strandlinjen.
I området tillates det ikke oppført nye anlegg, konstruksjoner, brygger etc. Eksisterende anlegg kan utbedres.

6.3 Kommunalteknisk anlegg.

Omfatter områder for oppføring av pumpestasjon for avløpsanlegg, med nødvendig bygninger eller konstruksjoner i tilknytning til dette.
Anlegget skal tilpasses terrenget på en skånsom måte.

6.4 Bevaring – gruver.

Omfatter områder som tidligere gruver og tilstøtende områder med tilhørende anlegg og fyllinger og tipplasser. I området er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg, eller utføre inngrep i fjell eller fyllinger, som endrer dagens form og inntrykk.
Områdene kan eventuelt utnyttes i sammenheng med geoturisme eller annen bruk tilpasset bevaringsverdien. Slike planer skal utarbeides i nært samarbeid med aktuell myndighet, fylkesgeolog og fylkeskonservator.
Områdene skal sikres i tråd med de krav som stilles fra Bergvesenet.

6.5 Bevaring – nøkkelbiotoper.

Omfatter områder som inneholder viktige nøkkelbiotoper med verdifullt biologisk mangfold. I området er det ikke tillatt å føre opp bygninger og anlegg, eller utføre inngrep i fjell eller fyllinger som kan skade artsrikdommen.

6.6 Bevaring – fritidsbebyggelse.

Omfatter eiendommen G/bnr. 13/88. I området kan eksisterende bebyggelse forandres eller bygges til i h.h.t. de retningslinjer som fremkommer i kommuneplanens arealdel for Kragerø. Det bygningsmessige miljøet skal opprettholdes.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstvei/avkjørsel.

Området skal opparbeides til felles adkomstvei til de enkelte boligfeltene. med parkeringsplasser for brukere av lekearealet.

7.2 Felles parkering.

Området skal opparbeides til felles parkeringsplasser for besøkende, for turgåere samt en parkeringsplass som skal merkes for fritidseiendommen Gnr. 13 bnr. 376.
Området skal bygges ut i takt med utbyggingen av boligområdene.

7.3 Felles lekeplasser.

Omfatter områder for lekeplasser, én stor og tre mindre.

På den største plassen skal det opparbeides ballplass. Øvrige plasser skal opparbeides med sandlekeplass og benker. Der hvor terrenget egnert seg for det skal det være plass til naturlige sklier for aking.

I området kan mindre bygg og anlegg (lekeapparater, leskur o.l.) som er nødvendig for områdets tiltenkte bruk, etableres etter godkjenning av det faste utvalg for plansaker. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Lekeplassene skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

ANDRE BESTEMMELSER -

§8. GJERDER; - UTFORMING OG PLASSERING.

- 8.1 Inngjerding av tomtene skal godkjennes mht. gjerdens høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plassering godkjennes.

§9. FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 9.2 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 9.3 Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste utvalg for plansakers skjønn.
- 9.4 Arealet mellom byggegrense og veikant skal ikke inngjerdas. Det kan benyttes lave parkgjerder eller levende innhegning.
- 9.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.6 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 7. september 2001, justert i h.h.t. kommunestyrevedtak 01.11.01

MORTEN LUNØE.
Arkitekthuset Kragerø AS.

Bilag nr. 790.102