



KRAGERØ KOMMUNE

Arkivsak: 19/04002
PlanID: 53B

DETALJREGULERING FOR DEL AV SKIENSUND GBNR. 23/237, 23/290

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for godkjenning av planen:

Disse planbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 21.04.2022

Dato for siste revisjon av planbestemmelser: 18.05.2022

Dato for illustrasjonsplan: 18.11.2021

1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjeldende innenfor området avmerket med plangrense i plankartet. Plankartet er i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for nye fritidsboliger, vei og parkeringsplasser.

1.2 Områdene reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF (1121)

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

- Kjøreveg f_SKV (2011)

- Parkeringsplasser f_SPA (2082)

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

- Friluftsmål (5130)

Hensynssone (Pbl §§ 11-8 og 12-6)

- Høyspenningsanlegg (370)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

Det skal i forbindelse med byggesøknad for hver enkelt tomt utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise fritidsboligenes plassering på tomta, kotehøyde for terreng og møne, gangadkomst fra fellesvei/parkering, trær som skal bevares og svaberg som skal beskyttes mot sprengning. Ved byggesøknad for fritidsboliger skal det i tillegg foreligge en samlet illustrasjonsplan for hvert delområde, BFF1 og BFF2.

2.2 Miljøforhold

Vegetasjonen innenfor planområdet skal bevares mest mulig. Bebyggelse skal tilpasses terreng, jfr. kommuneplanens bestemmelser om harmonisk og stedstilpasset utforming som skal hensynstas ved planlegging av bebyggelse. Tursti gjennom området videreføres. Friluftsområder skal være allment tilgjengelige. Ved etablering av VA-trase skal sprengning begrenses, og god terrengtilpassing skal etterstrebes. Grøfter for VA-trase skal tildekkes med stedlig vegetasjon.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Tiltak innenfor planområdet er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven § 8 annet ledd. Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene 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).

2.4 Tiltak i anleggsperioden

I anleggsperioden skal omkringliggende veier og bebyggelse sikres og skjermes tilstrekkelig mot støv i henhold til gjeldende miljøkrav. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal tilfredsstillende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, kapittel 6 i T – 1442-2021.

3. REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Området skal nyttes til fritidsbebyggelse slik det fremgår av plankartet. Innenfor BBF1 tillates 4 fritidsboliger, og innenfor BFF2 tillates 6 fritidsboliger.

Alle tiltak skal ta strenge landskapshensyn og skje med minimale terrenginngrep. Unødvendige sprengningsarbeider og terrengoppbygging skal unngås slik at tomten bevarer sitt naturlige preg. I områder med bart fjell tillates ikke sprengning mer enn 1,5 m fra grunnmur/hyttevegg.

Terrasser skal anlegges inntil bygningen og så tett på terrenget som mulig. Det tillates ikke oppført permanente levegger.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig og begrenset inngrep skal etterstribes slik at feltet fremstår som naturområde. Trær med stammeomkrets mer enn 0,6 m, målt i høyde 1,3 m over bakken, og som står mer enn 4,0 m fra grunnmur/hyttevegg, skal bevares.

Fritidsbebyggelse skal ha enhetlig utforming og det skal benyttes trekledning med jordfarger.

Det tillates inngjerding av hyttetomter mot sti/friluftskorridor. Gjerder tillates også oppført der det er nødvendig av hensyn til sikkerhet. Gjerder skal være laget av stein eller tre i naturfarger, og ha høyde maks 1meter.

Utvendig belysning skal begrenses til gårds plass og skjermes mot omgivelsene. Utvendig belysning skal ha fotocelle/astrouer.

Nye fritidsboliger tillates etablert med maksimalt 100 m² bebygd areal, BYA. Bygningene kan ha maksimal mønehøyde på 4,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsboligenes plassering i terrenget er angitt i kotehøyde for hver enkelt fritidsbolig. Nummerering er angitt på illustrasjonsplanen.

Fritidsbolig nr.	Maks. kotehøyde terreng	Maks kotehøyde møne
1	43,0	47,0
2	44,0	48,0
3	45,0	49,0
4	45,0	49,0
5	45,0	49,0
6	44,0	48,0
7	43,5	47,5
8	41,0	45,0
9	40,0	44,0
10	41,0	45,0

Tiltak for alternativ energi, bergvarme eller solenergi tillates.

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

3.2.1 Kjøreveg f_SKV

Gjelder adkomstvei i planområdet. Veien er regulert med en bredde på 4,5 m, inkl. 0,5 m veiskulder. I tillegg kommer areal til fyllinger og skjæring som legges på tilstøtende arealer.

Veien skal ha maks stigning på 1:8, og ha snumulighet i enden, dimensjonert for lastebil.

Som topplag på vei legges mørk veigrus 0-16. Fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

Veien kan benyttes av allmenheten som adkomstvei til Borteidknuten.

3.2.2 Parkering f_SPA

Det er avsatt et område for felles parkering sør i planområdet. Det er 1,5 parkeringsplasser pr. fritidshytte.

Parkeringsarealet skal tilpasses eksisterende terreng så langt det er mulig og ha samme dekke som Skiensundveien.

Det kan etableres ladestasjoner på parkeringsplassen ihht. hytteeierens behov.

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

3.3.1 Friluftsmål

Gjelder areal med betegnelse LF1 og LF2, som har et totalt areal på 10,5 daa.

Dagens tursti videreføres.

Eksisterende vegetasjon skal beholdes. Områdene skal ikke beplantes med ikke stedeegne planter eller vegetasjon. Nødvendig skjøtsel tillates. I et belte på 8,0 m målt ut fra område BFF1 og BFF2 tillates ikke felling av trær med stammeomkrets mer enn 0,3 m, målt i høyde 1,3 m over bakken.

Det kan anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur. Det tillates ikke sprengningsarbeider i områder med bart fjell.

4. HENSYNSSONER

4.1 H370 Høyspenningsanlegg

I området er det vist høyspenttrase med sikringszone på 16 m. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller anlegg for lek eller fritidsaktiviteter.

5 REKKEFØLGEKRAV

- 5.1** Dersom tiltaket krever endring i kommunalt anlegg skal VA løsning avklares med Kragerø kommune før det gis igangsettingstillatelse. Det utarbeides en utbyggingsavtale med kommunen dersom tiltaket krever større ledninger enn de eksisterende vann og avløpsledningene i området.
- 5.2** Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent VA-plan for hele planområdet. VA-planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.
- 5.3** Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger skal stien fra parkeringsplassen og gjennom hyttefeltet merkes i terrenget.
- 5.4** Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger inngås utbyggingsavtale med Kragerø kommune vedrørende bidrag til kommunalt byggefond for infrastrukturtiltak i henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 1.6.
- 5.5** Før det gis igangsettingstillatelse for f_SKV og f_SPA skal det være gitt rammetillatelse for min. 1 fritidsbolig innenfor BFF1 eller BFF2.
- 5.6** Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for fritidsboliger skal parkeringsareal og vei være opparbeidet.