

**KRAGERØ KOMMUNE -****FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING FOR "NORDRE BÆRØY"
DEL AV GNR. 31 BNR. 1,2,37 M. FL. - KRAGERØ KOMMUNE.****REGULERINGSBESTEMMELSER.**

Dato for Kragerø kommunestyres godkjenning: 26.10.2006

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, datert **06.12.2006**.
Hovedhensikten med reguleringsendringen er å justere plassering av tidligere godkjente hytter innenfor felt F4.

Området reguleres til følgende formål:

- | | | |
|----------------------|--------------------|---|
| 1 | Byggeområder - | Boliger – eksisterende
Boliger - nye
Fritidsbebyggelse - eksisterende
Fritidsbebyggelse - nye |
| 2 | Landbruksområder - | Jordbruk |
| 5 | Fareområder - | Høyspentlinje |
| 6 | Spesialområder - | Privat vei
Friluftsområde - land og sjø
Golf
Privat småbåtanlegg – land og sjø
Kommunaltekniske anlegg
Bevaring av vei |
| 7. | Fellesområder - | Felles parkering
Felles lek/basseng |
| Andre bestemmelser – | | |
| 8. | Fellesbestemmelser | |

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon. Bebyggelsen skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Materialer skal i hovedsak være tre med innslag av mur/naturstein.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Bebyggelsen inklusive terrasser og eventuelle uthus, skal bygges ut med et felles helhetlig formuttrykk.

Bebyggelsen skal i størst mulig grad plasseres slik at eksisterende trær/vegetasjon blir bevart.

Oppgitte høyder i følgende bestemmelser gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng, men maksimalhøyder kan kun benyttes der hvor terrengmessige forhold tillater det.

Det må foretas en registrering av radonkonsentrasjon i de nye byggeområdene før tillatelse til tiltak kan gis.

1.1 Boligbebyggelse.

1.1.1 Nye boligområder - Bo 1 og Bo 2.

Omfatter område Bo 1 som kan bygges ut med 2 boliger og område Bo 2 som kan bygges ut med 3 boliger.

Boligene skal benyttes til helårs beboelse. All ny bebyggelse med rom for varig opphold skal oppføres med radonfelle.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om disse ikke skal føres opp samtidig med dette.

Bebyggelsens endelige plassering på tomte kan også fastsettes av det faste utvalg for plansaker, - som skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Bygninger kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3,5 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 7 m fra planert gjennomsnittlig terreng.

Maksimalt BYA på 15% av netto tomt, - % BYA = 15%.

Maksimal TU på 25% av netto tomt, - % TU = 25%.

1.1.2 Eksisterende boliger.

Omfatter eksisterende boliger på eiendommene g/bnr. 31/1 og 31/369. Disse kan bygges om og til etter gjeldende regler og det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.2 Ny fritidsbebyggelse.

Omfatter områder som kan utbygges med 46 nye fritidsboliger.

Høye pilarer og grunnmur skal unngås. Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen.

Til hver fritidseiendom kan det oppføres en bod/uthus på inntil 15 m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet slik at dette danner tun med hovedbygningen.

Der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan uthuset ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,0 m.

Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.

Høye pilarer eller grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

1.2.1 Ny fritidsbebyggelse – F1

Omfatter område som kan bygges ut med 13 fritidsboliger vist som H1-13.

Hver enhet kan utbygges med maksimalt 100 m² BYA med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m.

1.2.2 Ny fritidsbebyggelse – F2, F3 og F4

Omfatter 3 områder som kan bygges ut med 35 fritidsboliger vist som F2 med H14-23, F3 med H24-32 og F4 med H33-34, H38 og H40-50.

Hver enhet kan utbygges med maksimalt 100 m² BYA. Hytte 16, 17, 18, 19, 21 og 22 kan oppføres med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m. Øvrige hytter kan oppføres med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m.

1.2.5 Eksisterende fritidsbebyggelse

Omfatter områder med eksisterende fritidsbebyggelse.

Hytter -

Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opp til 100 m² BYA.

Hytter som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m.

Bak en ytre strandsone på 50 m, kan hytter, der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan hyttene ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m.

Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer eller grunnmur skal unngås.

Ved søknad om utbygging av bygning med to eller flere bruksenheter under samme tak, gjelder tilsvarende øvre arealgrense. Slike bygninger kan heller ikke splittes opp i frittstående bygninger med selvstendige enheter.

Uthus -

Til hver fritidseiendom kan det oppføres én bod/uthus på inntil 15 m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet eller slik at dette danner tun med hovedbygningen.

Uthus som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 3,5 m.

Bak en ytre strandsone på 50 m, kan uthus, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,0 m, over gjennomsnittlig planert terreng.

Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.

Høye pilarer eller grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

Tidligere uthus på eiendommen g/bnr. 31/1 kan bygges opp igjen som stall/garasje som vist i planen.

Anneks -

På fritidseiendom kan eksisterende anneks bygges om og eventuelt utvides til maksimalt 30 m² BYA. Dette gjelder kun dersom bygningen i dag er på minimum 10 m² BYA og kun for ett anneks på hver eiendom.

Anneks som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,0 m.

Bak en ytre strandsonen på 50 m, kan anneks, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,5 m.

Det tillates ikke endret bruk av annekset.

Bare anneks i umiddelbar nærhet til hovedbygning tillates utbygd. Anneks som har perifer beliggenhet i forhold til hovedbygning, eller ligger nærmere sjøen enn hovedbygningen, forutsettes flyttet til dennes umiddelbare nærhet, slik at bygningen vil danne tun med denne.

Det tillates ikke fradelt egen parsell for annekset.

På eldre bolig- og landbrukseiendommer som i dag benyttes til fritidsformål, kan eksisterende bryggerhus bygges ut etter anneksreglene.

Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer eller høye grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

§ 2. LANDRUKSOMRÅDER

2.1 Jordbruk.

Området skal benyttes til tradisjonelt jordbruk og aktiviteter knyttet til dette formål.

Uthusbygningene på eiendommen g/bnr. 31/2 kan benyttes til drift av golfanlegget.

§ 5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

I området er det vist høyspenttrasé med sikringssone på 20 meter. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner. Ny el-tilførsel i området skal fortrinnsvis legges i jordkabel og likeledes deler av høyspentanlegget.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat vei med rett til allmenn ferdsel.

Området omfatter eksisterende og ny vei i området. Den nye veien skal etableres på en diskret måte og ha en maksimal bredde på 3 meter. Skråninger skal dekket med jord og beplantes med stedegen vegetasjon.

Eksisterende vei kan vedlikeholdes slik den ligger i dag og utvides ved driftsmessig behov. Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på veiene.

6.2 Friluftsområde - land.

Området skal bevares som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Flathogst i området skal unngås, men en forsiktig plukkhogst som ikke endrer skogens karakter er tillatt.

I friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

Innenfor området kan det anlegges pumpestasjon med evt. nødvendig overbygg. Det kan også bygges nødvendig trafo innenfor området. Slike anlegg skal utformes diskret og med god terrengtilpasning.

6.3 Friluftsområde - sjø.

Omfatter sjøområder utenfor strandlinjen. Nye brygger tillates ikke utover det som er vist i planen. Molo/utfylling og bølgebrytere tillates ikke utover dette.

Eksisterende bryggeanlegg kan utbedres og eventuelt bygges ut etter § 6.5.

6.4 Område for golf.

Området skal gi rom for 9 hulls golfanlegg med nødvendige bygg og anlegg for å drive banen.

Det kan tillates begrensede endringer i terrenget, herunder fjerning av masse, nødvendig uttak av fjell i banetrasséen og/eller oppfyllinger med egen løsmasse. Terrengarbeidene skal ha en begrensning i omfang og utføres på måter som gjør tilbakeføring til landbruk praktisk mulig. Vegetasjon og markflate skal skjermes under utbyggingen. I forbindelse med golfbanen kan gang- og trallestier av grus for golfspillere samt trasséer for driftstrafikk anlegges.

Mest mulig av eksisterende naturlig vegetasjon og markdekke skal beholdes, slik at banen som helhet framtrer med et naturpreg. Områder som blir skadet i forbindelse med bygging av golfbanen skal revegeteres med naturlig vegetasjon.

Utenom golfsesongen er området tilgjengelig for allmennheten, med unntak av områder som er spesielt sårbare for skader.

Det må utarbeides en byggeplan for 9 hulls golfbane på Grønnerøds eiendom. Det må fremlegges en fremdriftsplan som beskriver og fastsetter utbyggingen. Området for driving range/treningsfelt skal bygges ut i takt med øvrig utbygging innenfor planen.

I området skal jordlovens § 9 og § 12 gjelde.

6.5 Privat småbåtanlegg – land og sjø.

Eksisterende brygger kan utbedres og bygges ut inntil 12 m² dekke. Sprengning tillates ikke.

Det tillates også oppført et nytt småbåtanlegg som vist i planen med inntil 46 båtplasser med flytebrygger og bølgebrytere som vist i planen. Disse kan benyttes av hytteiere i felt F1, F2, F3 og F4.

Uten marinarknologisk undersøkelse fra Norsk Sjøfartsmuseum må brygge føres opp uten tiltak i sjøbunnen.

I tilknytning til bryggeanlegget på eiendommen g/bnr. 31/37 kan det føres opp bygninger for felles boder med bodplass på 3 m² BRA pr. godkjent fritidsbolig.

På eiendommen g/bnr. 31/1 kan det anlegges bygge i tilknytning til eksisterende båthus.

6.6 Kommunaltekniske anlegg.

Omfatter to områder som skal inneholde kommunaltekniske anlegg. Det ene området er avsatt til renovasjon og ligger ved krysset inn mot "Bærøyknausene". Det andre området ligger ved bryggeanlegget mot Skiensund og er avsatt til spesialavfall samt ilandføringspunkt for vann- og avløpsanlegg. Vann- og avløpsanlegget skal ligge så diskret som mulig i terrenget og graves delvis ned i grunnen. Mindre boder for sikring av avfall og anlegg kan settes opp i området. Disse skal være diskret og godt tilpasset terrenget.

6.7 Bevaring av anlegg.

Omfatter gammel steinsatt vei som skal bevares.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles parkering.

Omfatter områder som skal opparbeides til felles parkeringsplasser for de nye fritidsboligene. Parkeringsplassene skal bygges ut i takt med utbyggingen av området.

7.2 Felles lek/basseng.

Omfatter tre områder.

Områdene som i planen er vist som "Lek/basseng" skal opparbeides med lekeutstyr, sitteplasser og eventuelt badebasseng.

Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassene skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

Området skal være tilgjengelig for alle fritidseiendommene i området og forvaltes av en hyttevelforening.

ANDRE BESTEMMELSER –

§8. FELLESBESTEMMELSER

- 8.1** Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 8.2** Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.
- 8.3** Eventuell transformatoriosk, pumpehus og lignende bygg og anlegg tillates oppført på land innenfor planområdet med unntak av områder for kjørevei og felles lek i samråd med grunneiere/velforening. Slike bygg og anlegg skal tilpasses øvrig bebyggelse i materialbruk og farge.
- 8.4** Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 8.5** 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.
- 8.6** 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, 06. desember 2006.


ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
MORTEN LUNØ SIVILARKITEKT MNAL

Bilag nr. 1267.102