

Reguleringsplan for Strandsletta

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av plankartet: 08.02.2018, 16.9.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 12.03.2020 og revidert i tråd med vedtak den 27.5.2020 sak 27/20, Revidert i tråd med sak 39/22 i Teknisk Og miljøutvalg den 1.6.2022.

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med regulerings grense på plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5,12-6 og 12-7:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS1 – BFS3
Fritidsbebyggelse	BFR1
Utleiehytter	BUH1
Campingplass	BC1-BC3
Næringsbebyggelse	BN1
Lekeplass	BLK1
Renovasjonsanlegg	BRE1
Småbåtanlegg	BSB1
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Komb1-Komb6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, privat	p_veg1-p_veg4
Fortau	SF1-SF2

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Parkering	SPP1-SPP2
Grønnstruktur	
Turveg	GTV1
Frrområde	GF1-GF4
Landbruks-, natur og friluftsområder	
Naturformål	LNA1
Friluftformål	LF1-LF2
Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Småbåthavn	VS1-VS2
Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV
Hensynssoner i henhold til §12-6	
Sikringssoner	
Andre sikringssoner - Vannledning	H190_1
Andre sikringssoner – Telekabel	H190_2
Faresoner	
Flomfare	H320_1
Høyspenningsanlegg	H370_1
Sone med angitte særlig hensyn	
Bevaring naturmiljø	H560_1 -H560_2
Områdebestemmelser	
Bestemmelse område	#1

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette oppføring av nye boliger, utleiehytter, utvidelse av småbåthavn og næringsvirksomhet tilknyttet campingplass, småbåthavn og annen kystrelatert næring.

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i BFS1 og BFS2 skal p_veg1 være opparbeidet i kjørbær stand frem til og med det aktuelle feltet.
2. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig nr 4 innenfor feltene BFS1 eller BFS2 skal lekeplass BLK1 være opparbeidet.
2. Før det gis tillatelse til tiltak i BN1 skal p_veg 3 være etablert.

Kommentert [PS1]: Endre til 3.?

Kommentert [LK2R1]: Hvorfor? Dette er jo vei til BN1

2.2 Dokumentasjonskrav

1. Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan for felt BUI1,-BN1 og BFR1 før det gis byggetillatelse i feltet. Utomhusplan skal vise:
 - Bebyggelsens plassering og kotehøyde
 - Utforming av felles utearealer inkl lekeplass (gjelder BUI1)
 - Atkomstveg og parkering
 - Materialbruk og vegetasjon
 - Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og evt forstøtningsmur med angitt høyde - Tilgjengelighet for allmenheten
 - En enkel gangadkomst gjennom BN1
2. Før det gis igangsettingstillatelse for nye boligbygg, fritidsboliger og næringsbygg innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for vann og avløp for det aktuelle arealet som er godkjent av Bamble kommune. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt.
3. Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor planområdet skal effektbehov for utbyggingen være avklart med netteier og det skal være utarbeidet en samlet kabelplan der bl.a. behov et for ny nettstasjon skal være avklart. Nettstasjon kan ligge innenfor BRE1 eller Komb5.
4. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i BKB1, Komb.2 og Komb.5 skal det foreligge geotekniske vurderinger av fundamenteringsløsninger.
5. Før det gis tillatelse til etablering av p_veg3 eller tiltak i BN1, VS2, BC1, BC2 skal det lages en skjøtselsplan for felt LNA1.
6. Før det gis byggetillatelse for brygge i VS1 over til Veitholmen, skal tidsavgrenset adgang til holmen være ihht pkt. 7.1.

2.3 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. 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 Uteareal

Krav til uteareal skal være i henhold til den gjeldende kommuneplanen.
Lekeplass på min. 150 m² skal etableres som del av felles uteareal (BLK1). Lekeplass skal være skjermet mot støy og trafikk

2.5 Radon

Det skal gjøres tiltak i bygninger for varig opphold som sikrer at konsentrasjonen av radongass ikke overstiger grenseverdier i den til enhver tids gjeldende teknisk forskrift.

2.6 Estetikk

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at tilpasning til terreng blir best mulig.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for BFS1, BFS2 og BF3

1. Feltene kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger. Det kan gis unntak for en tomt i felt BFS2, jf §3.3.
2. Det tillates saltak, pulttak og flate tak på boligene. Saltak skal ha en takvinkel på mellom 15 og 37°.
3. Boliger innenfor BFS1 – BFS3 i samme gruppe tilpasses hverandre i form og farge.
4. Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA = 30 %.
5. Parkering og uteoppholdsareal skal være i henhold til bestemmelsene i kommuneplan for 2014-2025.
6. Maksimal tillatte byggehøyder:
Ved saltak: 9m mønehøyde og 7m gesimshøyde.
Ved pulttak: øvre gesimshøyde 8 meter og nedre gesims 7 meter. Ved flate tak: øvre byggehøyde 7 meter.

Maksimal mønehøyde/øvre gesims på garasje er 5 meter.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng på tomten. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.
7. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.

8. Garasjer skal ha samme stil som bolig med tanke på takform og materialer. Garasjer kan plasseres utenfor gitte byggegrenser.
9. Forstøtningsmur kan settes i formålsgrense og tomtegrense.
10. Der terrenget tillater dette, skal boliger som kan ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan, bygges med trinnløs adkomst fra parkering og slik at de er egnet for bevegelseshemmede.

3.2 BFS1

Tomtene skal ha adkomst fra p_veg1.

Kolle innenfor feltet tillates sprengt ned for å få en god arrondering av tomten. Terrengendringer skal ses i sammenheng med terrenget innenfor BLK1.

3.3 BFS2

På tomt som ligger lavest i terrenget, ned mot Komb6, tillates alternativt til frittliggende småhus, 3-manns eller 4-mannsbolig. Byggehøyder måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

For de to tomtene som ligger høyest i terrenget er maksimal kotehøyde for støpt såle, kote +25.

3.4 BFS3

Maksimal kotehøyde for støpt såle på tomtene er kote +31.

3.5 BFR1, Fritidsbebyggelse

Feltet kan bebygges med fritidsbolig i form av 3 stk hytter.

Det tillates maksimal 75 kvadratmeter BRA per hytte, med et tillegg på 30 kvadratmeter terrasse. Byggegrense er angitt på plankart.

Det tillates kun etablert hytter med én etasje. Det tillates saltak, pulttak og flate tak. Maksimal byggehøyde er 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt gesimshøyde ved saltak og pulttak er 3 meter. Ved flatt tak tillates maksimal byggehøyde 4 m. Bebyggelsen skal gjis en dempet og naturvennlig material- og fargebruk.

Atkomst skal være fra p_veg2 som angitt på plankart. Atkomst til ny parkering på eiendom 91/27 tillates via atkomstveg i BFR1.

Det tillates terrengendringer for å tilrettelegge for atkomstveg, hytter og uteområder. Terrengmur på inntil 1m høyde tillates etablert i formålsgrense. Tiltak må omsøkes.

3.6 BC1, BC2, BC3 - Campingplass

Arealene omfatter eksisterende campingplass. Det tillates mindre høydejusteringer av terreng for plassering av vogner.

Innenfor BC1 kan det tilrettelegges for tilkobling til vann- og avløpsnett for hver enkelt utleieplass. Innenfor BC1 tillates campingvogner/isocamp/husvogn eller lignende løsninger, gitt at det er mulig å etablere og senere fjerne tiltakene uten store terrenginngrep.

Kommentert [LK3]: Senere fjerne tiltakene uten

Kommentert [LK4]: Vi endrer kun BC1

Innenfor BC2/BC3 skal det avsettes 3 offentlige parkeringsplasser.

3.7 BUH1 – utleiehytter

Innenfor feltene kan det etableres hytter for utleie. Størrelse på hyttene skal være inntil 25 kvm i grunnflate for hver hytte. Maksimal utnyttelse for hele feltet er %BYA=15%. Maksimal byggehøyde for den enkelte hytte er 6 meter over eksisterende terreng. Det tillates etablert en enkel vei i feltet fra p_veg1 og en felles p-plass for hyttene. Utleiehyttene prosjekteres samlet med samme form og naturvennlig farge.

3.8 Næringsbebyggelse – BN1 næring

Innenfor feltet tillates havne- og fiskerirelatert næring, restaurant og utleieenheter for overnatting. Maksimal utnyttelse av feltet er %BYA = 15%. Byggegrense er lik formålsgrense. Maksimal byggehøyde er 7 meter.

Innenfor BN1 skal det ikke etableres hindringer og stengsler som hindrer at allmenheten kan ta seg frem via sti, veg eller brygger til sydenden av BN1.

3.9 Lekeplass BLK1

I felt BLK1 skal det opparbeides lekeplass for små barn med minimum 3 apparater.

3.10 Renovasjon/energianlegg

Innenfor feltet kan det etableres felles renovasjonsstasjon og nettstasjon. Renovasjon skal være nedgravd løsning eller overbygg.

3.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Komb1 – Sanitær/teknisk/forretning

Innenfor feltet tillates bygg med kombinert bruk. Eksisterende bygg er å betrakte som byggegrense.

Komb2 – Restaurant/bolig

Innenfor feltet tillates kombinasjonsbygg med restaurant og bolig. Ved riving og etablering av nytt bygg skal bygget trekkes lengre fra vannkanten. Det skal tas høyde for flomnivå. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kotehøyde +3,0 over normalvannstand. Det er kun tillatt med saltak. Maksimal gesimshøyde 4 meter og maksimal mønehøyde 6 meter over planert terreng. Takvinkel skal være 20 – 38°. Maksimal %BYA=50%. Det tillates bygg på inntil 220 kvm bruksareal, der 1/3 av bruksarealet kan være boligformål. Byggets utforming/fasade og materialbruk må bære preg av kysttradisjonell utforming.

Komb3 – Arrangementer/camping

Innenfor arealet tillates arrangementer i form av dans, fremvisninger, vise- og trubadurarrangementer. Arealet kan evt. innlemmes som en del av campingplassarealet.

Komb4 – Boliger/fritidsbebyggelse/camping

Boliger innenfor Komb4 skal tilpasses hverandre i form og farge. Det tillates oppføring av enebolig. Maksimalt tillat grad av utnytting er %BYA = 30 %. Det tillates saltak, pulttak og flate tak på boligene. Saltak skal ha en takvinkel på mellom 15 og 37°. Maksimal tillatte byggehøyder:

Kommentert [PS5]: Her ønsket Wiggo å åpne for campingvogner og / eller flere utleieboliger. NB! Viktigst var å kunne bruke dagens bygg til utleieboliger

Kommentert [LK6R5]: Her skal det vel ikke være camping.

Kommentert [LK7R5]: Sjekk byggegrense

Kommentert [LK8R5]: Trenger ikke restaurant og utleiebolig hvis vi åpner for utleieenheter?

- Ved saltak: 9m mønehøyde og 7m gesimshøyde.
- Ved pulttak: øvre gesimshøyde 8 meter og nedre gesims 7 meter. Ved flate tak: øvre byggehøyde 7 meter.
- Maksimal mønehøyde/øvre gesims på garasje er 5 meter.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng på tomten. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.

Garasjer skal ha samme stil om bolig med tanke på takform og materialer. Maksimal mønehøyde/øvre gesims på garasje er 5 meter.

Nye boliger skal sikres lovlig adkomst og tilkobling offentlig vann- og avløp.

Omriss av eksisterende hovedhytte betraktes som byggegrense, men mindre tilbygg på inntil 20 kvm kan tillates. For fritidsboliger gjelder dette kun dersom eksisterende bebyggelse er under 80 kvm BRA. Gnr. 91 bnr. 15 tillates en utnyttelse på 100 kvadratmeter BRA med et tillegg på 30 kvadratmeter terrasse. Det tillates opparbeidelse plass for parkering av 2 biler på eiendom 91/27 med atkomst fra BRF1. Parkeringsareal skal etableres slik at terrenginngrep blir minst mulig. Tiltaket må omsøkes. Det blir ingen andre endringer i reguleringsbestemmelsene for resterende del av området Komb4.

Komb5 - Serviceanlegg/forretning/utleiebolig

Feltet er i dag i bruk til servicebygg for campingplassen. Det tillates oppført en kombinasjon av servicebygg, forretning/detaljhandel, utleieleiligheter og camping i feltet. Plassering av campingvogner/husvogner/lignende er ikke begrenset av byggegrense med unntak av mot fylkesveg. Forretning/detaljhandel kan være inntil 700kvm bruksareal. Maksimal utnyttelse i feltet er %BYA=50%. Det tillates campingvogner/isocamp/husvogn eller lignende løsninger, gitt at det er mulig å etablere og senere fjerne tiltakene uten store terrenginngrep. Camping kan tilrettelegges for tilkobling til vann- og avløpsnett for hver enkelt utleieplass.

Parkeringsdekning for forretning skal følge normen nedenfor. Parkering kan inndeckes både i felt komb5 og SPP1.

Parkeringsnorm forretning	Grunnlag	Bil Ansatte	Bil Kundebesøk	Sykkel
Forretning u/dagligvarer	100 m ² BRA	0,3	1,0	1,5
Forretning: dagligvarer	100 m ² BRA	0,5	2,0	1,2

Komb6 – Forretning/næring

Innenfor feltet tillates forretning i form av plasskrevende varer i tråd med føringene i ATP-Grenland og næringsvirksomhet knyttet til havnen i form av hall for vinterlagring av båter, parkering, verksted, håndverksbedrifter etc.

Maksimal utnyttelse i feltet er %BYA=50%. Det tillates plassert nettstasjon/trafo innenfor feltet. Maksimal byggehøyde er 12 meter over nytt terreng. Bebyggelse utover selve hall for lagring skal ha utforming/fasade og materialbruk som bærer preg av kysttradisjonell utforming.

Kommentert [PS9]: Dette er rart at ligger i godkjent plan

Kommentert [LK10R9]: Kommer nok fra forrige endring

Kommentert [PS11]: Kanskje fjerne hele setningen for å slippe diskusjon?

Kommentert [PS12R11]: Det tillates campingvogner, Isocaamp, husvogn eller lignende løsninger, forutsett at det er mulig å etablere og fjerne uten vesentlige terrenginngrep.

Kommentert [PS13R11]: Camping tillates å tilkoble vann- og avløpsnett.

Kommentert [PS14R11]: Samme som formulering i BC1 Innenfor BC1 kan det tilrettelegges for tilkobling til vann- og avløpsnett for hver enkelt utleieplass. Innenfor BC1 tillates campingvogner/isocamp/husvogn eller lignende løsninger, gitt at det er mulig å etablere og senere fjerne uten store terrenginngrep.

Kommentert [LK15R11]: Ja ta med samme formulering. Tror vi bør ha med byggegrensesetningen

Kommentert [LK16]: Enten forretning , eller oppføring av konsentrert småhus bebyggelse

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

P_veg1, p_veg2 og P_veg3 skal opparbeides i en bredde på minimum 3 meter. Veien er felles private veger. Etablering av p_veg3 i henhold til plan skal utføres på en slik måte at det ikke medfører inngrep i dagens åpne bekkeløp i form av graving eller utfylling.

4.2 Parkering – SPP

Innenfor feltet SPP1 tillates etablert parkering på bakkeplan. Det tillates etablert garasjer innenfor feltet. Det skal avsettes 7 offentlige parkeringsplasser i feltet.

I feltet SPP2 tillates etablert gruset parkeringsplass.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 GTV1

Strekningen fra p_veg1 mot syd skal opparbeides som sti, og være en gangtrase som knytter seg til stisystem mot boligområdene lengre vest.

5.2 Friområder GF1-GF4

Friområdene skal være tilgjengelige for allmennheten. Det er unntak for GF3 som har tidsbegrenset tilgang via brygge, jf. §7.1. Kyststi skal så langt det er praktisk mulig være universelt utformet på strekningen mellom SPP1 og Komb1.

§6 LNF

6.1 Naturformål – LNA1

LNA1 omfatter bekken med tilhørende kantsone som går over campingplassen. Bekken er gitt hensynssone i planen. Det er stilt krav om skjøtselsplan for LNA1, ifbm utbygging.

6.2 Friluftsmål

Omfatter skogarealer i tilknytning til boligarealer og stisystem. Over LF4 tillates etablert trase for VA-anlegg.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Småbåthavn VS1 og VS2

VS1

Det tillates etablert brygger som vist på plankartet. Brygge som går ut til Veitholmen skal være fysisk stengt eller adskilt fra holmen i perioden 15.april til 15.juli.

VS2

Det tillates etablert brygger som vist på plankartet. Indre brygge skal kunne fungere som servicekai for båthangar, fiskerirelatert virksomhet og korttidsplasser for båter. I tilknytning til anlegget tillates konstruksjoner for utsetting av båter.

Kommentert [PS17]: Eventuelt kan vi skrive "Skal kunne" fungere som... Ettersom dagens brygge lett kan tilpasses til Servicekai, så er det ikke et problem i dag, men i fremtiden om brygg skal erstattes, så må den fortsatt kunne tilpasses til Servicekai, som i dag

Kommentert [LK18R17]: OK

7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det tillates ikke bøyefortøyninger i sjøområdet.

§8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone - vannledningstrase H190_1

Innenfor sonen tillates ikke tiltak før avstand til vannledning er avklart med Bamble kommune. Dersom vannledning ønskes flyttet skal dette vises til teknisk plan, jf. §2.2 pkt. 2.

8.2 Sikringssone – trase for telekabel H190_2

Innenfor sonen tillates anlagt telekabel. Det tillates ikke tiltak i sonen som kan hindre anlegging av kabel eller som kan skade kabel når den er etablert.

8.3 Faresone – Flomfare

Innenfor sonen er det fare for springflo. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kotehøyde +3,0 over normalvannstand.

8.4 Faresone – Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke bygninger for varlig opphold i sonene.

8.5 Bevaring naturmiljø – H560_1 og H560_2

H560_1

Innenfor hensynssonen er det verdifullt naturmiljø i sjø i form av ålegresslokalitet. Det tillates ikke tiltak sonen som vesentlig forringer naturmiljøverdiene. Tiltak som berører lokaliteten direkte, i form av nye bunnfester, moringer til brygger og andre installasjoner skal gjøres på en skånsom måte. Dersom det finnes alternativer skal disse benyttes.

H560_2

Innenfor hensynssonen er det en bekk med kantsone. Eventuelle tiltak i sonen skal være ihht skjøtselsplan, jf. §2.2 punkt 5.

§9 OMRÅDEBESTEMMELSE

#1 Innenfor arealet tillates etablert plasser for campingvogner og mindre campinghytter. Terrenget innenfor området tillates hevet inntil 2 meter, men skal ses i sammenheng med omkringliggende terreng.

Revidert 23.6.2020 i tråd med vedtak den 27.5.2020 sak 27/20

Revidert 20.9.2022 i tråd med vedtak den 1.6.2022 sak 39/22