

Arkivsak:
PlanID: 95 447

REGULERINGSPLAN FOR GRUNDSUND

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert 16.11.89. Revidert 23.04.90
Godkjent av kommunestyret 30.04.1991

Revidert dato 08.06.2026
Godkjent av

1 REGULERINGSMÅL

- 1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Byggeområde for bolig Boligbebyggelse

B

Byggeområde for hytter

H1—H5

Frittliggende fritidsbebyggelse

FBF1 – FBF5

Felles avkjørsel/parkering/havn

F1—F3

Småbåtanlegg i sjø

SMB1 – SMB2

Uteoppholdsarealer

f_UTE1 – f_UTE5

Felles avkjørsel/parkering/havn

F1—F3

Felles rekreasjon/hagebruk

F4—F8

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

f_V1 – f_V2

Parkering

f_P1 – f_P2

Landbruks-, natur- og friluftsmål

Friluftsområde

F11—F12

Friluftsmål

FL1 – FL3

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Ferdselsområde i sjø (farled)

F

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

BSV

Hensynssoner

Faresone, flomfare

H320_1 – H320_2

2 ~~BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG~~ **BOLIGBEBYGGELSE, B**

- 2.1 Bygningen skal bevares i sin nåværende form. ~~Mindre endringer og tilbygg kan likevel gjøres, under forutsetning av at husets hovedkarakter bevares.~~ Omrisset av eksisterende bebyggelse er å betrakte som byggegrense.

Hovedformer og -proporsjoner, materialbruk m/detaljer, herunder taktekking og vindusdetaljer må spesielt bevares og/eller tilbakeføres.

3 ~~BYGGEOMRÅDE FOR HYTTTER H1—H5~~ **FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE, FBF1 – FBF5**

- 3.1 ~~Bebyggelsen skal oppføres i en etasje med inntil 80m² bruksareal pr. tomt. Bod og de skal bygges sammen med hytta.~~ I områdene FBF1 – FBF2 er omrisset av eksisterende bebyggelse å betrakte som byggegrense.

~~For oppføring av erstatningshytte på eiendom gbnr. 85/42 tillates mindre avvik fra byggegrense, under forutsetning av at tiltaket ikke plasseres nærmere sjø enn gjeldende byggegrense.~~

- 3.2 I områdene FBF3 – FBF5 skal bebyggelsen oppføres innenfor byggegrenser vist på plankartet, med areal inntil 100 m² BRA. Terrasse/ veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og ikke overstige 30 m². Inntil 20 m² av terrasse/veranda tillates åpent overbygd. Pilarer for terrasse/veranda skal ikke overstige 0,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Svømmebasseng/stamp skal være direkte tilknyttet hytta og må ikke medføre forurensningsfare.

- 3.23 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 grader og 27 grader. Møneretning skal følge fritidsboligens lengderetning. Maks. byggehøyde er 5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

- ~~3.3 Bebyggelsens plassering er vist på plankartet. Endelig plassering skal godkjennes av bygningsrådet.~~

- 3.4 Før søknad om byggetillatelse godkjennes, kan ~~bygningsrådet~~ kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelses tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon.

- 3.5 Tomtene tillates ikke inngjerdet. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

- 3.6 Før byggetillatelse gis, forutsettes at ~~fellesanlegg/båtplass og~~ parkering er utbygd.

4 ~~FELLES AVKJØRSEL/PARKERING/HAVN~~ **SMÅBÅTANLEGG, f_SMB1 – f_SMB2**

- ~~4.1 Det skal opparbeides minst 2 biloppstillingsplasser pr. hytte/bolig i fellesanlegg, som i så fall er sikret som tinglyst rettighet.~~

- 4.21 Hver hytte-/boenhet skal være sikret minst en båtplass som tinglyst rettighet.

- 4.2 I område f_SMB1 er omrisset av eksisterende bebyggelse (naust) å betrakte som byggegrense.

- ~~4.3 På F1 og F2 kan det oppføres båtnaust.~~

- ~~4.4 Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 22grader og 27grader.~~
- ~~4.5 Naustene skal bygges samlet og det skal avsettes maks. 5m² til hver hytte.~~
- ~~4.6 Naustene skal planlegges og bygges utenfor byggegrense for framtidig kanal.~~

5 FELLES REKREASJON/HAGEBRUK UTEOPPHOLDSAREALER, f_UTE1 – f_UTE5

- 5.1 På F4 og F5 kan det drives hagebruk. Områdene f_UTE1 – f_UTE5 er felles uteoppholdsarealer for beboerne i planområdet.
- 5.2 Innenfor f_UTE1 – f_UTE2 tillates hagebruk.
- 5.3 Eksisterende uthus i område f_UTE3 inngår i planen. Omrisset av eksisterende bebyggelse er å betrakte som byggegrense.

6 VEG, f_V1 – f_V2

- 6.1 Område f_V1 og er felles atkomstvei for eiendommer i planområdet.
- 6.2 Område f_V2 er del av felles atkomstvei for tilstøtende hytteområde i vest.

7 PARKERING, f_P1 – f_P2

- 7.1 Det skal opparbeides minst 2 biloppstillingsplasser pr. hytte/bolig i fellesanlegg, som i så fall er sikret som tinglyst rettighet.

~~6. FRILUFTSOMRÅDE (F11 – F12)~~

8 FRILUFTSFØRMÅL, FL1 – FL3

- ~~6.8.1 Innenfor områdene tillates ikke oppført bygg og konstruksjoner.~~
- 6.8.2 Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

~~6.3 FERDSELSOMRÅDE I SJØ (FARLED).~~

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, BSV

- 9.1 I sjøarealet tillates ikke varige moringer og tilfeldige bøyefortøyninger. ~~Dette vil være til hinder for varig ferdsel.~~

7.10 FELLESBESTEMMELSER

- ~~7.10.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Begrenset tTynning av løvskog og nødvendig tynning av barskog for sikkerhet, lek, sol og utsikt er tillatt., forutsatt at naturpreg, landskapsbilde og vegetasjonsskjerm mot sjø og strand opprettholdes. Med tynning menes selektiv fjerning av enkeltrær.~~
- 10.2 Sammen med søknad om tillatelse til nye fritidsboliger skal det foreligge teknisk plan for tilknytning til vann- og avløpsnett.
- ~~7.2 Før byggetillatelse gis, forutsettes at fellesanlegg så som parkering og båt plass er ferdig utbygd.~~
- ~~8.3 Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Bamble kommune.~~
- ~~8.4 Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse.~~

11 HENSYNSSONER

- 11.1 Flomfare, H320_1 – H320_2
Innenfor hensynssonen er det fare for stormflo. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kote +3,0 over normalvannstand.
- 11.2 Bevaring naturmiljø, H560_1
Innenfor hensynssonen H560_1 er det bløtbunnsområder i strandsonen. Det tillates ikke fylling innenfor hensynssonen. Det tillates mudring etter tillatelse.