

Arkivsak:
PlanID: 95 447

REGULERINGSPLAN FOR GRUNDSUND

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert 16.11.89. Revidert 23.04.90
Godkjent av kommunestyret 30.04.1991

Revidert dato 07.04.2026
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 HYTTER 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

- 710.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Tynning av løvskog og nødvendig tynning av barskog for lek, sol og utsikt er tillatt.
- 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.