REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING FOR ØVRE KÅSA VED SEKKEKILEN, DEL AV GBNR 85/5 OG 84/2

PlanID 334

Dato for siste revisjon av plankartet: 08.04.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.06.2021

2. gangsbehandling i planutvalget 02.06.2021

Vedtatt i kommunestyret 17.06.2021

§ 1 GENERELT

* 1. **Virkeområde**

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

* 1. **Hensikten med reguleringsplanen**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbebyggelse og næring.

* 1. **Reguleringsformål**

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5:

**Bebyggelse og anlegg**

* Fritidsbebyggelse, frittliggende BFF1-5
* Næringsbebyggelse BN1-2

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

* Kjøreveg SKV1-5
* Parkering SPA1-4

**Grønnstruktur**

* Turveg GT1-6

**Landbruks-, natur og friluftsområder**

* LNFR L1-7
* Friluftsformål LF1-4

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

**Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest:**

1. Alle nybygg for opphold/beboelse skal være tilknyttet godkjent VA-nett.
2. Omlegging av SKV1 skal være gjennomført før det gis byggetillatelse for BFF3.
3. Før felt BN1 kan tas i bruk til båtlagring, må spyleplass for båter være etablert, med avløp til sandfang og oljeutskiller. Løsning skal vises i teknisk plan.
4. Veg SKV4 utvides som regulert og det etableres to ventelommer før det gis tillatelse til utbygging av felt BFF2.
5. Samtidig som det gis tillatelse til igangsetting av hyttefelt BFF2 klargjøres tomt BN1 for oppbevaring/vinteropplag for båter, og område LF2 frigjøres som friluftsområde. Utbygging av BN1 tillates etappevis.
6. Turveg GT3 ferdigstilles samtidig som hyttefeltet BFF2. turvegomlegging GT1 og GT2 skjer samtidig som igangsetting gis på tomt BFF4 og BFF5.

2.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Før det gis byggetillatelse for tiltak eller nye bygninger i felt BFF1-5 skal følgende foreligge:

1. Situasjonsplan for det aktuelle feltet/tomten som skal inneholde:

* Bebyggelsens plassering og kotehøyde, målsatt ved inngangspartier
* Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde, og grensesnitt mot nabotomt
* Materialbruk og vegetasjon

1. Tekniske planer for veg, vann, avløp og renovasjonsløsning som er godkjent av Bamble kommune. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Vann fra felt L1 skal føres vest for SPA 1 og videre ut i terreng nord for SKV2.
2. Netteier skal kontaktes før oppstart av byggearbeider.

2.3 Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

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 kulturminne. Kulturminnemyndigheten 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).

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr.1)

**3.1 Fritidsbebyggelse BFF1-5**

1. Det tillates kun ett bygg per tomt. Det tillates fritidsboliger med et areal på maks 100 m2 BRA inklusive utendørs svømmebasseng/stamp. 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.
2. Takterrasser tillates ikke. Fritidsboligene skal ha naturvennlig fargebruk.
3. Maks. byggehøyde er 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 4 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
4. Innenfor BFF2 skal møneretning på saltak/pulttak være langs med terrenget.
5. Tomtene skal i størst mulig grad beholdes som naturtomter uten større terrengmessige inngrep.

1. Gjerder tillates ikke. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner er nødvendig skal det omsøkes.
2. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

**3.2 Næringsbebyggelse båthotell, BN1**

På arealet tillates oppført bygg for båtopplag, inntil 900 m2 BRA. Maksimal byggehøyde for båthotellet er kote + 22. Byggegrense er oppført på plankartet. Bebyggelsen skal gis en dempet og naturvennlig material‐ og fargebruk. Det tillates lagring av båter, båthengere etc. på området.

**3.3 Næringsbebyggelse, BN2**

Byggegrense er oppført på plankartet.

**3.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT**

Arealet omfatter eksisterende pumpehus. Byggegrense er oppført på plankartet.

**3.5 Småbåtanlegg BSB 1-2**

Arealet omfatter eksisterende småbåtanlegg. Byggegrense er oppført på plankartet.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

**4.1 Kjøreveg SKV1-5**

SKV1-5 er eksisterende privat kjøreveg. SKV 1 kan legges om som vist på plankartet.

Allmennheten skal ha tilgang til bruk av SKV5 som en del av kyststien.

**4.2 Parkering SPA1-4**

Arealene SPA1-2 skal brukes til parkering til tilhørende fritidsboliger. SPA3-4 er parkering til småbåtanlegg.

§5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

**5.1 Turveg, GT1-6**

Områdene GT 1-3 og 6 er gangadkomst til fritidsboliger.

Område GT4 er en del av kyststien.

GT 5 er turveg til eksisterende naturområde.

**§6 LANDBRUKS, - NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (§ 12-5 nr. 5)**

**6.1 LNFR, L1- L7**

Området er eksisterende skogs- og naturområder.

6.2 Friluftsområde, LF1-4

Det tillates ikke parkering i område LF1-4. I område LF1 tillates lekeapparater, opparbeidet møteplass o.l.

I område LF 1-4 tillates ikke lagring av båter, båthengere etc. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

**§ 7 HENSYNSSONER (§12-7, punkt 6)**

**7.1 Andre sikringssoner - byggeforbud, H190**

Det tillates ikke bygg og konstruksjoner innenfor faresonen. Ved tiltak/anleggsarbeid i eller i umiddelbar nærhet av (10m eller nærmere) faresone, skal ledningseier kontaktes.

**7.2 Flomfare, H320**

Innenfor sonen er det fare for stormflo. Det tillates ikke rom for varig opphold innenfor sonen.