

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR RØDLANDET

PlanID 331

Dato for siste revisjon av plankartet: 14.10.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.12.2020

§ 1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for næring, utleie, småbåthavn og hyttebebyggelse. Formål som blir videreført er friområde, LNFR og bruk og vern av sjø og vassdrag.

1.3 Reguleringsformål

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

Bebyggelse og anlegg

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| • Fritidsbebyggelse, frittliggende | BFF1-6 |
| • Utleiehytter | BUH1-2 |
| • Næringsbebyggelse | BN1 |
| • Småbåthavn | BSB1-BSB2 |
| • Lekeplass | BLK1 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- | | |
|-------------------------------|----------|
| • Kjøreveg | SKV1-2 |
| • Annen veggrunn – grøntareal | SVG |
| • Parkering, offentlig | o_SPA1 |
| • Parkering, privat | f_SPA2-6 |

Grønnstruktur

- | | |
|---|----------|
| • Friområde | GF1-GF12 |
| • Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål – buffersone | GAA1 |

Landbruks-, natur og friluftsområder

- | | |
|--------|---|
| • LNFR | L |
|--------|---|

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| • Bruk og vern av sjø og vassdrag | V1-2 |
| • Småbåthavn | VS1-4 |

Hensynssoner

- | | |
|---------------------------|----------|
| • Bevaring naturmiljø | H560_1-7 |
| • Faresone høyspentanlegg | H370_1 |
| • Faresone flom | H320_1-2 |

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for nye bygninger for overnatting i BKB1, BUH1 eller BUH2 skal:

- a. Lekeplass BLK1 være ferdig opparbeidet.
- b. Skilting med forbud om ferdsel på hekkeholmene i hensynssone H560_3-6 være gjennomført.
- c. Det gjøres tiltak mellom havn VS1 og GF5 som umuliggjør adkomst til hekkeområdet.
- d. Etablert sjøbod ved VS1 – Rødlandet fjernes og område blir GF1 samtidig med oppføring av nye bygg i BSB1.
- e. Alle nybygg for opphold/beboelse må tilknyttes godkjent VA nett.
- f. Vilkår tilknyttet fellestiltak som avkjørsler – siktzone etc og veg til tomter må være sikret.

2.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Før det gis rammetillatelse for tiltak eller nye bygninger i felt BKB1, BUH1 og BUH2 skal det:

- a. Foreligge en godkjent landskapsplan i 1:500 for det aktuelle feltet som skal inneholde;
 - Uteoppholdsarealer med tilhørende gangforbindelser. For første felt av BKB1, BUH1 og BUH2 skal landskapsplanen inneholde utforming av lekeplass BLK1 som synliggjør tilgjengelighet for allmennheten.
 - Bebyggelsens plassering og kotehøyde, målsatt ved inngangspartier
 - Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
 - Materialbruk og vegetasjon
- b. Foreligge 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.

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).

2.4 Forurensning i grunnen (§ 12-7 nr. 3)

Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.

2.5 Gjennomføringsavtale

Det forutsettes en gjennomføringsavtale med Bamble kommune som sikrer og viderefører de offentlige interesser som offentlige båtplasser, offentlige parkeringer og drift av Rødlandet friareal.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr.1)

3.1 Fritidsbebyggelse BFF1-6

- a) For BFF2-4 som er tomter med eksisterende bebyggelse er det gitt byggegrense som begrenser eventuelle utvidelser, endringer og gjenoppbygginger.
- b) For BFF1 kan arealet benyttes til to tomter for fritidsbolig. For BFF5 og BFF 6 er det avsatt en tomt for fritidsbolig.
- c) 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.
- d) Maks. byggehøyde er 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- e) Bygninger skal ha saltak og takvinkel skal ikke overstige 27 grader. Tomtene skal i størst mulig grad beholdes som naturtomter uten større terrengmessige inngrep.
- f) Gjerder tillates ikke. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner er nødvendig skal det omsøkes.
- g) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

3.2 Utleiehytter, BUH1-2

- a) På felt BUH1 er det tillatt å rive eller ombygge eksisterende servicebygg til en utleiehytte.

- b) BUH2 – Inntil 5 microhytter på maksimalt 20 kvadratmeter inkl. balkong tillates i en etasje med takvinkel maks. 27 grader. Byggene må ha mørk og/eller naturvennlig farge. Byggene må ha en sikker gangadkomst og gulvnivå må ikke være høyere enn 1 meter over nærmeste terreng. Byggene prosjekteres samtidig.

3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bevertning/utleiehytter/service BKB1

Innenfor arealet ligger eksisterende bebyggelse for bevertning og arrangementer (Sjøterrassen). Innenfor feltet tillates oppført ny bebyggelse i form av utleiehytter/campinghytter, servicebygg (til havnearealene, friområdet og utleiehytter etc), oppstillingsplasser for bobiler og utvidelse av eksisterende bevertningsbygg. Innenfor feltet kan det også etableres felles renovasjonsstasjon og nettstasjon. Renovasjon skal være nedgravd løsning eller overbygd. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kotehøyde + 3 over normalvannstand grunnet fare for stormflo.

Det tillates etablering av 8 hytter for utleie. Størrelse på hyttene skal være maksimalt 50 kvm (inklusive terrasse). Maksimal byggehøyde for hver enkelt hytte er 6 meter over planert terreng. Utleiehyttene skal ha saltak og bygningene skal utformes likt med samme form med uttrykk som sjøboder.

Servicebygg skal tilpasses øvrig bebyggelse i størrelse og takform.

Eksisterende bevertningsbygg (Sjøterrassen) tillates påbygd med byggehøyde maksimalt kote +11,5 meter.

3.4 Næringsbebyggelse båthotell, BN2

På arealet tillates oppført bygg for båtopplag. Maksimal byggehøyde for båthotellet er kote + 20,5. Byggegrense er lik formålsgrense. Det tillates utleiebolig på tak av båthotell med egen høydebestemmelse, se § 9.

3.5 Småbåthavn, BSB1

Feltet omfatter havneareal på land ved Sjøterrassen hvor det er 3-4 eksisterende sjøboder i dag. Innenfor byggegrensen tillates det oppføring av nye sjøboder, totalt antall 8. Maksimal størrelse på sjøbodene er 6 kvm. Sjøboder skal ha saltak, med maksimal gesimshøyde på 2,5 meter. Sjøbodene skal utformes likt med samme form og farge. Gjerder er ikke tillatt. Tiltak må omsøkes. Arealet er omfattet av faresone for stormflo. Terrenget tillates hevet med inntil 0,5 meter.

3.5 Småbåthavn, BSB2

Feltet omfatter havneareal på land ved Grunnsund hvor det er en eksisterende sjøbod i dag. Innenfor byggegrensen tillates det oppføring av nye sjøboder, totalt antall 10. Maksimal størrelse på sjøbodene er 6 kvm. Sjøboder skal ha saltak, med maksimal gesimshøyde på 2,5 meter. Sjøbodene skal utformes likt med samme form og farge. Gjerder er ikke tillatt. Tiltak må omsøkes. Arealet er omfattet av faresone for stormflo.

3.6 Lekeplass, BLK1

BLK1 skal være leke og aktivitetsområde tilknyttet Sjøterrassen og utleiehytter. Lekeplassen med adkomststier skal være offentlig tilgjengelig. Lekeplassen skal opparbeides med minimum 3 installasjoner og sittebenk.

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

4.1 Kjøreveg SKV1

SKV1 er eksisterende kjøreveg. SKV2 er vei ned til småbåtanlegg ved Grunnsund og skal stenges med bom.

4.2 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Arealet omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer og ellers relevante sideområder tilhørende offentlig veg.

4.3 Parkering, offentlig o_SPA1

Arealet skal brukes som offentlig parkeringsplass til friområdet.

4.4 Parkering, privat f_SPA1-5

Arealet skal brukes til parkering for utleiehytter, bevertning og næringsareal, samt bobiler.

4.5 Parkering, privat f_SPA6-8

Arealet skal brukes til parkering til tilhørende fritidsboliger.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde, GF1-12

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon tillates ikke. Enkel tilrettelegging som grusing, vegetasjonsrydding langs stier og merking/skilting tillates.

5.2 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål – buffersone GAA1

Arealet skal fungere som en buffersone mellom areal for småbåthavn og friområdene. Det tillates ikke tiltak i dette område med unntak av oppfyllelse av rekkefølgekrav i §2.1 c).

§6 LANDBRUKS, - NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 LNFR, L

Området skal brukes til jord- og skogbruksvirksomhet.

6.2 LSF – Spredt fritidsbebyggelse

Feltet består av eksisterende utleiehytter. Omrisset av eksisterende bygg er byggegrense. Det tillates kun vedlikehold og mindre nødvendige tiltak på bebyggelsen.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, V1-V2

Områdene er manøvreringsareal for båter i området og gjennomkjøringstrafikk. Innenfor området tillates det ikke installasjoner som hindrer fri båttrafikk. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Det er ikke tillatt å benytte området som fast fortøyningsplass for båt. Det er gitt bestemmelsesområde for deler av V2, der det ikke skal være motorisert båttrafikk, jf. §9.

7.2 Småbåthavn VS1-VS4

- a) VS1-3 er eksisterende småbåthavner ved Sjøterrassen.
I nordre ende av VS1 tillates etablert langsgående brygge for ferge. Brygge tillates benyttet for persontrafikk.
Det settes opp et kart på havn VS1 som anviser badeområder og hekkeområder uten motorisert ferdsel.
VS2 skal være offentlig båtplasser, det skal avsettes 20 offentlige båtplasser a 3 meter. Disse skal skiltes eller merkes.
- b) VS4 er ny småbåthavn ved Grunnsund. Innenfor formålet VS4 tillates det utvidelse av eksisterende småbåthavn i form av flytebrygge. Ved bryggeanlegg for gbnr 85/111 tillates uttrigger mot syd som ikke hindrer ferdsel for båter i småbåtanlegget i Grunnsund. Ved etablering av uttrigger skal utstikkende brygge i østre kant fjernes.
- c) Etablering av nye bunnfester, bøyefortøyninger og moringer er kun tillatt for etablering ny brygge. Etablering av moringer og andre installasjoner skal gjøres på en så skånsom måte som mulig. Dersom det finnes alternativer skal disse benyttes. Det tillates ikke utfylling innenfor formålet.

§8 HENSYNSSONER (§ 12-7, pkt. 6)

8.1 Bevaring naturmiljø, H560_1-H560_6

Innenfor hensynssonen H560_1 og H560_2 er det bløtbunnsområder i strandsonen og ålegrassamfunn. Innenfor hensynssonen tillates ikke graving, fylling eller lignende tiltak som kan ødelegge forekomsten av ålegras.

Innenfor hensynssonen H560_3-6 er det hekkeområde for sårbare sjøfugler. Adgang til holmene fra land eller fra båt er forbudt i tidsrommet 15.april til 1. august. Forbudet skal skiltes.

Innenfor hensynssonen H560_7 er det bløtbunnsområder i strandsonen. Det tillates ikke fylling innenfor hensynssonen. Det tillates mudring etter tillatelse.

8.2 Faresone høyspentanlegg, H370_1

Det tillates ikke bygg og konstruksjoner innenfor faresone. Ved tiltak/anleggsarbeid i eller i umiddelbar nærhet av (10 m eller nærmere) faresone, skal ledningseier kontaktes. Dersom høyspentanlegg fjernes kan det tillates bygg i sonen.

8.3 Faresone flom, H320_1-2

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

§9 BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7)

For #1 er det tillatt å oppføre fritidsboliger for utleie på taket av båthotellet. Maks kotehøyde er + 27.

#2 og #3

Innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3 tillates ikke motorisert ferdsel.