

BAMBLE KOMMUNE

Reguleringsplan for Hydrostranda

Versjon 05.03.2021

Godkjent i kommunestyret 18.03.2021

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse frittliggende
- Nærmiljøanlegg, aktivitetsområde

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Gangvei
- Parkering

PBL § 12-5.3 Grønnstruktur

- Friområde
- Turdrag

PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur- og friluftsområde

- Friluftsområde

PBL § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

PBL § 12-6, jf. § 11-8 Områder med hensynssoner

- Hensynssone bevaring naturmiljø, bløtbunn/fiskerier

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Fremføring av vann og avløp samt teknisk infrastruktur må være på plass før nye tomter kan deles fra.
2. Det skal anlegges møteplasser langs SKV2 og SKV3 samtidig som de to vegene opparbeides og langs veg SKV6.
3. Separat gangveg/turveg sør for SKV2 skal være ferdig opparbeidet samtidig som veg SKV2 og SKV3 er ferdigstilt.
4. Tiltak som trafikkforbedringer i område Ormvika – Kruksdalen – Odden innenfor tilliggende plan må løses og ferdigstilles samtidig med kjøreveg til Varden.
5. Reetablering og fjerning av en havnemulighet/opptaksmulighet ved Kruksdalen må skje ved en endring av planen. Gjennomføringen av planendringen må være avklart samtidig med opparbeidelsen av marina på Odden.

GENERELT

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminne eller sikringssone rundt de, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Telemark fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt betingelser for dette.

PBL § 12-5.1 BYGG OG ANLEGG

Generelt for byggeområder

1. All ny bebyggelse skal ha en arkitektonisk minimalistisk uttryksmåte som harmonerer med landskap og eksisterende bebyggelse m.h.t. material- og fargebruk, stiluttrykk, vinduer, byggehøyder og tilpasning til landskapet, jfr. planbeskrivelse. Ny bebyggelse er vist som illustrasjon og er ikke juridisk bindende i form og størrelse.
2. Terrenginngrep for veger, vann- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformes på en skånsom måte. Eksisterende naturlige vegetasjon skal så langt som mulig bevares i utbyggingsområdene.
3. Det er ikke tillatt å sprengre eller utjevne store høydeforskjeller, men hyttene kan trappes etter terrenget.
4. All ny bebyggelse bør ha hel grunnmur. Byggematerialet skal være tre og glass. Veggflater skal ha mørk farge innen fargespekteret grått, grønt og blått, og det skal ikke benyttes pastellfarger.
5. Synlig grunnmur over terreng skal ikke overstige 1,0 m.
6. Nye bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 22 grader. Takdekket skal være matt, mørk grå papp eller tre. Eksisterende bebyggelse som utvides skal ha samme møne- og gesimshøyde, takvinkel og møneretning som i dag.
7. Tillatt utvidelsesretning på eksisterende hytter er vist med piler.
8. Det er ikke tillatt med flaggstenger, gjerder, synlige parabolantennor eller andre store antenner på enkelthytter.

9. Innenfor området skal det avsettes 2 parkeringsplasser for hver ny hytte/enhet.
10. Nye bygg skal knyttes til godkjent vannverk og avløpsanlegg.
11. Avfall skal bringes til godkjent renovasjonsplass.
12. All framføring av elektrisitet, bredbånd, antenner og lignende skal skje ved jordkabel.
13. Det skal tas vare på, og hensyn til, eksisterende vegetasjon og natur under anleggsarbeid i byggeområdene. Størrelse på anleggsmaskiner skal godkjennes i byggesaken.

Fritidsbebyggelse/Frittliggende Fritidsbebyggelse

14. Planen viser eksisterende fritidsbebyggelse BFF1-BFF8. Ny fritidsbebyggelse BFR1-BFR15 skal være i samme stil som eksisterende bebyggelse. Det tillates ett bygg på hver tomt.
15. Samlet areal på hytter må ikke overstige $BRA = 100 \text{ m}^2$. Omriss av eksisterende hytte er byggegrense. For hytter som ligger nærmere sjø enn 100 m, går byggegrense i hyttevegg.
16. Maksimal mønehøyde kan være inntil 5,5 m på hytter, maksimal gesimshøyde inntil 5,2 m.
17. Terrasse legges ned i terrenget, og rekkverk trekkes så langt ned mot bakken som mulig.
18. Stamp og/eller annen badeinnretning skal være innenfor hyttens areal.
19. Det tillates ikke frittliggende terrasser.
20. Vegetasjon og landskapsformer skal vises på situasjonsplanen til byggesøknad. Det skal angis kotehøyde på gulvnivå og terreng ved hytte.
21. Det tillates ikke båtopleg på tomtene. På tomtene på Varden skal parkering etableres nord for hytte.

PBL § 12-5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg

22. Planen viser atkomstveger som er regulert med 8,0 m formålsbredde på hovedveger og minimum 6,0 meter bredde vegformål på nye stikkveger. Regulert asfaltert kjørefeltbredde på nye veger er 3,0 meter. Alle atkomstveger har fast dekke, med fartsbegrensning.
23. På veg SKV2 skal kjøreveg breddeutvides til 4,5 m kjørebanebredde på søndre kant av vegen. Kjøreveg skal være inntil 3,5 meter, mens utvidelsen på 2,5 m på søndre side tilrettelegges for kyststi med gangbar bredde på 2,5 m. Utvidelsen av SKV2 kobles til gangvei SGG1 i skillet mellom veg SKV2 og SKV3.
24. Langs Kruksdalsvegen SKV6 skal det etableres 1 møteplass utenfor vegbane, men innenfor formålsgrense for vegen. Langs vegen SKV2 og SKV3 skal det etableres 4 møteplasser utenfor vegbane, men innenfor formålsgrense for vegen.
25. Eksisterende stikkveger fram til hyttene har en regulert vegbredde på 2,5 meter.

Gangvei

26. Kjørbare gangveger er regulert med bredde 3,0 meter.

Parkering

27. Det er planlagt parkeringsplasser til bruk for allmennheten ved SPA1 og SPA2. SPA2 er spesielt tilrettelagt for funksjonshemmede og er korttidsparkering ved småbåthavnen.
28. Parkering for hytteeiere skjer på egen tomt eller på merkede parkeringsplasser nær hyttene.

PBL § 12-5.2 GRØNNSTRUKTUR

Frrområde

29. Frrområde GF1 – GF10 er regulert til frrområde for allmennheten langs kysten og skal sikre allmenn ferdsel og aktivitet.

Turdrag

30. GTD1 - GDT3 og GDT5 - GTD7 skal fungere som turstier omkring i området og skal knyttes til regulert frrområde og friluftsmål. Turdragene skal være offentlige og skal fungere som fellesarealer i området. GDT4 er privat adkomst til hytte BFF3. Der kyststi krysser kjøreveg skal det settes opp markeringer.

PBL § 12-5.5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Friluftsmål

31. Friluftsområdene LF1 – LF19 skal i størst mulig grad opprettholdes slik de er i dag. Områdene er vegetasjonsskjerm og aktivitetsområder og kan benyttes til lekeområde og turstier. Det kan framføres infrastruktur i friluftsområdene.

PBL § 12-5.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Småbåthavn VS1

32. Reguleringsplanen viser småbåthavn for småbåter på Odden. Eksisterende småbåtanlegg på Odden kan utvides i samsvar med plankart innenfor dagens område. Formålsgrense mot sjø, VFR, er byggegrense mot sjø. Havneområdet skal være åpent og tilgjengelig for gjennomgang, og tilrettelagte rasteplasser og badetrapper kan brukes av alle. Innenfor VS4 kan det legges til rette for båtøpptrekk/båutslipp. Søknad om havneutvidelse må inneholde bod for utstyr for å holde marinaen ren. Det tillates ikke å vaske/spyle flater uten et oppsamlingsfelt for rester.

Friluftsområde sjø og vassdrag

33. Friluftsområdene i sjøen benyttes til bading, sjøfiske, båt- og andre aktiviteter.

PBL § 12-6, jf. § 11-8 OMRÅDER MED HENSYNSSONER

34. Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, bløtbunn/fiskerier, skal det ikke settes i gang aktiviteter eller bygge- og anleggsarbeid som reduserer forholdene for bløtbunn/fiskeriene.