**BAMBLE KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR DEL AV GBNR 29/2 – SANDVIKA VEST**

Dato for siste revisjon: 16.10.2020

Kommunestyrets godkjenning:

**§ 1 – GENERELT**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet er vist

innenfor planens begrensning.

**§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):**

**I BEBYGGELSE OG ANLEGG**

*”herunder arealer for fritidsbebyggelse og øvrig kommunalteknisk anlegg”*

**II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

*”herunder areal for kjøreveg, gangveg, annen veggrunn og parkering”*

**V LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

*”herunder LNFR og friluftsformål”*

**§ 1.3 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):**

**I SIKRINGSSONER**

*”herunder byggeforbud rundt veg og frisikt”*

**III FARESONE**

*”herunder ras- og skredfare og høyspenningsanlegg”*

**V SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN**

*”herunder hensyn grønnstruktur og bevaring naturmiljø ”*

**§ 1.2 Planens hensikt**

Hensikt med planen er å legge til rette for flere fritidsboliger i tilknytning til eksisterende fritidsboliger ved Sandvika.

**§ 2 – FELLESBESTEMMELSER**

**§ 2.1 Rekkefølgekrav**

Før det gis byggetillatelse for ny bebyggelse innenfor BFF1- BFF5 skal:

- møteplasser innenfor SKV1 være etablert

- SKV2 være etablert frem til det aktuelle feltet

**§ 2.2 Dokumentasjonskrav**

Før det gis byggetillatelse for ny bebyggelse innenfor BFF1-BFF5 skal det foreligge situasjonsplan for tiltaket. Situasjonsplan skal vise/beskrive hvordan lokal naturdel av tomta blir ivaretatt.

Før det gis tillatelse til fradeling innenfor feltene BFF2 skal det foreligge en tomtedelingsplan for det aktuelle feltet.

**§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold**

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det sikres at tiltak mot radon er ivaretatt.

**§ 2.4 Vann- og avløpsnett**

Ny bebyggelse skal tilknyttes VA-nett.

**§ 2.5 Automatisk freda kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidene 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 kulturminnet. Kulturminnemyndighetene 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).

**REGULERINGSFORMÅL**

**§ 3 – BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**§ 3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF1 – BFF7**

1. Innenfor feltene tillates frittliggende fritidsbebyggelse.
2. Hyttenes størrelse settes til maks 100 kvm BRA. Terrasse skal være maks 30m2.
3. Det tillates kun ett bygg per tomt.
4. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 5,5 meter over eksisterende terreng.
5. Pilarhøyde skal ikke være over 1 meter.
6. Det tillates flate tak og saltak.
7. Møneretning på saltak skal være langs med terrenget.
8. Takterrasser tillates ikke.
9. Den naturlige vegetasjonen på tomtene skal beholdes i størst mulig grad.

**§3.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg BKT1**

Innenfor er det eksisterende kommunalteknisk anlegg. Det tillates utvidelse eller nye anlegg i feltet hvis dette er avklart med hensyn til byggeforbudet langs vei, jf §6.1.

**§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**§ 4.1 Kjøreveg SKV1, SKV2 og SKV3**

**SKV1**

SKV1 er eksisterende veg fra Tangvaldveien til Sandvika. SKV1 er opparbeidet med ulik bredde på strekningen. Innenfor formålet tillates utbedringer av eksisterende veg. Areal for vegskulder og møteplasser er inkludert i formålet. SKV1 er privat veg, men skal være allment tilgjengelig for gående og syklende.

**SKV2**

SKV2 er vei fra eksisterende parkeringsplass til nye og eksisterende tomter for fritidsboliger. Vei skal etableres med minimum 3 meter bredde inkl. skulderarealer. Vei skal etableres som grusveg. SKV2 er privat veg.

**SKV3**

SKV3 er private veg. Veien skal etableres som enkel adkomstvei som gresslagt eller med gressarmering.

**§4.2 Gangveg SSG**

SSG er privat gangveg. Gangveg skal etableres som enkel kjørbar gangveg som muliggjør transport frem til tomtene, som gresslagt eller med gressarmering.

**§ 4.3 Annen veggrunn – grøntareal SVG**

Innenfor arealet tillates utbedring av grøfteareal langs vei. Det skal så langt det er mulig tas hensyn til eksisterende vegetasjon langs veien.

**§ 4.4 Parkeringsplass SPA1, SPA2 og SPA3**

**SPA1**

SPA1 er offentlig parkeringsplass. Parkeringsplass skal være åpen og kunne benyttes av personer som bruker områdene i nærheten som friluftsområde.

**SPA2 og SPA3**

Parkeringsplass er felles privat. Parkeringsplass kan gruses opp, men ikke gis annet fast dekke.

**§ 5 – LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER**

**§ 5.1 Skogbruk – LNF1**

1. Områdene innenfor arealet som ikke omfattes av hensynssone – bevaring naturmiljø, hensynssone - grønnstruktur og hensynssone bevaring kulturmiljø kan benyttes til skogbruk og landbruksformål.
2. Stitraseer fra SKV2, SKV3, SSG mot Sandvika/sjøen kan etableres innenfor arealet som ikke omfattes av hensynssone – bevaring naturmiljø, hensynssone - grønnstruktur og hensynssone bevaring kulturmiljø

**§5.2 Friluftsformål –LF1 og LF2**

Innenfor arealene tillates etablert rasteplass med benk og liknende. Etablering skal skje med så lite hogst og terrengbearbeiding som mulig. Ved utfylling/planering skal stedlige masser benyttes.

**§ 6 – HENSYNSSONER**

**§ 6.1 Sikringssoner – byggeforbud rundt veg - H130**

Byggeforbudssone langs Tangvaldveien er etablert grunnet sikring av mulig fremtidig veitrase. Det tillates ikke bygningstiltak i sonen uten at dette er godkjent av veimyndighet.

**§6.2 Sikringssoner - frisikt - H140**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Oppstammede trær tillates.

**§6.3 Faresone – Ras- og skredfare H310**

Arealet er vurdert som ras- og skredutsatt. Det tillates ikke nye tiltak innenfor sonen.

**§6.4 Faresone – høyspenningsanlegg H370**

Alt anleggsarbeid i sonen skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

**§ 6.5 Sone med angitt særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560\_1**

Omfatter liten bestand av lind (inklusiv hul lind). Det tillates ikke felling av trær innenfor arealet eller andre tiltak som kan redusere naturverdiene.

**§ 6.6 Sone med angitte særlige hensyn – grønnstruktur H540**

Vegetasjonen i sonen er viktig som grønnstruktur mellom turveg og ny fritidsbebyggelse. Det tillates ikke hogst på arealene. Fremføring av VA-anlegg eller el-kabel skal gjøres på en så skånsom måte som mulig.

**§ 7 Private avtaler**

Det er ikke tillatt å inngå private servituttavtaler som strider mot gjeldende plan. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Teknisk utvalg som det faste planutvalg, innenfor rammen av Plan- og bygningsloven.