

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 28.03.25 Bestemmelsenes dato:03.06.25
Revisjon dato: Revisjon dato:27.06.25

§ 1
GENERELT

1.1 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for Knubben kultur og aktivitetssenter som skal være et kultur- og opplevelsesanlegg som kombinerer kunnskap, kunst, rekreasjon og mat.

1.2 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål-
tjenesteyting/næringsbebyggelse, KBA1

- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre angitte
hovedformål – annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, flytende
scene/badeområde, BAA1-BAA2

**Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5,
ledd nr 6)**

- Ferdsel, FE1
- Småbåthavn, SH1
- Badeområde, VBAD1 – VBAD2

1.3 Planområdet har fastsatt følgende bestemmelsesområde (Pbl § 12-7)
Utforming, #1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen for de ulike formålene.
- 2.2 Støy
- For «arrangementer med høyt lydnivå» tillates inntil seks arrangementer pr. år hvor høyeste lydnivå ved mest utsatte nabo tilfredsstiller følgende grenseverdier:
 - Arrangementer på dagtid (kl. 07-19): $L_{Aeq30min} \leq 75$ dB
 - Arrangementer på kveldstid (kl. 19-23): $L_{Aeq30min} \leq 70$ dB
 - For «øvrige arrangementer» skal samlet lydnivå fra planområdet til enhver tid tilfredsstille følgende grenseverdier:
 - Arrangementer på dagtid (kl. 07-19): $L_{dag\ 30min} \leq 53$ dB & $L_{AFmax} \leq 65$ dB
 - Arrangementer på kveldstid (kl. 19-23): $L_{kveld\ 30min} \leq 48$ dB & $L_{AFmax} \leq 60$ dB
 - Kontrollmålinger ved miksepult (1/3 ut i publikumsområdet) skal gjennomføres ved alle arrangementer og fastsatt «lydgrense» skal overholdes.
- 2.3 Det tillates etablert bygninger og konstruksjoner under kote + 3,0 moh. Bygningsmasse og konstruksjoner under kote + 3,0 må tåle vann.
- 2.4 Utforming av bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, skal være i tråd med intensjonene som fremkommer i illustrasjon datert 30.09.22.
- 2.5 Støyende arbeider i form av peling eller spunting, må settes i gang enten før 1. april, eller etter 20. august, pga. hekkesesong for sjøfugl. Støyende arbeider som er igangsatt før 15. april kan videreføres under hekkesesongen.
- 2.6 Ved sprenging skal boblegardin benyttes som tiltak for å redusere støy under vann.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 KBA1 er regulert til kombinert formål for tjenesteyting/næringsformål.

Innenfor området tillates det etablert bygningsmasse og konstruksjoner for kulturvirksomhet, bevertning, kunnskapsformidling og opphold/bading. Hotell-/overnattingsvirksomhet er ikke tillatt.

Det tillates etablert trafo innenfor området.

Deler av flytende og faste konstruksjoner knyttet til formålet privat småbåthavn kan etableres innenfor byggeområdet.

Maks kotehøyde for bygninger og konstruksjoner er kote + 8,00 moh. Det tillates etablert stupetårn over maks kotehøyde.

Maks bebygd areal for faste konstruksjoner inkludert bygningmasse innenfor byggeområde KBA1 er 2450 m² over kote + 0,00 moh. Dette inkluderer ikke stupetårn.

Anlegget skal være avtrappet med høyde som vist i illustrasjonen fra kote +0m til maks kote +8m. Hovedbygningen skal avtrappes ned mot det gamle badehuset, og det skal være mulig å gå og sitte på vegger og tak i tilnærmet samme grad som illustrasjonen viser.

Det gamle badehuset skal rekonstrueres, med stupetårn.

Maks bebygd areal 1.350 m² i KBA1, utenom badehuset, kan anlegges over kote +2m. Over kote +5,5 m skal bygningsmassen avtrappes slik illustrasjonen viser, og maks 10% kan nå helt opp til kote +8m.

Konstruksjoner under kote 0,00 kan bestå av søyler eller spunt, og ev. andre konstruksjoner til anlegget.

- 3.2 BAA1-BAA2 er regulert til annen særskilt bebyggelse og anlegg – flytende scene/badeområde. Innenfor områdene kan det ligge flytende scene på maks 120 m². Scenen skal ligge i område BAA1 kun i forbindelse med arrangementer. Område BAA1 og BAA2 skal kunne benyttes som badeområder når scenen ikke ligger i området. Scenen kan ligge forankret i område BAA2 når den ikke benyttes til arrangementer.

§ 4

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 4.1 FE1 er regulert til ferdsel i sjø.
- 4.2 SH1 er regulert til område for privat småbåthavn. Innenfor området tillates etablert flytebrygger, og faste og flytende ramper/adkomstsoner som monteres i konstruksjon i byggeområde KBA1. Det tillates maks 35 båtplasser innenfor området. Bredder mellom utriggerne kan være maks 3,0 m. Det skal etableres flytebrygge, eller annen fysisk hindring, mellom småbåthavn og fergekai. Det er ikke tillatt med båtplasser eller fortøyning på sydsiden av flytebryggen mot fergekai. Endepunktene av flytebryggene skal belyses. Det skal markeres et område på minimum 2 m på småbåthavnen som kan benyttes til ilandstigning fra privat fritidsbåt.
- 4.3 VBAD1-VBAD2 er regulert til badeområder i sjø. Område VBAD1 skal sikres og avmerkes med badebøyer.

§ 5

BESTEMMELSESOMRÅDE

- 5.01 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres fergeanlegg.
- 5.02 Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det ligge flytende badeplattform på maks 25 m².

§ 6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 FØR RAMMETILLATELSE

6.1.1 Brannvann

Før rammetillatelse for oppføring av bebyggelse gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, herunder brannvann.

6.2 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

6.2.1 Støy

Det skal utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsettingstillatelse gis. Plan skal følge søknad om tiltak.

6.2.2 Støv og avrenning av finstoff til sjø

Det skal utarbeides plan for tiltak for å hindre og/eller redusere støvforurensning og avrenning av finstoff til sjø før igangsetting av tiltak innenfor planområdet. Planen skal også inneholde forslag til overvåkning av turbiditet under anleggsarbeidet. Plan skal følge søknad om tiltak.

6.3 FØR BEBYGGELSE OG ANLEGG TAS I BRUK

6.3.1 Fergeanlegg

Fergeanlegg må være etablert innenfor bestemmelsesområde #1 før bebyggelse kan tas i bruk i området. Flytebrygge, eller annen fysisk hindring, mellom fergeanlegg og småbåthavn må etableres samtidig.

6.3.2 Flytebrygge/småbåtanlegg

Før flytebrygge/småbåtanlegg kan tas i bruk skal det gamle badeanlegget være rekonstruert. Det må markeres et område på minimum 2 m på småbåthavnen som kan benyttes til ilandstigning fra privat fritidsbåt.

6.3.3 Badeområde i sjø

Område VBAD1 skal sikres og avmerkes med badebøyer.

6.3.4 Kunstig rev

Det skal legges til rette for å kunne etablere et kunstig rev under vann ved nedsenking av steinblokker, nye betongelementer e.l. Det skal gjøres oppfølgende undersøkelser av området i minimum 3 år etter etablering, for å dokumentere om det har etablert seg et kunstig rev.