

Bestemmelser til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsender, Grimstad kommune

Planid: 319

Datert: 22.12.2020

Sist revidert: 15.1.2025

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende småbåthavn, samt etablering av marina. Det skal legges til rette for etablering av nærmiljøsender med næring, forretning, og tjenesteyting i første etasje, samt tilhørende helårsboliger der parkering etableres under bakken. Reguleringsplanen skal legge til rette for at allmennhetens ferdsel i og langs sjøen sikres, og at ny bebyggelse tilpasses omgivelsene. Eksisterende fritidsboliger og helårsboliger videreføres, men det gjøres tilpasninger på eiendommen for å tilrettelegge for passasje for allmenn ferdsel ved sjøen og fra sjøen til den nye gada.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Allmennheten

Områdene VB, GB, LEK, TO, GT1-5, GN1-4, GP, SGG1-2, KAI, VS1-2, MB, VFE og UTE1-2 skal til enhver tid holdes åpne for allmennheten. Det samme gjelder tilgangen til VNV1.

2.2. Byggegrense mot sjø

Dersom ikke annet er fastsatt ved byggegrense, eller gjennom egne bestemmelser innenfor områder som tillater bebyggelse og anlegg, gjelder formålsgrensen mot sjø som byggegrense mot sjø.

2.3. Byggehøyde over havet

Byggverk og anlegg (som eksempelvis brygger, kai, molo, murer) kan bygges fra 0 meter over havet. Bygninger som ikke er ment for varig opphold (som eksempelvis sjøboder, vaktbod, langringsbygg) kan bygges fra 1,2 meter over havet.

2.4. Eiendomsgrenser

Nye interne eiendomsgrenser som ikke er satt i planen skal angis ved søknad om fradeling av den enkelte eiendom. Justeringer på inntil 2 meter kan gjøres ved oppmålingsforretning av oppmålingsavdelingen der stedlige forhold tilsier dette og det foreligger samtykke fra berørte.

2.5. Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og føres tilbake til terreng og/eller ledes ut i sjø. Dette skal fremgå av detaljprosjektering ved byggesøknad.

2.6. Tekniske anlegg

Tekniske anlegg under terreng og grøfter/anlegg for overvann kan anlegges i/gjennom bygge- og samferdselsområdene, samt grønnstrukturuområdene o_GN1 og i tilknytning til turstiene o_GT1 og o_GT5. Tekniske bygninger (for eksempel pumpestasjoner, trykkøkingsstasjoner, trafo mv.) kan plasseres på egnede steder innenfor bygge-, samferdselsområder.

Det tillates etablert nettstasjon/trafo innenfor byggeområder i planområdet og TO og P3 etter anvisning/ avklaring med netteier/nettselskap.

Det tillates etablert grøfter og anlegg for fremføring for elektrisk kraft og VA (som nedgravde løsninger eller sjøledninger og pumpestasjon ved behov) innenfor hele planområdet, med unntak av grønnstrukturområdene o_GN2-7, GP og turstiene o_GT2-4. Området skal settes i stand etter etablering.

Stativ/anlegg for posthåndtering, infoskilt kan etableres innenfor bygge- og samferdselsområder. Krav til estetisk utforming gjelder også for dette.

2.7. Anleggsperioden

Ved utarbeidelse av tekniske planer for opparbeidelse av hovedinfrastruktur skal det redegjøres for hvordan anleggstrafikken er tenkt gjennomført på mest mulig skånsom og trygg måte. Kommunen kan stille særskilte krav til hastighet og andre sikkerhetsfremmende tiltak.

2.8. Parkering – bil

Helårsbebyggelse: Det skal avsettes maksimalt 1,0 p-plasser per boenhet, inklusive gjesteparkeringsplasser.

Fritidsbebyggelse: Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser per fritidsenhet.

Småbåthavn: Det skal avsettes minimum 0,2 p-plasser per båtplass. Kravet gjelder ikke gjestehavnplasser. Tinglyste og selveide parkeringsplasser for, for eksempel beboere i området innenfor 5 minutters gange og tinglyste eller eide parkeringsplasser for øy beboere/hytter kan inngå i grunnlaget.

Forretning, Næring, Tjenesteyting og Håndverksvirksomhet: Det skal avsettes minimum 1 og maksimalt 2 p-plasser per 100 m² BRA innenfor planområdet. Minst 5% av plassene merkes som HC-parkering, lett tilgjengelig til hovedinngang/heis, etc.

2.9. Parkering – sykkel

Helårsbebyggelse: Det skal avsettes minimum 1,5 plass per boenhet.

Fritidsbebyggelse: Det skal avsettes minimum 1 plass per fritidsenhet.

Småbåthavn: Det skal avsettes minimum 0,1 plass per båtplass.

Forretning, Næring, Tjenesteyting og Håndverksvirksomhet: Minimum 1 plass pr 100 m² innenfor planområdet.

2.10. Utgår

~~Utgår~~

2.11. Snøopplag

På boligtomtene innenfor og utenfor byggegrenser langs vei tillates det plassering av snø fra fellesarealene.

2.12. Støy

Grenseverdier for anleggstøy i henhold til anbefalinger i tabell 4, T-1442/2021 retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging gjøres gjeldende for planforslaget.

For boenheter mot Kistevigveien innenfor BS1 og BS2, skal det dokumenteres ivaretagelse av stille side og støyskjermet uteplass, iht. T-1442.

Boenheter mot Kistevigvegen innenfor BS1 og BS2 skal ha privat uteareal på «stille side» hvor støygrense gitt i tabell 3 i T-1442/16 er tilfredsstilt.

Boenheter mot Kistevigvegen innenfor BS1 og BS2 skal ha minst ett soverom, lagt mot «stille side», ($L_{den} < 55 \text{ dB}$).

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Generelt

3.1.1. Utgår

Utgår.

3.1.2. Bebyggelsens plassering

Bebyggelse for varig opphold innenfor BF1, FF1-FF2, BS1-BS2, B/F/N-1 skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

All annen bebyggelse og anlegg som tillates innenfor arealformål bebyggelse og anlegg tillates innenfor hele arealformålet, også hvis det er sammenbygget med bolig, med følgende unntak:

- Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,5 meter fra formåls-/tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.
- Boder og andre bygninger kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, eller nærmere forutsatt samtykke fra nabo. Forstøtningsmurer tillates plassert i eiendomsgrense, forutsatt samtykke fra nabo.
- Forstøtningsmur kan plasseres/etableres i formåls-/tomtegrense.

Maksimal mønehøyde og grad av utnytting fremgår av plankartet. I noen delområder er det også oppgitt maks overkant gulv.

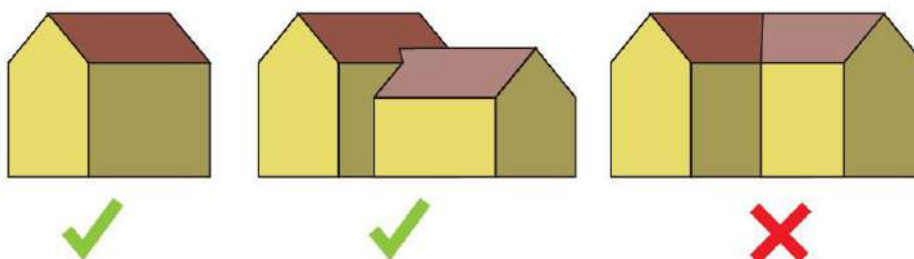
3.1.3. Estetikk, utforming og byggeskikk

Det tillates kun farger i tonene hvit-rød-oker. I tillegg er naturmaterialers egenfarge tillatt. Utvendige vindskier, lister, karmer, sprosser, dører og porter skal være hvite eller ha lik farge som kledningen. Hovedinngangsdør skal være markert med egen farge og kan ha noe kraftigere belistning.

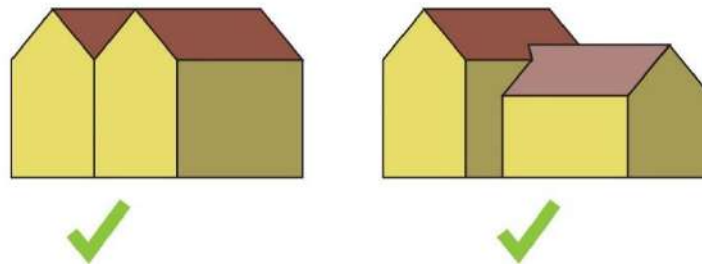
Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform med unntak av piper, heis og luftinger som kan være inntil en meter over mønet.

Alle tekniske installasjoner skal innebygges eller tildekkes.

Bebyggelsen skal fremstå som tydelige rektangulære volum, med rektangulære grunnflater og saltak. Flere bygg kan settes sammen slik at grunnflaten ikke blir rektangulær, så lenge man fremdeles kan se formene bygget består av. Se eksempel nedenfor.



Bygg med grunnflate større enn 70m² skal fremstå som flere volum. Se eksempel nedenfor. Rom kan henge sammen på tvers av volumene.



Tillatte takvinkler er i intervallet 0-5 grader eller 30-39 grader for bislag, utetak og andre mellom og bi bygg samt hovedtak på B/F/N-1. Hovedtak i øvrige felt skal ha mellom 35 og 39 grader. For arker og kvister tillates takvinkler i intervallet 26 til 39 grader. For opplett tillates takvinkler i intervallet 14 til 30 grader.

Hovedtak skal være saltak. Det tillates halvvalm.

Hovedtak skal tekkes med tegl eller betongtakstein i fargene oransje eller sort. Integrerte solceller/solfangere tillates også.

Maksimalt tillatt utstikk fra kledning på både langvegg og kortvegg gesims er 15 cm inklusive pannebord eller vindski.

Vindski skal være doble med skrått dekkbord. Materialene skal være i full lengde. Fingerskjøt tillates.

Endekutt skal være i vinkel. Gavltakstein tillates ikke.

Dekkbord/plater under vindski for å skjule gesimskasser tillates ikke.

Takrenner, beslag o. l skal være i materialets egenfarger som kobber, zink eller aluminium eller malt i byggets farger.

Kledning skal være stående av låve eller tømmermannskledning på to etasjes bygninger. På tilbygg, påbygg etc. kan det varieres med liggende. 1 og 1,5 etg kan ha liggende eller stående kledning.

Vinduer skal være enten fastkarm eller som hovedregel med utadslående sidehengslede rammer.

Glassfelt skal være høyere enn de er brede. «Husmorvinduer» med sprosserammer tillates ikke.

Clippsspross eller gjennomgående tillates. Belistning skal være solid og enkel. Noe innslag av større vindusfelt tillates jfr. illustrasjoner til planen.

Grunnmur skal ha minimum 0,3 meter høyde over bakken til kledning. Kjeller eller grunnmur skal ha utførelse med pusset overflate eller naturstein.

Tomt med hage som grenser til gate skal avgrenses med stakittgjerde/porter og/eller mur. Plen i nivå med vei med en svak permeabel grøft for overvann tillates også. Stakitt skal utføres i tre eller aluminium.

Skilting og belysning skal være helhetlig og tradisjonell for fellesanlegg. Husnummerering og utelamper på hus skal være i tradisjonell stil.

Boliger nærmest sjøen innenfor BS1 skal oppføres med terrengtilpasset underetasje. Høydeforskjell mellom øvre og nedre del av tomt skal tas opp av mur i naturstein eller beplantet skråning.

3.1.4. Uteoppholdsareal

For hver bolig skal det avsettes minst 8m² til privat skjermet uteoppholdsareal. Terrasse, altan eller balkong kan medregnes. Altan kan være underbygget av åpen eller lukket bygningskropp.

3.1.5. Terrengtilpasninger

Bebyggelse tillates etablert med etasje under hovedplan.

Murer som vender mot GN4 kan ha en samlet maksimal høyde på inntil fire meter. Netto synlig høyde på mur mot GN4 over 1,5 meter skal terraseres og tilrettelegges for beplantning. Ved terrassering skal det være minimum 1,2 meter mellom murene.

Murer skal enten være i naturstein, eller i kalket/pusset utførelse. Murer mot TO og P3 kan være inntil 4 meter.

Alle murer som kan sees samtidig langs en vei skal ha en enhetlig utførelse.

Alle murer synlig fra felles og offentlige områder skal ha håndverksmessig standard.

Horisontale løpende fuger skal enten være horisontale, eller følge tilstøtende terreng. Steiner skal ligge forbandt i hjørner og rettstrekk.

Steinstørrelser skal være variable og fordelt over hele muren både i høyde og lengde.

3.2. Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Antall boenheter

Det tillates en boenhet

3.3. Frittliggende fritidsbebyggelse (FF1-2)

Antall boenheter

Det tillates 1 fritidsenhet innenfor FF1.

Det tillates 1 fritidsenhet innenfor FF2.

Utforming

Eksisterende sjøbod innenfor eiendommen tillates flyttet og kommer i tillegg til maks BRA 120 m².

Parkering regnes ikke med i BRA for fritidsboliger.

Høyder

Maks tillatte gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 7,5 meter.

Parkering

Parkering til fritidsbebyggelsen innenfor FF1 og FF2 skal løses i parkeringsanlegg i felt BS1.

3.4. Sentrumsformål (BS1-BS2)

Generelt

Innenfor felt BS1 og BS2 tillates det oppført bygg til bolig, forretning, tjenesteyting, næring, samt tilhørende parkeringsanlegg (felt PH). Forretnings-, tjenesteyting- og næringsbebyggelsen skal etableres med inngang fra torget, TO og parkering, P3. Dagligvaren skal plasseres i den nordligste delen og ha hovedinngang herfra.

- Boligbebyggelsen omfatter inntil 30 boenheter. Maks BYA pr. bolig er 120 m² eks. parkering.
- Forretningsbebyggelsen omfatter dagligvare. Maks BRA forretning = 1.000 m²

- Tjenesteyting omfatter treningsstudio, helsesenter, fysioterapi, frisør, hudpleie, fotpleie o.l., legesenter/lege/tannlege, galleri, catering/servering/bevertning/kafé/restaurant/pub/ forsamlingslokale o.l., Småskala produksjon/ videreforedling av lokalmat/drikke samt annen virksomhet med allmennytlig formål. Maks BRA tjenesteyting = 1.500 m²
- Næringsbebyggelse omfatter kontor, bevertning. Maks BRA næring = 1.500 m²
- Maks BYA 950 m² for Forretning, næring og tjenesteyting.
- Parkeringsanlegg, felt PH, helt eller delvis under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.
- Forretning: Varelevering skal skje gjennom parkeringsanlegg.
- SGG1 sin snølagring tillates innenfor BS1 og BS2 sine utearealer.

Avkjørsel

Atkomst til området er via parkering, felt P3.

Parkeringsanlegg felt PH skal ha adkomst fra parkering, felt P3.

Parkering

Parkering til boligbebyggelse innenfor BS1 og BS2 skal løses i parkeringsanlegg i felt PH.

Forretnings, tjenesteyting- og næringsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på parkering, felt P3.

3.5. Utgår

Utgår

3.6. BOD (BOD1 og BOD2)

For BOD1 tillates vaktbod til småbåtanlegg. Maks mønehøyde for BOD1 er 3,5 meter.

For BOD2 tillates bod for lagring. Maks mønehøyde 4,5 meter.

3.7. Energianlegg (BE)

Innenfor området tillates oppført tekniske anlegg som skal benyttes til transformatorstasjon, nettstasjon o.l.

3.8. Renovasjonsanlegg (BRE)

Innenfor området tillates oppført tekniske anlegg som skal benyttes til renovasjonsanlegg for fritidsbebyggelse og helårsbebyggelsen innenfor planområdet, med unntak av felt B/F/N-1.

3.9. Lekeplass (o_LEK)

Innenfor området skal det etableres en lekeplass som skal utformes som en naturlekeplass der lekeapparater for variert lek integreres i naturområdet. Lekeplassen skal utformes slik at den kan fungere som en møteplass, og ivareta behov for ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal planlegges for klatring, balanselek, sandlek og areal for en eller flere lune møteplasser. Det tillates ikke forstøtningsmurer. Lekeplassen skal ikke inngjerdes, men sikringsgjerder ved høydeforskjeller kan etableres. Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gress, bark eller subbus/sadde/hardpakket sand eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat. Sprenging tillates ikke.

3.10. Bolig/Forretning/Næring (B/F/N-1)

Generelt

Innenfor felt B/F/N-1 tillates det oppført bygg til bolig-, forretning- og næringsbebyggelse.

Forretningsbebyggelsen omfatter ikke dagligvare. Maks BRA forretning = 500 m².
Næringsbebyggelse omfatter håndverks- og lagervirksomhet, med mulighet for inntil fire boliger i 2. etasje over bakkenivå, samt tilhørende anlegg.
Eventuelt parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng regnes ikke med i grad av utnyttning.

Det tillates etablert område for renovasjon innenfor byggegrensen. Plassering skal fremgå av situasjonsplan. Evt samarbeide med nærliggende eiendommer i området kan vurderes.

Dersom det planlegges for boliger mot Homborsundveien, må oppdatert støyyvurdering gjennomføres.

Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Nye avkjørsler til parkeringshus tillates forskjøvet inntil åtte meter til hver side.

Parkering

Parkering til boligbebyggelse innenfor B/F/N-1 kan løses i parkeringsanlegg i feltet og/eller som oppstillingsplass på fellesareal. Forretnings- og næringsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på fellesareal. Parkering for ansatte tilknyttet virksomhetene innenfor BS1 og BS2, FF1 og FF2 samt båtplassiere innenfor VS1 og VS2 tillates.

Høyder

Maks tillatte gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 9 meter.

3.11. Uteoppholdsareal (UTE)

Generelt

UTE skal være tilgjengelig for allmennheten.

UTE1

Opprydding av området rundt tjernet, VNV1, tillates. Ved terrengtiltak/-inngrep og beplantning av vegetasjon innen VNV1 og UTE1 skal det utformes i samråd med kvalifisert biologisk fagmiljø.

UTE1 skal ha et tydelig grønt preg og det skal etableres stedegen beplantning og vegetasjon.

UTE2

Området skal legge til rette oppholdsarealer for allmennheten, herunder sitteplasser, vegetasjon, tuntre, og mulighet for atkomst for utrykningskjøretøy.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Generelt

Terrenginngrep for veganlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Eventuelle fyllinger skal tilsås og beplantes, eller steinsettes.

Samferdselsareal og teknisk infrastruktur (arealer) (ST)

Innenfor ST kan det etableres en samhandlingssone som kan benyttes både som ferdssone for myke trafikanter og som kjørbart areal. Arealet kan skilles fra kjørebanen med for eksempel nedsenket gatestein, rist eller annen markering. Profiltegning for del av Nalsteinveien, Prof-05, kan legges til grunn (se planid 298, Gang- og sykkelvei langs Homborsundveien).

4.2. Kjørveg (SKV)

Kjørveg tillates opparbeidet som vist på plankartet.

4.3. Fortau (SF)

Arealet skal benyttes til fortau. Bredder er angitt på plankart.

4.4. Torg (TO)

Torget (TO) skal være universelt utformet. Området skal tilrettelegge for utendørs møteplasser, oppholdsarealer for allmennheten, ventesone med sykkelparkeringsplasser og ulike typer aktiviteter, herunder sitteplasser, fontene, sesongmarkedsplasser og uteservering m.m.

4.5. Gangveg/gangareal/gågate (SGG1-2)

SGG1-2 skal utformes etter prinsippene om universell utforming, der stigning på 1:10 kan aksepteres på korte strekk.

SGG1-2 skal holdes åpen for allmenn ferdsel for gående og syklende.

SGG1 tillates benyttet som kjørbare atkomst for utrykningskjøretøy og annen trafikk knyttet til varelevering, byggearbeider og vedlikeholdsarbeider.

SGG2 skal etableres som gangveg/bryggepromenade for gående, syklende og bruk av rullestol. SGG2 tillates etablert som brygge forankret i fjellsiden, fundamentert i vannet, med bæring på pæler. Bryggefront i form av betong eller steinmur i tråd med formålsgrense i SGG2 tillates. Frittstående avfallskontainere tillates ikke.

Innenfor avgrensningen av bruk og vern av sjø og vassdrag og SGG2 tillates det mindre avvik fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av sjøfronten.

SGG3 skal etableres som gangveg/bryggepromenade for gående, syklende og bruk av rullestol, ~~og være stengt for ordinær biltrafikk~~. SGG3 tillates etablert som brygge forankret i fjellsiden eller fundamentert i vannet, med bæring på pæler. Bryggedekket skal være i tre. Frittstående avfallskontainere tillates ikke.

Innenfor avgrensningen av bruk og vern av sjø og vassdrag og SGG3 tillates det mindre avvik fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av sjøfronten.

SGG2 og SGG3 skal skiltes som offentlig tilgjengelig brygge i samarbeid med Grimstad kommune.

4.6. Annen vegggrunn grøntareal

Området omfatter areal til grøfter, fyllinger, skjæringer, støttemurer og andre tekniske anlegg som naturlig tilhører veg. Området ved torg, TO, og snuplass for buss, ved BRE, kan benyttes til rigg- og anleggsområde så lenge bygge og anleggsarbeidet pågår og i forbindelse med oppgradering, endringer, reparasjoner.

Arealene kan benyttes til trafikkskille, skjæringer, støttemurer og tekniske installasjoner, men skal i hovedsak bevares grønne.

4.7. Havn

Havn er vist på plankartet. Endringer på anlegget tillates innenfor området Kai-Havn-VHS. Arealet kan nyttes til havn og kai med tilhørende anlegg. Det tillates lagring, samt parkering innenfor området. Området er forbeholdt håndverks- og næringsaktører.

Innenfor avgrensningen av bruk og vern av sjø og vassdrag og havn tillates det avvik inntil 2 meter fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av sjøfronten.

4.8. Kai

Kai er vist på plankartet og kan benyttes til manøvrering for utsetting av båter, samt biloppstillingsplasser tilknyttet havnevirksomheten. Båtopplag og frittstående avfallskontainere tillates ikke.

Innenfor avgrensningen av bruk og vern av sjø og vassdrag og kai tillates det avvik inntil 2 meter fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av sjøfronten.

4.9. Molo/Bølgebryter (MB)

Arealet avsattes til molo tilknyttet småbåthavna. Moloen skal utformes for ferdsel til fots. Molo skal utformes som flytende bølgebryter på hele strekket. Det tillates etablering av båtplasser på begge sider av molo/bølgebryter inkludert gjesteplasser. Området tillates benyttet som av-/påstigningssone og lastesone i tilknytning til småbåthavna VS.

Innenfor området tillates molo med energistasjon/fyllingsstasjon for drivstoff til båter. Mindre bygningsmasse i tilknytning til det tillates.

Innenfor avgrensningen av bruk og vern av sjø, og vassdrag og molo/bølgebryter tillates det avvik inntil 2 meter fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av sjøfronten.

4.10. Parkeringsplasser

Innenfor o_P1 skal det avsettes offentlige biloppstillingsplasser tilrettelagt med blant annet utleieparkeringsplasser for småbåthavna og båtforeningen.

Innenfor o_P2 skal det avsettes offentlige biloppstillingsplasser tilknyttet gjesteparkeringsplasser til de allment tilgjengelige områdene ved Homborsund brygge. Frittstående avfallskontainere tillates ikke.

Innenfor P3 skal det avsettes publikumsrettet parkering/gjesteparkering. Sammen med torget (TO) kan området inneholde arealer for sesongmarkeds plasser.

4.11. Kjøreveg/Kantstopp buss (o_SKV/SKH)

Innenfor området skal det opparbeides kantstopp for bussen.

4.12. Mindre endringer

Innenfor planavgrensningen kan det tillates 0,5 meters avvik fra regulerte formålsgrenser for havn, kai, molo/bølgebryter, lekeplasser. Avvik gjelder i horisontal og vertikalplan. Avvik må evt. avklares i forbindelse med byggefasen, jf. teknisk plan.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1. Naturområde og park (GN og GP)

Grønnstrukturen omfatter eksisterende grønnstruktur hvor det skal legges vekt på å bevare åpenhet gjennom skjøtsel.

Innenfor området kan det settes ut bord, benker, grill og annet som fremmer bruken av naturområdet.

5.2. Tursti (GT)

Innenfor området tillates det etablert turstier som skal opparbeides med naturlig dekke, som eksempelvis flis eller bark ev. naturgrus der det passer. Der stiene er avmerket på svaberg behøves det ingen spesiell opparbeidelse.

Innenfor avgrensningen av naturområde og tursti tillates det mindre avvik fra regulerte formålsgrenser for tilpasning og tilrettelegging av turstien i terrenget.

Innenfor o_GT5 tillates etablert natursteinsmur og natursteinstrapp.

Murer innenfor o_GT5 kan ha en samlet maksimal høyde på fire meter. Netto synlig høyde på mur mot GN4 over 1,5 meter skal terraseres og tilrettelegges for beplantning. Ved terrassering skal det være minimum 1,2 meter mellom murene.

5.3. Badeplass/-område (GB)

Det tillates etablert og opprettholdt byggverk, anlegg og installasjoner som tjener formålet.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1. Ferdsel (VFE)

Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer allmenn ferdsel.

6.2. Havneområde i sjø (VHS)

Området er avsatt til havneområde i sjø. Herunder tillates etablert flytende havneinstallasjoner. I området kan det anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende.

6.3. Småbåthavn (VS1-3)

Området skal være åpent for allmenn ferdsel.

Småbåthavna tillates brukt til privat og felles fortøyning av båter. Det inngår manøvreringsareal og fortøyningsplass for båter samt flytebrygger. Flytebryggene forankres på bunnen og båt plassenes størrelse kan endres etter behov. To båt plasser skal avsettes til båt deling.

Småbåthavna skal ha redningsutstyr plassert i henhold til gjeldende regelverk.

6.4. Badeområde (VB)

Innenfor området tillates det badeområde, samt byggverk, anlegg og installasjoner som tjener formålet.

6.5. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Område VNV1 og VNV2 er naturlig myrtjern/dam.

VNV1 skal videreføres som tjern. Restaurering/opprensning av dammen og opprydding av området rundt tjernet tillates. Ved terrengtiltak/-inngrep nært tilknyttet VNV1 skal det utformes i samråd med kvalifisert biologisk fagmiljø.

VNV2 skal ha et urørt preg, men restaurering/opprensning av dammen og opprydding av området rundt tjernet tillates for å ta vare på området som en lokalitet for småsalamandre.

7. HENSYNSSONER

7.1. Hensynssone friskt (H140)

Innenfor frisketlinje skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Bepantingen tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

7.2. Fareområde høyspent (H370)

Innenfor området tillates ikke oppføring av bygninger eller andre anlegg, med unntak av veg, torg, kantstopp for buss og annen veggrunn som er vist i planen.

7.3. Hensynssone friluftsliv (H530)

Innenfor H530 tillates etablert flytebrygger for bading som sikres allmennhetens ferdsel i sjøen. Det skal spesielt tas hensyn til aktiviteter som forbinder badeområdene innenfor VB.

Det tillates utlagt badebøyer for å begrense båttrafikk.

7.4. Bevaring kulturmiljø (H570)

Ny bebyggelse i områdene skal i størrelse og proporsjoner tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets særpregede miljø videreføres.

Terrengformasjoner og kulturlandskap skal bevares. Det må ikke gjøres planering, sprengning, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen.

For BF1 gjelder: Eksisterende bygninger tillates ikke revet – unntak gjelder for tilbygg på nord respektive sørsiden. Gesims- og mønehøyde skal være lavere enn eksisterende hovedbygg. Tilbygget i sør kan gjenoppbygges på samme sted, størrelse og volum. Innenfor området skal den antikvarisk verdifulle bebyggelsen søkes bevart, og området særpregede miljø videreføres.

For FF1 gjelder: Eksisterende bygninger tillates ikke revet.

For BF1 og FF1 skal følgende ivaretas:

- Ved reparasjon og annen istandsetting, skal bygningenes karakter med hensyn til former, materialer, målestokk, vindusinndeling, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det

opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Bruk av tradisjonelle materialer skal vektlegges.

For BF1, FF1 og FF2 skal følgende ivaretas:

- Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.
- Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i nøkternt omfang og tilpasset bygningen og områdets egenart.
- Store glassflater mot sjøen tillates ikke.

Innenfor hensynsone H570_2 gjelder i tillegg følgende:

- Terrengformasjoner, terrenganlegg, stier, murer, steingjerder, trapper, rekkverk med mer, skal bevares. Offentlig eller alminnelige brukte gangstier, trappeløp, snarveier, plasser med videre, skal bevares.
- Nye murer i bevaringsområdet skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis tørrmurt eller fuget naturstein i forband.

7.5. Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Innenfor sonen tillates etablering av rør for bedring av vanngjennomstrømmingen, i tillegg tilhørende tekniske installasjoner som kummer og lignende. Fremtidig gravearbeid i sonen må ta hensyn til virksomheten innenfor hovedformålene kjøreveg, gangareal og kai.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1. Igangsettingstillatelse

Før eller sammen med søknad om tillatelse for vegarbeider på offentlig kjøreveg o_SKV, fortau o_F og kantstopp o_SKV/SKH, må detaljprosjektering i form av teknisk plan, samt dokumentasjon for å ivareta trafikksikkerhet for barn og unge i anleggsperioden vedlegges til godkjenning. Krav om dokumentasjon for å ivareta trafikksikkerhet for barn og unge gjelder også for grovplaneringer innen BS1 og BS2.

Før eller sammen med søknad om igangsettingstillatelse til opparbeidelse av torget, TO og P3, skal situasjonsplan vedlegges. Situasjonsplanen godkjennes av byggesaksenheten. Det skal innhentes uttalelse fra bygartner.

Før eller sammen med søknader for arbeider i sjø, etablering av molo, samt nye båtplasser innenfor VS1 og VS2 må detaljprosjektering i form av teknisk plan for bryggeanlegget være vedlagt.

Før det gis igangsettingstillatelser til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal brannvannskapasiteten være ivaretatt og dokumenteres (For å ta i bruk fritidsboliger og boliger må 20 l/sek ivaretas, mens for næring, forretning og tjenesteyting må 50 l/sek ivaretas.) Situasjonsplan som viser hvordan adkomst og brannredningsarealer for brannvesenets materiell er sikret skal vedlegges.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor sentrumsformål BS1 og BS2, skal brannteknisk konsept være godkjent av brannvesenet.

De overnevnte planene kan sendes inn før behandling av IG, eller sammen med IG. Forutsatt at planene er i tråd med detaljregulering skal de behandles i henhold til lovens saksbehandlingsfrister for prosjektering til søknader. (3 uker)

Rekkefølgebestemmelsene over er ikke til hinder for å gi tillatelse til forberedende grovopparbeiding av området.

Før igangsettingstillatelse innenfor sentrumsområdet (BS1 og BS2), o_LEK, BOD2, FF1 og FF2, gjelder også forberedende grovplanering innen samme områder, skal gangvei nærmest sjøen (SGG2 og SGG3) og skilting av SGG2 og SGG3 i samsvar med bestemmelse § 4.5 være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse for båtplasser innen VS1 og VS2 skal utbygging av Nalsteinsveien, i samsvar med detaljregulering for gang- og sykkelvei Homborsundveien, være sikret gjennomført.

Før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen i samsvar med § 2.12. Det må i anleggsperioden dokumenteres ivaretagelse på støy og støv, samt redegjørelse for støymålinger.

Før det gis igangsettingstillatelse til forberedende grovopparbeiding eller bebyggelse innenfor BS1 og BS2 skal utbygging av fortau mellom dagens butikk og planområdet og o_SF2 være ferdig opparbeidet.

8.2. Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor BS1 og BS2 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Offentlig kjøreveg o_SKV, offentlig fortau o_SF2, offentlig lekeplass o_LEK, offentlig kantstopp o_SKV/SKH, renovasjonsanlegg BRE, gangareal SGG1, tursti GT2 og GT5, torg TO, VNV, eksisterende høyspentkabel fra felt BE til krysset Kistevigveien/Nalsteinveien legges i bakken som jordkabel. Ny trasé trenger ikke følge eksisterende trasé.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal VNV2 være rensket og rengjort til fjell for organisk materiale.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor FF1 og FF2 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Gangareal SGG1 og turveg GT5 som forbinder gangarealet SGG1 til SGG2.

Før det gis brukstillatelse til nye båtplasser innenfor VS2 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- gangareal SGG2.
- 2 stk båtplasser for offentlig båtdeling.

Før det gis brukstillatelse for boliger skal parkering for boligen være etablert og opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for mer enn ti boliger skal det være gitt brukstillatelse eller ferdigattest for dagligvarebutikken.

Før det gis brukstillatelse til boliger skal o_GT3 være opparbeidet.

Når komplett ferdigstilling dokumentasjon er overlevert skal kommunen behandle dette i henhold til frister som følger for ferdigattest eller brukstillatelse.

Før det gis ny brukstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor BS og BS2 skal UTE1 være ferdig opparbeidet i samsvar med § 3.11.

Før det gis brukstillatelse for all utbygging innenfor BS1 og BS 2 skal fortau langs Kistevikveien frem til Nalsteinskrysset være ferdig opparbeidet.