

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR KASTELLHEIA OG TILLIGGENDE AREALER.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende formål:

* Byggeområder (PBL § 25.1)	Fritidsboliger	merket	A
	Helårsboliger	merket	B
* Landbruksområder (PBL § 25.2)		merket	C
* Trafikkområder (PBL § 25.3)		merket	KNA
* Spesialområder (PBL § 25.6)	Fornminneområder	merket	R
	Friluftsområder	merket	F1
* Fellesområder (PBL § 25.7)	Felles båtplasser		
	og tilh. parkering	merket	D
	Felles atkomst	merket	E
	Felles badeplass	merket	F

1. BYGGEOMRÅDER FOR HELÅRSBOLIGER (B 1 - B 3).

- 1.1 I områdene kan føres opp boliger i en etasje, med tilhørende uthus. Loft og underetasje kan, etter bygningsrådets skjønn, innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftene.
- 1.2 Bygninger skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader, og gesimshøyden skal ikke noe sted være over 6 meter.
- 1.3 For vann- og avløpsløsninger gjelder bestemmelsenes § 2.10. For ny boligbebyggelse kan imidlertid vann- og avløpsplanen lages, og utslippstillatelse gis, for et mindre, avgrenset område. Forutsetning et at anlegget dimensjoneres i samsvar med en helhetsløsning.
- 1.4 Parkering skal dekkes i samsvar med kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Plassene skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- 1.5 Det skal sammen med byggemeldingen leveres målsatt situasjonskart over bygningens nærområde i målestokk 1:500 eller bedre. Kartet skal vise eksisterende terreng med ekvidistanse 1m, eventuelle terrengendringer, og høyde ferdig gulv inne.

2. BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER (A1-A11, A13, A15-18).

- 2.1 I områdene kan oppføres fritidsboliger. Bygningslovgivingens bestemmelser for boliger gjøres gjeldene så langt de ikke strir mot reguleringsbestemmelsene for øvrig.

- 2.2 Før bygningsrådet gir tillatelse til deling av tomter eller oppføring av nye bygg kan rådet kreve at det blir lagt fram en plan som viser tomtegrenser, plassering av bygg, trafikk- og parkeringsløsninger m.v. , for hele eller deler av området.
- 2.3 Det tillates ikke fradelt flere tomter for fritidshus enn det antall som er vist på plankartet. På hver av disse eiendommer skal det være en bygning. Bygningsrådet fastsetter endelig plassering. Uthusarealer og terrasser skal bygges sammen med hovedbygningen. Annekser tillates ikke, heller ikke redskapsbod, båthus o.l. Bruksendring av bygninger oppført som uthus er ikke tillatt.
For fritidshus gjelder også reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.5
- 2.4 Bygninger skal oppføres i en etasje. Makimum totalt gulvareal på hver eiendom er beregnet til 100 m2, basert på angitt maksimum % tomteutnyttelse (Tu) for hvert område, slik:
- | | | |
|-------------------|--------------------|---------------------|
| A1: Tu maks. 2,5% | A7a: Tu maks. 5.4% | A12: Tu maks. 8.0% |
| A2: Tu maks. 4,5% | A7b: Tu maks. 4,0% | A13: Tu maks. 7,8% |
| A3: Tu maks. 3,0% | A8 : Tu maks. 4,0% | A15: Tu maks. 9,5% |
| A4: Tu maks. 2,2% | A9 : Tu maks. 5,5% | A16: Tu maks. 12,5% |
| A5: Tu maks. 6,0% | A10: Tu maks. 5,5% | A17: Tu maks. 7,0% |
| A6: Tu maks. 4,5% | A11: Tu maks. 5,5% | A18: Tu maks. 5,5% |
- 2.5 Tak skal utføres som saltak, med vinkel på mellom 22 og 40 grader. Gesimshøyde skal ikke være over 3,5 meter. Sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Synlige pillarer skal ikke være over 60cm.
- 2.6 Utvendig kledning skal være av tre og taktekking skal være matt. Farger skal tilpasset natur og terreng, og skal være oppgitt i byggemeldingen.
- 2.7 Hver selvstendig hytteenhet skal på egen grunn, eller på annen varig sikret grunn som bygningsrådet kan godkjenne, disponere 3 biloppstillingsplasser. Plassene skal være opparbeidet før byggearbeider settes i gang.
- 2.8 For hver selvsendig hytteenhet skal bygningsrådet, før byggetillatelse gis, anmode om dokumentasjon av varig sikret båtplass i et av de regulerte fellesarealer eller på annet sted innen reguleringsområdet som bygningsrådet kan godta. Bygningsrådet kan be om at det på samme måte dokumeteres rett til tilhørende parkeringsplass/opplagsplass.
- 2.9 Bebyggelsen skal ha biologisk toalett av komposteringstype som bygningsrådet kan godkjenne.
- 2.10 Hyttene skal ikke ha innlagt vann. Innlegging av vann kan bare tillates dersom det er utarbeidet en vann- og avløpsplan og gitt utslippstillatelse for hele reguleringsområdet. All sanitærteknisk utbygging og strandheving skal skje som ledd i utbygging etter en godkjent avløpsplan.
- 2.11 Bestående vegetasjon, også bunnvegetasjon, bør i størst mulig grad bevares rundt eksisterende og nye bygninger som leskerm og skjerm mot innsyn. Gjerder tillates ikke oppsatt. Levegger skal bygges sammen med bygningen(e).

3. LANDBRUKSOMRÅDER. (C1-C5)

- 3.1 Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

- 3.2 Deling av eiendommer er bare tillatt når det skjer som ledd i rasjonalisering av landbruket.
- 3.3 Oppføring av bygninger som ikke er nødvendig for driften av den enkelte eiendom er ikke tillatt.
- 3.4 For boligbebyggelse gjelder bestemmelsene under punkt 1.
4. TRAFIKKOMRÅDE.
- 4.1 KNA-vegen er åpen for allmen ferdsel, med de begrensninger som følger av fysisk tilstand og vedlikehold.
- 4.2 Felles avkjørsler er vist på plankartet. Endelig utforming skal godkjennes av vegmyndigheten, som også fastsetter vilkår for andre private avkjørsler.
5. SPESIALOMRÅDER.
- 5.1 Fornminneområder. (R1-R6).
- 5.1.1 Innen 6 spesialområder, merket R på reguleringskartet, er det fornminner (gravrøyser og steinalderboplasser) som er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4, 6 og 8.
- 5.1.2 For fornminneområdene gjelder også bestemmelsene i punkt 5.2.
- 5.2 Friluftsområdet, utmark. (Fl 1)
- 5.2.1 Områdene har naturdominert preg og skal brukes i samsvar med dette. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og framelskes.
- 5.2.2 Landbruksdrift i friluftsområdene skal legge til grunn at landskapspreget og naturlige ferdselsmuligheter skal tas vare på. Flatehogst skal unngås.
- 5.2.3 Det er ikke tillatt å oppføre bygg anlegg, herunder brygger, og heller ikke å foreta terrnginngrep eller drive virksomhet som reduserer områdets naturprg. Dette gjeldes også etablering av nye kjøreveger og parkeringsplasser m.v. som ikke er vist på plankartet.
- 5.2.4 Oppstilling av campingvogn og telt for mer enn 3 uker er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning fra bygningsmyndighetene.
- 5.2.5 Enklere innretninger for å sikre atkomst fra sjøen til egen eiendom og for fortøyning og opplag av egen båt, kan etableres etter forutgående melding til bygningsmyndighetene.
- 5.3 Friluftsområde, gruntvannsområde. (Fl 2)
- 5.3.1 Området omfatter gruntvannsområdet og tilliggende randsone på land. De særpregete opplevelseskvaliteter i området skal ikke ødelegges eller forringes.

- 5.3.2 Det er ikke tillatt å foreta mudrings- eller dreneringsarbeider i området, heller ikke utfylling og planering. Den naturlige tre- og buskvegetasjonen skal pleies etter naturfaglige prinsipper.
- 5.3.3 Bygge- og anleggstiltak er ikke tillatt.
- 5.4 Friluftsområde, sjø. (Fl 3)
- 5.4.1 Reguleringsformålet omfatter de farbare sjøarealene innen reguleringsgrensene, samt de holmer og skjær som omslutes.
- 5.4.2 Området skal nyttes til sjøbasert friluftsliv, og kan tilrettelegges for allmenhetens bruk etter avtale med de respektive grunneiere.
- 5.4.3 Fast oppankring av fartøy for mer enn 3 uker er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av vedkommende myndigheter.
- 5.4.4 Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som reduserer området verdi som friluftsområde. Dette er ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt yrkesfiske og andre (hevdvundne) rettigheter.
- 5.4.5 Havne- og farvannslovens bestemmelser gjelder i området, jfr. plan- og bygningslovens § 1.

6. FELLESOMRÅDER

6.1 Felles atkomst. (E1-E6)

- 6.1.1 Atkomstvegene som er vist på plankartet er private veger til felles bruk for de eiendommer de fører fram til, og for de øvrige rettighetshavere i området. Før nye veger anlegges skal det legges fram en detaljplan som bygningsrådet godkjenner. Se også punkt 4.2.

6.2. Felles båtplasser og parkering. (D1-D5).

- 6.2.1 Områdene skal nyttes til båtplasser og parkering for de eiendommersom har hjemmel til grunn og rettigheter til dette. Dessuten skal de fritidseiendommer som ønsker båt- og tilhørende parkeringsplass primært henvises til fellesarealene. Bygningsrådet bestemmer hvor båt- /parkeringsplassbehovet skal dekkes, og skal prioritere utbygging i område D2.
- 6.2.2 På areal for felles båtplasser kan det tillates bygget brygger og andre innretninger som tjener området bruk til formålet. Bygningsrådet kan også tillate oppføring av redskapsboder o.l. for å dekke stedlige behov. Ved Gule Odde (D1) kan det tillates molo. Ved Persbukt (D2) skal det tilstrebes enkle faste innretninger.
- 6.2.3 Parkeringsplassene kan nyttes som opplagsplass for båter.

6.3 Felles badeplass. (F)

- 6.3.1 Området skal nyttes til felles badeplass for eiendommer i reguleringsområdet, og kan opparbeides og legges til rette for formålet.
- 6.3.2 Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller å utføre omfattende anleggstiltak på området. Naturlig trevegetasjon skal bevares og framelseks.
7. FELLESBESTEMMELSER.
- 7.1 Steingjerder og tilsvarende kulturelementer skal bevares.
- 7.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner ligger foreligger, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningslovgivningen.
- 7.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er endelig vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

Grimstad 13.6.1986 ed
rev. 28.2.1989 kbc
rev. 3.5.1989 kbc
rev. 9.5.1989 kbc
rev. 13.2.1990 let
rev. 7.8.1990 let