

KRAGERØ KOMMUNE -

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV "BORTEID" - GNR. 23/BNR. 2, 15, 24 M. FL.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen..... 13.11.2003

Dato for kommunestyrets vedtak.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankart "Reguleringsplan Borteid", datert 15.12.2008, er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks og reguleringsbestemmelsene:

- | | |
|-------------------|---|
| 1. Byggeområder | - boliger
- fritidsbebyggelse
- industri/lager
- industri/fritidsbebyggelse |
| 5. Fareområder | - høyspent |
| 6. Spesialområder | - friluftsområde på land
- friluftsområde i sjø
- bevaring, gårdstun
- privat småbåthavn landdelen
- privat småbåthavn sjødelen
- kommunalteknisk anlegg |
| 7. Fellesområder | - felles adkomstvei
- felles parkering
- felles bad/lek |

Øvrige bestemmelser -

8. Gjerder; - Utforming og Plassering.
9. Fellesbestemmelser

PBL.: § 25 og § 26 REGULERINGFORMÅL/REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

I byggeområder kan eksisterende bebyggelse forandres eller bygges til etter gjeldende forskrifter og vedtekter. All bebyggelse skal være godt tilpasset terrenget og lokal byggeskikk og større gravearbeider skal unngås. Bebyggelsen skal utføres i tråd med gjeldene regler for areal og høyder nedfelt i Kommuneplan for Kragerø – arealdelen.

1.1 Boligbebyggelse, BO 1 – BO 9.

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette. 2. etasje på eksisterende garasje i boligområde 3, BO 3, tillates ominnredet til soverom for avlastning i de mest hektiske perioder. Nord i det samme området, BO 3 har det tidligere vært en garasje. Denne kan føres opp igjen. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av det faste utvalg for plansaker, - som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til innenfor de samme retningslinjer. I områder som er satt av til eneboliger skal det benyttes følgende U.grader: Maksimalt BYA på 15% av netto tomt, - % BYA = 15%. Maksimal TU på 25% av netto tomt, - % TU = 25%.

1.2 Fritidsbebyggelse.

Generelt er det byggeforbud i 100 meters beltet i samsvar med Plan- og bygningsloven §17. Nye hytter tillates ikke oppført utover det som er vist i plankartet. Frittliggende hytter kan maksimalt utvides til 100 m² bebygget areal, BYA. Bygningen skal ha saltak med gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter og mønehøyde på maksimalt 6,0 meter, målt fra topp grunnmur. For bygninger med flere bruksenheter gjelder de samme arealbegrensninger som for hytte, og bygningen kan ikke splittes opp. Det skal vurderes lokale tilpasninger ihht. Pbl. §§ 70, 74.2 og 92.

Det kan bygges tilbygg til ett eksisterende anneks på hver fritidseiendom. Anneks på minimum 10 m² bebygget areal, BYA, kan utvides til 30 m² BYA. Annekset, med eventuelt brygge, skal ligge i umiddelbar nærhet av eiendommens hovedbebyggelse. Bygningen skal ikke fungere som selvstendig bruksenhet, og tillates ikke bruksendret. Det tillates ikke fradelt egen parsell for anneks. Bygningene skal ha saltak med gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter og mønehøyde på maksimalt 6,0 meter, målt fra topp grunnmur.

Det kan oppføres 1 bod/uthus med bebygget areal på inntil 15 m² i tilknytning til hver bebygget fritidseiendom. Uthuset skal ligge i umiddelbar nærhet av eiendommens hovedbebyggelse. Bygningene skal ha saltak med gesimshøyde på maksimalt 2,5 meter og mønehøyde på maksimalt 5,0 meter, målt fra topp grunnmur, og skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, og med vinduer i begrenset omfang.

1.2.1 Fritidsbebyggelse, område FB 9.

I området kan to nye fritidsboliger oppføres. Endelig plassering fastsettes ved byggesøknad. Bygningene kan bygges med opptil 100 m² bebygd areal, BYA. Bygningene skal ha saltak med gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter og mønehøyde på maksimalt 6,0 meter, målt fra topp grunnmur. Det kan i tillegg bygges uthus etter gjeldende regler.

1.2.2 Fritidsbebyggelse, område FB 12.

I området kan ny fritidsbolig oppføres. Endelig plassering fastsettes ved byggesøknad. Bygningen kan bygges med opptil 100 m² bebygd areal, BYA. Bygningen skal ha saltak med gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter og mønehøyde på maksimalt 6,0 meter, målt fra topp grunnmur. Det kan i tillegg bygges uthus etter gjeldende regler

1.2.3 Fritidsbebyggelse, område FB 14.

Det tidligere snekkerverkstedet kan bygges om til servicebygg med bl.a. kjøkken, spiserom, stuer, møterom, vaskerom og 1 leilighet. Bygningen kan ha BYA på maksimalt 450m², gesimshøyde ikke over 4,5 m saltak og maksimal mønehøyde på 7 m. Det kan skytes ut til kjeller.

1.2.4 Fritidsbebyggelse, områdene FB 1 – 8, 10 – 11, 13 og 15 – 16.

Omfatter områder med eksisterende eller tidligere planlagt fritidsbebyggelse.

1.2.5 Fritidsbebyggelse, område FB 17.

2 boder tillates oppført etter gjeldende regler i tilknytning til hhv. Rødhytta og Gulhytta. Endelig plassering fastsettes ved byggesøknad.

Eksisterende teknisk hus for VA kan utvides i nødvendig grad og inntil 15 m² for å romme teknisk utstyr for påkobling til kommunalt vann- og avløpsnett.

Ny sjøbod kan bygges som erstatning for eksisterende gammel sjøbod på brygga ved Gulhytta. Bodene kan bygges inntil 24 m², som kan deles opp i 4 seksjoner for utleie, og med tørkeloft for sjøredskap. Bygningen bygges i samme stil som eksisterende og skal ha saltak med maksimal gesimshøyde over planert terreng på 2,5 m, og mønehøyde 4,5 m.

1.2.6 Fritidsbebyggelse, område FB 18.

4 fritidsboliger tillates oppført etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven med maksimalt 100 m² bebygd areal, BYA. Bygningene skal ha saltak med gesimshøyde på maksimalt 3,0 meter og mønehøyde på maksimalt 6,0 meter, målt fra topp grunnmur. Det kan i tillegg bygges uthus etter gjeldende regler.

1.3 Industriområde.

I området skal det oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Det faste utvalg for plansaker kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

1.3.1 Industriområde, IO1.

Omfatter nytt industriområde på eiendommen Gnr. 23 bnr. 228. I området kan det oppføres bygninger for håndverksbedrift med tilhørende anlegg. Nybygg skal tilpasses lokal byggeskikk og ha en god arkitektonisk utforming. Bygninger skal ligge minimum 6 m fra senterlinje for Borteidveien, og føres opp med gesimshøyde ikke over 4 m, saltak og maksimal mønehøyde på 6 m. Bygningsrådet kan tillate høyder inntil 2 etasjer dersom dette ikke er til sjenanse for området. Det skal settes av tilstrekkelig parkeringsareal innenfor området. Parkeringsarealet kan benyttes av ansatte i bedriften og besøkende ved Kragerø Fjordferie. I vinterhalvåret kan parkeringsarealet benyttes til båtopplag.

Som vedlegg til søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides en samlet plan for tomten som viser bygningens plassering, adkomst og parkering.

1.3.2 Industriområde, IO3.

Omfatter det østlige industriområdet i det gamle bruddet på eiendommen Gnr. 23 bnr. 245. Det kan her oppføres bygninger nødvendige for båtopplag og parkering av biler. Bebyggelsen skal ikke legges nærmere sjøen enn 30 m.

Området skal underlegges ordning for håndtering av spesialavfall i samsvar med gjeldende regler. Oppsamlingsplass for spesialavfall skal avmerkes i plankartet.

I tilknytning til det østlige industriområdet kan det anlegges inntil 130 bryggeplasser langs land og med molo og flytebrygger som vist på plankartet.

Anlegget kan bygges om og til etter gjeldende regler og det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.4 Industriområde/fritidsbebyggelse, F11.

Omfatter område for industri kombinert med fritidsbebyggelse på eiendommen 23/194. Området kan benyttes til lett industri samtidig med at deler av eksisterende bygningsmasse kan bygges om til maksimalt 10 ferieleiligheter. Det tillates også et lite tilbygg som vist i planen.

§5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

I området er det regulert høyspenttrasé med sikringszone på 20 meter. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner.

§6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde på land.

Området skal benyttes til friluftsområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

Stier for adkomst til hyttene kan anlegges dersom disse ikke er til sjenanse for området bruk som friluftsområde.

I friluftsområdet nedenfor det gamle bruddet mot sjøen skal det være grøntbelte på minst 30 m bredde og det kan her ikke plasseres innretninger synlig fra sjøen.

6.2 Friluftsområde i sjø.

Området skal kunne benyttes til tradisjonelle friluftaktiviteter knyttet til sjøen. Det kan ikke settes ut stengsler eller annen innretning som er til hinder for slik bruk av området.

6.3 Privat småbåthavn, land/sjø.

I området sør-øst for boligområde, BO 4, kan det oppføres en ny sjøbod som vist på plankartet. Sjøboden skal ha en maksimal grunnflate på 15 m².

Sør-vest for boligområde BO 5 kan oppføres båthus med næringsvirksomhet i 2. etasje. Bygningen kan bygges opptil 100 m² BYA og skal ha saltak med gesims- og mønehøyde på maksimalt 3,6 meter 6,6 meter. Utforming, fargevalg og plassering skal tilpasses omkringliggende bygningsmiljø og omgivelser forøvrig. I 2. etasje kan benyttes til utleieformål eller annen næringsrelatert virksomhet.

Ved Borteid Småbåthavn AS sitt bryggeanlegg på Sæteren kan kapasiteten økes til 130 båtplasser. Utvidelsen skal skje ved flytting av eksisterende brygge og utlegging av nye flyteelement slik kartet viser. Bryggeelement må plasseres slik at innmålt nabogrense i sjø mot syd ikke overskrides.

Anlegget skal gi plass for utleieplasser for følgende eiendommer:

- Hustomt ved Borteid Gård 23/257 og 23/258
- Fritidsbebyggelsen innenfor området FB 10

Adkomsten til bryggeanlegget skal tilpasses bevegelseshemmede etter gjeldende regler for universell utforming. Minst 5 båtplasser skal forbeholdes bevegelseshemmede og tilrettelegges i nødvendig grad. I tillegg skal det være tilgjengelig bryggeplass for iland- og ombordstigning som er tilrettelagt og skiltet.

På eiendommen g/bnr. 23/189 nord-øst i planen, kan ny brygge anlegges som vist i plankartet. Avstand til nabogrense skal muliggjøre bygging og vedlikehold på egen eiendom.

I område FB 17 kan anlegges brygge med opptil 5 båtplasser i tilknytning til nytt båthus.

I privat småbåthavn nordvest i planområdet, på eiendommen 23/228, skal 4 båtplasser avsettes som utleieplasser for området FB 18.

Øvrige småbåthavner har etablerte bryggefester etter avtale med grunneier eller hyttelag.

6.4 Bevaring, gårdstun.

Bestående bebyggelse innenfor dette området skal bevares slik at områdets karakter som gårdstun ikke endres.

Bebyggelsen tillates bare påbygget, ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Enkelte deler av bygningene skal også interiørmessig bevares.

Ved utbedring skal det søkes faglig bistand og godkjennelse fra antikvarisk myndighet før arbeidene påbegynnes.

Området skal kunne benyttes til tradisjonelt jordbruk og tilhørende aktiviteter, ved siden av utleie til fritidsformål.

Hovedhuset kan innredes som fritidsbolig for utleie, én enhet.

Bryggerhuset kan innredes som fritidsbolig for utleie, én enhet.

Hønsehuset restaureres og kan innredes som anneks.

Vedskjulet restaureres og kan innredes som anneks og vedskjul.

Låven kan rives og gjenoppføres med samme volum og utforming, med rom for utleie tilpasset bevegelsehemmede på hovedplan, øvrige med adkomst via låvebro.

Vognskjul kan rives og gjenoppføres med samme volum for utleie av én enhet og uthus.

Jordkjeller rehabiliteres og føres tilbake til sin opprinnelige form.

I forbindelse med realisering av rehabiliteringssenter, kan det oppføres en sjøbu som vist på plankartet. Bygningen skal tilpasses den gamle bebyggelsen mht. plassering og utforming med begrenset vindusareal. Isolasjon og innvendig kledning tillates ikke. Maksimal BYA: 15 m².

§7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstveg.

Omfatter den private veien på Borteid innenfor planområdet og avkjørsler fra denne. Veien kan benyttes av oppsittere i planområdet og tilstøtende eiendommer, samt for allmen ferdsel i h.h.t. de lover som gjelder.

Det kan legges ny adkomstvei frem til nytt bryggeanlegg nord-vest i planen.

Til FB 1 kan det bygges ny avkjørsel slik kartet viser. Vegen bygges med naturvennlig profil som grusvei på fylling med opptil 3 m vegbredde. Veiskråninger skal tilføres jord og tilsås.

7.2 Felles parkering.

De viste felles parkeringsplasser skal benyttes av gjester hos Kragerø Fjordferie, nærliggende hytter og deres besøkende, etter nærmere avtale med grunneier. I vinterhalvåret kan parkeringsarealet benyttes til båttopplag.

På parkeringsplassen ved innkjørselen til Kragerø Fjordferie, kan det bygges en portal inn til eiendommen samt en ny garasje for 2 biler. I garasjen kan det innredes loft for

kontorfunksjon. Garasjen kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3 m, saltak og maksimal mønehøyde på 6 m. Maksimal BYA på 60 m².

Det kan også oppføres et uthus/lager på parkeringsplassen nord for område for fritidsbebyggelse, FB 13. Bygningen kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3 m, med saltak og maksimal mønetakhøyde på 6 m. Maksimal BYA på 50 m².

7.3 Felles lekeområder.

De viste felles bade- og lekeområder skal være felles for de regulerte utleiehyttene, hovedhus og kårbolig på eiendommen Bjerketangen G/bnr. 23/228 etter nærmere avtale med grunneier.

§8. GJERDER; - UTFORMING OG PLASSERING.

- 8.1 Inngjerding av tomtene skal anmeldes til det faste utvalg for plansaker som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plassering godskjennes av det faste utvalg for plansaker.

§9. FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 9.2 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 9.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.4 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 16. desember 2008



ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL

Bilag nr. 1381.102