

REGULERINGSPLANEN GOUVERNENT
 AV KRAGERØ KOMMUNE

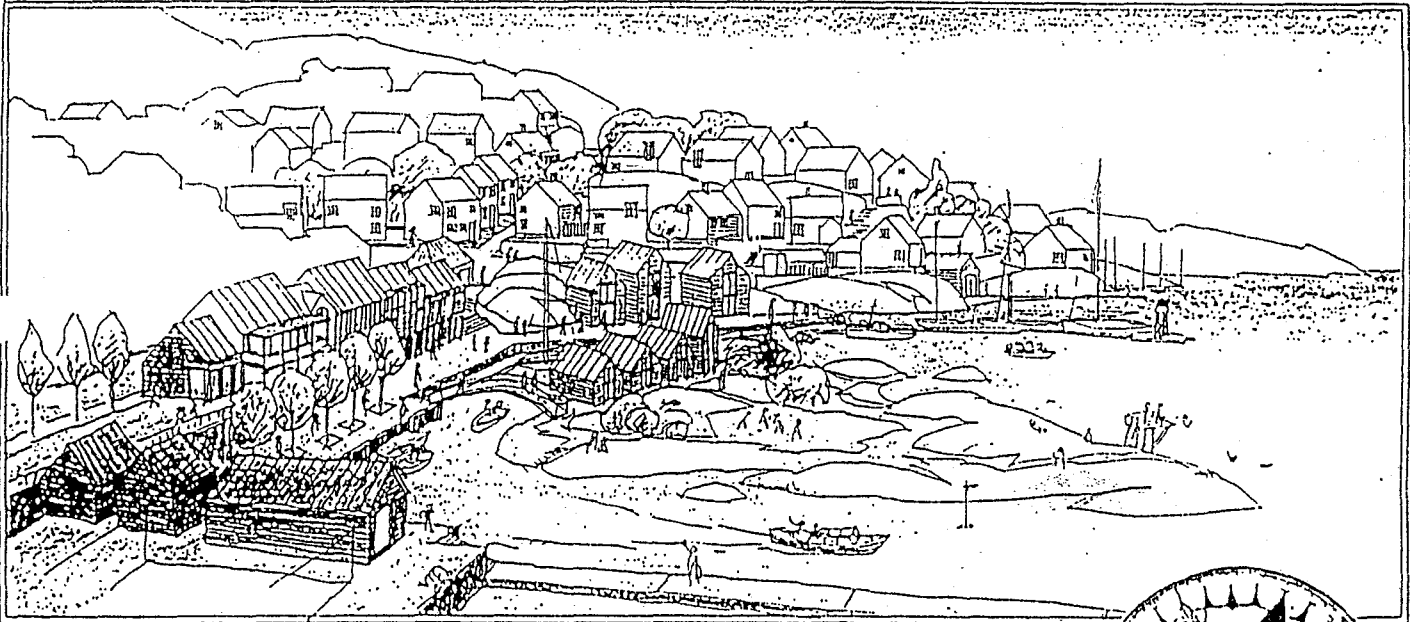
K.SAK 74/96 DATO 14/11-96
 Bygningsseksjonen i Kragerø 25/11-96

[Handwritten signature]

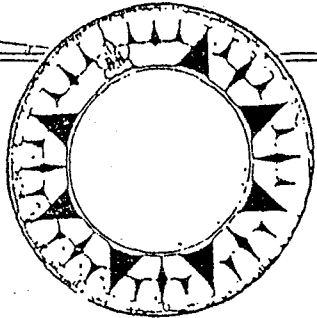
KRAGERØ KOMMUNE
 TEKNISK SEKTOR
 PLAN- OG MILJØAVD.

10 OKT. 1996

Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kartblad	



STØLEFJORD HAVN/PORTØR BRYGGE



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
 "STØLEFJORD HAVN/PORTØR BRYGGE " TIDLIGERE "ØSTRE FINSBUDALEN"
 GNR 7 / BNR 31 LEVANG, DATERT 15.12.1994.

Dato for siste revisjon av planen.....16.09.1996

3.0.0

REGULERINGSBESTEMMELSENE

Reguleringsbestemmelsene er revidert i henhold til bygningsrådsvedtak 12.09.1996

Reguleringsbestemmelser tilknyttet forslag til endret reguleringsplan for GNR 7 / BNR 31

"Stølefjord Havn/ Portør brygge" tidligere "Østre Finbudalen", Levang, datert 16.09.96

§1 GYLDIGHET

Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til bygningsloven for Kragerø kommune.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§2 REGULERINGSMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- 1 BYGGEOMRÅDE
 - 1a Fritidsbebyggelse område:A,B,C,D,E,F.
 - 1b Hotell/appartment m/tilhørende service L,M,N.
 - 1c Boligeiendommer
 - 1d Næring/service/restaurant/butikk

- 3 TRAFIKKOMRÅDE OFFENTLIG
 - 3a Riksvei

- 5 FAREOMRÅDE
 - 5a Fareområde høyspent

- 6 SPESIALOMRÅDE
 - 6a Renseanlegg
 - 6b Frisiktsone

- 7 FELLESOMRÅDER
 - 7a Felles avkjørsel
 - 7b Felles parkering H.
 - 7c Felles adkomstvei
 - 7d Fellesområde for småbåthavn og bade /
aktivitetsområde i sjøen
 - 7e Fellesområde natur, lek, idrettareal

- 8 KOMBINASJONSOMRÅDE
 - 8a Hotell/appartment med service, fellesområde
 - 8b Riksvei
 - 8c Natur, lek, idrett og parkering.

- 9 JORDBRUKSOMRÅDE
 - 9a Skog

§3 FELLESBESTEMMELSER

Ferdig utbygget skal området framstå som en "Sørlandsby" i miniatyr med gater, smug, torg, brygger, grupper av hus, tun, og havneområdet med tilhørende fondbygninger.

Det må legges stor vekt på at husenes målestokk bevares i forhold til øvrig bebyggelse, terrengformasjoner og tradisjonelt byggeri i distriktet.

Utforming farge og materialbruk skal gjenspeile "Sørlandsbypreget".

Alle utvendige anordninger på tomten, så som uthus, levegger, steingjerder, gjerder og terrasser skal anmeldes ved byggemelding, selv om de ikke utføres før senere. Hus og uthus kan settes i nabogrense så fremt de ikke har vinduer i denne veggen. Levegger og gjerder skal plasseres ut fra to kriterier:

- 1) Danne veggene i gate og gangvei systemet.
- 2) Skjerme uteoppholdsplassen mot innsikt og vind.

All bebyggelse skal ha solid og ikke midlertidig karakter. Takvinkelen på saltak skal være mellom 35 og 45 grader. Takene skal ha teglstein/betongtakstein.

Landskapsmessig skal det ikke settes i verk tiltak som i vesentlig grad går på bekostning av terrenget, de kvaliteter og bruksmuligheter som området har og også skal ha i fremtiden. Utformingen skal ta vare på viktige landskapstrekk og fremtredende vegetasjon.

Det skal i henhold til p&b loven's § 28-2. utarbeides bebyggelsesplan for området. Planen skal bl.a. vise tomtedeling, møneretning og byggegrenser. Med planen skal det følge retningslinjer for material og fargebruk generelt, utforming av tak og veggflater, åpning i tak og veggflater, utforming og bygging av brygger, veier, parkeringsplasser, gangveier og trapper i terreng samt belysning. Byggeplan for anlegget og plan for trafikkavvikling i anleggsperioden skal godkjennes av veivesenet før arbeidene igangsettes.

Felles lekeplasser og biloppstillingsplasser samt gangveier trapper og bryggeanlegg skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

§4 BYGGEOMRÅDER

1a Byggeområde for fritidsbebyggelse

Ved plassering av husene skal det tas terrengmessige og landskapsmessige hensyn. Store terrenginngrep, skjæringer/ fyllinger skal søkes unngått. Viktig vegetasjon og enkelttrær skal søkes bevart og beskyttet mot f. eks avskjæring av vannveier.

Feriehusene kan ha maksimum 2 stk uthus frittstående eller i tilknytning til huset og BYA ikke over 15m² totalt.

Innenfor områdene A,B,C,D,E,F tillates det oppført maksimalt 127 feriehus m/uthus. Møneretning som vist på bebyggelsesplan.

Områdene A,B,C,D og E kan tilsammen ha et BYA for feriehusene på 4500 m². Dette utgjør i gjennomsnitt 55m² for 82 enheter.

Etasjehøyden for bebyggelsen i område A og C kan være 1 1/2 til 2 etg, i område B, D og E; 1 etg. unntaksvis 1 1/2 etg. Dersom terrengets hellning gjør det naturlig med u.etc. skal det ikke være mer enn 1 etg der terrenget er høyest. I enkeltstående tilfeller kan hus være høyere ut fra deres arkitektoniske plassering i helheten.

I område F tillates det oppført 45 feriehus m/tilhørende service. I dette området tillates det også oppført sjøhus i tilknytning til båthavn.

Område F er ca. 8.8 d.a.. 35% av arealet tillates bebygget med ovenfornevnte formål. Etasjehøyden kan være 2 etg. pluss loftsetasje.

✓ 1b. Område for hotell/appartement og serviceanlegg, område L, M og L på plankartet.

Området kan bebygges med tilsammen 30 enheter. Tilsammen kan bebygges 4500m² BYA. Bygningene kan oppføres i to etasjer, med saltak som øvrig bebyggelse.

1c Boligområde

For gnr.7 bnr 277 tillates mindre næringsvirksomhet som husflidvirksomhet etc.

1d Område for næring/service/restaurant/butikk

I område G kan oppføres næringsbygg, tilsammen BYA 250 m². Bygningen kan oppføres i to etasjer.

§5 TRAFIKKOMRÅDER

3a Trafikkområde for riksvei.

Rv.351 legges om i ny trace. Ny avkjøring til Stølefjord Havn/Portør brygge syd for området. Det skal anlegges busslommer på hver side av avkjøringen til området.

Busslommene skal ha plass til venteskur.

Renseanlegget skal ha egen avkjøring stengt med bom. Tilknytningen mellom gangveien og riksveien i områdets nordre ende skal være stengt med bom. Riksveien skal være ferdig opparbeidet og godkjent av veivesenet før ny bebyggelse tas i bruk.

§6 FAREOMRÅDE

5a Fareområde for høyspent

I fareområdet er det regulert høytspenitrace med faregrense på 16m.

§7 SPESIALOMRÅDER

6a Renseanlegg

Renseanlegget legges til området skrent nord for riksvei 351 med eget GNR/BNR.

6b Frisiktsone

Frisiktsoner ved avkjøring Stølefj.havn er: L1=125m og L2=4m.

I området skal det være frisikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende veiers nivå. Det er ikke lov å beplante eller føre opp konstruksjoner i området med sikthindrende virkning, unntak her er høystammede trær.

§8 FELLESOMRÅDER

7a Felles avkjørsel

Fellesområdet for avkjørsel er vist på plankartet.

7b Felles parkering

Fellesområdet for parkering legges i område G. Langs det kjørbare internvegssystemet anlegges også noe parkering. De 170 plassene fordeles; 127 pl.feriehusene, 43 pl.gjester, Det forutsettes en fleksibel bruk av parkeringsplassene.

7c Fellesområde adkomstvei

Nåværende rv.351 reguleres om: delvis til internadkomstgate for området inklusive til GNR6/BNR112, GNR 7/BNR 277, GNR7/BNR65 og delvis til sti/gangveg på strekningen fra bebyggelsens slutt, til riksvei 351

7d Fellesområde for småbåthavn og badeaktivitetsområde i sjøen.

I området A tillates det oppført bryggeanlegg til adkomst, rekreasjon og fortøyning med dertilhørende innretninger; sjøbod, badetårn, etc.

I sjøen utenfor søndre del av område F og i område A tillates utlagt brygger for båtfester. Det skal tilrettelegges for tilsammen 128 båtplasser, i tillegg settes det av områder for jollefortøyning og gjesteplasser.

Badeplassene skal være merket med bøyer.

7e Fellesområde for natur, lek og idrett.

Fellesområde for natur, lek og idrett er angitt med grønn fargekode på plankartet. En ytterligere spesifisering av de enkelte områdene vil bli gjort på bebyggelsesplanen. Det samme gjelder for fritidshusområdene som også vil få en ytterligere spesifisering av fellesareal innenfor områdene. Det skal holdes av et område langs sjøen til allmenferdsel. I dette område tillates det oppført felles uthus og bryggeanlegg.

§9 KOMBINASJONSOMRÅDER

8a Kombinasjon hotell/appartement med service og fellesområde.

8b Kombinasjonen riksvei, skog

§10 JORDBRUKSOMRÅDE

9a Blandingsskogsområde.