



Lyngdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBOLIGER OG SMÅBÅTHAVN KRÅGESTØL PLANID 202010

Bestemmelser er datert:	07.04.22
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	17.01.23
Kommunestyrets vedtak:	dato 15.12.22, saksnr 87/2022

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

§ 2 Formål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
 - Kolonihage (BKH)
 - Energianlegg (BE)
 - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
 - Renovasjonsanlegg (BRE)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
 - Uthus/naust/badeplass (BUN)
 - Uteoppholdsareal (BUT)
 - Lekeplass (BLK)
 - Gårdsplass (BGP)
 - Parsellhage (BPH)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (SV)
 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
 - Parkeringsplasser (SPP)

- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Turdrag (GTD)
 - Badeplass/-område (GB)

- Landbruks-, natur-, og friluftformål samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)

- Friluftsmål (LF)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5, pkt. 6)
 - Ferdsel (VFE)
 - Småbåthavn (VS)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisikt (H140)
 - Ras- og skredfare (H310)
 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
 - Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 3 Fellesbestemmelser

- a) Nyere tids kulturminner skal søkes ivaretatt og innarbeidet som landskapselementer innenfor det aktuelle formålet de er lokalisert. Eksempelvis skal steingjerder som krysses av veglinjer åpnes opp, men bevares på begge sider vegen.
- b) Påsatte byggegrensar på plankart regulerer plassering av bygningsmasse på eiendommene.
- c) Tillatt gesims- og mønehøyde på all bebyggelse innenfor planområdet måles fra ferdig gulv.
- d) Grøfter og nødvendige forstøtninger til felles adkomst tillates etablert inn i tilstøtende formål.
- e) Innenfor BFF23 – BFF29 skal parkering for den enkelte fritidsbolig løses på tilstøtende eller nærliggende parkeringsareal, og skal således ikke medregnes i BYA for den enkelte tomt.
- f) Det skal ved byggesøknad vises situasjonsplan for samlede tiltak innenfor f_BBSI.
- g) Det tillates ikke vedlikehold eller opptak/opplag av båter innenfor områder for småbåtanlegg BBSI, parkeringsområde SPPI eller bod BUN2-4.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, PKT. 1)

§ 4 Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF31)

4.1 Generell informasjon

- a) Områder BFF1, BFF2, BFF3 og BFF4 består av eksisterende bebyggelse.
- b) Områder BFF4 – BFF22 og BFF30 består av nye tradisjonelle fritidstomter, hvor parkering og oppholdsarealer tilrettelegges på egen tomt.
- c) Områder BFF23 – BFF29 består av nye mindre fritidsenheter med felles parkeringsareal og utendørsområder.
- d) I forbindelse med teknisk plan for bebyggelse innenfor BFF23 – BFF29 skal det vises situasjonsplan for opparbeidelse av f_BUTI.

4.2 Utnyttelsesgrad:

- a) Innenfor byggeområdene BFF1 – BFF4 tillates det oppført frittliggende hytter. Ved bruk av saltak tillates eventuelle arealer over 1. etasje benyttet til loft/hems innenfor føringer for maksimal høyde på gesims og møne. Maksimalt tillatt bebygd areal er 150 m² BYA og inkluderer alt tellende areal jf. beregningsregler for BYA.
- b) Innenfor byggeområdene BFF5 – BFF8, BFF11 – BFF22 og BFF30 tillates det oppført frittliggende hytter. Ved bruk av saltak tillates eventuelle arealer over 1. etasje benyttet til loft/hems innenfor føringer for maksimal høyde på gesims og møne. Maksimalt tillatt bebygd areal per tomt innenfor byggeområdet er 150 m² BYA og inkluderer alt tellende areal jf. beregningsregler for BYA.
- c) Innenfor byggeområdene BFF9 – BFF10 tillates det oppført frittliggende hytter i inntil 2 etasjer. Maksimalt tillatt bebygd areal per tomt innenfor byggeområdet er 150 m² BYA og inkluderer alt tellende areal jf. beregningsregler for BYA.
- d) Innenfor byggeområdene BFF23 – BFF29 kan det oppføres frittliggende hytter. Ved bruk av saltak tillates eventuelle arealer over 1. etasje benyttet til loft/hems innenfor føringer for maksimal høyde på gesims og møne., Tomter kan utnyttes med inntil 40 % BYA av tomtestørrelse.

4.3 Utforming av tomt/tilpasning av bygg:

- a) Det tillates ikke synlige skjæringer, fyllinger eller murer høyere enn 2,0 m målt fra omkringliggende terreng. Fyllinger skal jordkles. Det tillates ikke mer enn 2 terrasserings per tomt.
- b) Bebyggelsen innenfor delområdene BFF9 og BFF10 skal oppføres helt eller delvis terrassert/tilbakefylt mot terreng for god terrengtilpasning.
- c) Det er ikke tillatt å gjerde inne tomtene, med unntak av byggeområder BFF23 – BFF29, hvor det tillates oppført hvite stakittgjerder i formålsgrense.

4.4 Byggegrenser:

- a) Byggegrenser regulerer plassering i planen. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

4.5 Takform:

- a) Innenfor byggeområdene BFF1 – BFF4 skal bebyggelse oppføres med saltak.
- b) Innenfor byggeområdene BFF5 – BFF8, BFF11 – BFF13, BFF22 og BFF33 kan bebyggelse oppføres med saltak eller pultaksløsning. Maksimal takvinkel ved saltak er 42 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde.
- c) Innenfor byggeområdene BFF14-BFF21 skal bebyggelse oppføres med flatt tak.
- d) Innenfor byggeområdene BFF9 og BFF10 skal bebyggelse oppføres med flatt tak eller pultaksløsning.
- e) Innenfor byggeområdene BFF23 – BFF29 skal bebyggelse oppføres med saltak. Maksimaltakvinkel er 42 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde.

4.6 Høyder og koter:

- a) Ved saltak skal gesimshøyde ikke overstige 3,5 m og mønehøyde ikke overstige 6,0 m. Ved pultaksløsning skal ikke gesimshøyde overstige 5,5 m.
- b) Ferdig gulv skal ikke være mer enn 0,5 m i gjennomsnitt over planert tomt rundt grunnmur for flate tomter.
- c) Planert kotehøyde for BFF4 skal ikke overstige kote +123,5.
- d) Planert kotehøyde for BFF5 og BFF6 skal ikke overstige kote +131,0.
- e) Planert kotehøyde for BFF7 skal ikke overstige kote +129,5.
- f) Planert kotehøyde for BFF8 skal ikke overstige kote +132,5.
- g) Innenfor byggeområde BFF9 skal bebyggelse oppføres terrassert/tilbakefylt mot terreng, oghøyeste punkt på tak skal ikke overstige følgende kotehøyde:
 - Tomt 9.1: kote +130,5.
 - Tomt 9.2: kote +130,5.
 - Tomt 9.3: kote +131,5.
 - Tomt 9.3: kote +131,5.
- h) Innenfor byggeområde BFF10 skal bebyggelse oppføres terrassert/tilbakefylt mot terreng, oghøyeste punkt på tak skal ikke overstige følgende kotehøyde:
 - Tomt 10.1: kote +153,0.
 - Tomt 10.2: kote +153,0.
- i) Planerte kotehøyder for BFF11 skal ikke overstige:
 - Tomt 11.1: kote +151,5.
 - Tomt 11.2: kote +151,5.
- j) Planerte kotehøyder for BFF12 skal ikke overstige:
 - Tomt 12.1: kote +155,0.
 - Tomt 12.2: kote +158,5.
 - Tomt 12.3: kote +159,5.
- k) Planert kotehøyde for BFF13 skal ikke overstige kote +146,0.
- l) Planerte kotehøyder for BFF14 skal ikke overstige:
 - Tomt 14.1: kote +141,0.
 - Tomt 14.2: kote +140,0.
 - Tomt 14.3: kote +140,0.
 - Tomt 14.4: kote +140,0.
 - Tomt 14.5: kote +141,0.
- m) Planert kotehøyde for BFF15 skal ikke overstige kote +98,0.
- n) Planerte kotehøyder for BFF16 skal ikke overstige:

- Tomt 16.1: kote +94,5.
- Tomt 16.2: kote +92,5.
- Tomt 16.3: kote +92,5.
- Tomt 16.4: kote +89,0.
- Tomt 16.5: kote +91,0.
- o) Planerte kotehøyder for BFF17 skal ikke overstige:
 - Tomt 17.1: kote +64,0.
 - Tomt 17.2: kote +63,0.
 - Tomt 17.3: kote +62,0.
- p) Planert kotehøyde for BFF18 skal ikke overstige kote +78,0.
- q) Planerte kotehøyder for BFF19 skal ikke overstige:
 - Tomt 19.1: kote +62,0.
 - Tomt 19.2: kote +62,0.
 - Tomt 19.3: kote +62,0.
 - Tomt 19.4: kote +60,0.
 - Tomt 19.5: kote +60,0.
 - Tomt 19.6: kote +60,0.
 - Tomt 19.7: kote +60,0.
 - Tomt 19.8: kote +60,0.
- r) Planerte kotehøyder for BFF20 skal ikke overstige:
 - Tomt 20.1: kote +49,0.
 - Tomt 20.2: kote +49,0.
 - Tomt 20.3: kote +50,0.
 - Tomt 20.4: kote +50,0.
 - Tomt 20.5: kote +48,0.
 - Tomt 20.6: kote +50,0.
 - Tomt 20.7: kote +52,0.
 - Tomt 20.8: kote +52,0.
- s) Planerte kotehøyder for BFF21 skal ikke overstige:
 - Tomt 21.1: kote +87,0.
 - Tomt 21.2: kote +85,0.
 - Tomt 21.3: kote +85,0.
 - Tomt 21.4: kote +84,0.
 - Tomt 21.5: kote +84,0.
- t) Planerte kotehøyder for BFF22 skal ikke overstige:
 - Tomt 22.1: kote +93,5.
 - Tomt 22.2: kote +97,0.
 - Tomt 22.3: kote +99,5.
 - Tomt 22.4: kote +99,5.
- u) Planerte kotehøyder for BFF30 skal ikke overstige:
 - Tomt 30.1: kote +141,5.
 - Tomt 30.2: kote +141,5.
- v) Planert kotehøyde for BFF31 skal ikke overstige:
 - Tomt 31.1: kote +140,5.
 - Tomt 31.2: kote +140,5.
- w) Planert kotehøyde for BFF32 skal ikke overstige:
 - Kote + 38,5.
- x) Innenfor byggeområder BFF23 – BFF29 skal ferdig gulv i 1. etasje ikke være høyere enn 1,5 over gjennomsnittlig terreng målt rundt ringmur.

4.7 Farge/form:

- a) All bebyggelse innenfor samme delområde skal ha samme stilart og formspråk med mørk farge på utvendige vegger og tak og minimalt avbrekk på lister, hjørner og karmen.
- b) Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av en type som gir lite refleks.
- c) Innenfor område BFF23 – BFF29 skal all bebyggelse ha rød teglstein. Tillatt farge på veggflater errød eller hvit. Bebyggelsen skal fremstå som tradisjonelle rektangulære bygningskropper, men kan så fremt all bebyggelse ha lignende utførelse, oppføres som en moderne tolkning med lite avbrekk på lister og uten

utstikk.

4.8 Vegskråning:

- a) Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med felles veg vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs veien. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget. Skråninger og steinfyllinger skal jordkles.

4.9 Parkering:

- a) Det skal for byggeområder BFF1 – BFF22 og BFF30 etableres 2 parkeringsplasser per bruksenhet på egen tomt, hvorav minst 1 skal være utendørs.
- b) For byggeområder BFF23-29 skal parkering løses i felles parkeringsanlegg f_SPP4 – f_SPP7.

§ 5 Kolonihage (BKH)

- a) Innenfor område avsatt til kolonihage tillates det etablert inntil 12 boenheter på inntil 34 m²BYA per enhet.
- b) Bebyggelsen skal oppføres med pælefundament.
- c) Høyeste tillatt gesims for bebyggelsen skal ikke overstige 3,5 m, målt fra ferdig gulv.
- d) Parkering for bebyggelse innenfor BKH1 og BKH2 skal etableres innenfor f_SPP2, med parkeringsdekning minimum 1,5 biler per enhet.
- e) Det skal i forbindelse med byggesøknad leveres målsatt situasjonsplan som viser arealer for parselhager og dyrkning, gangstier gjennom området, overvannshåndtering og opparbeidede fellesarealer for området som en helhet.
- f) Ved byggesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser en samlet utnyttelse/opparbeidelse av områdene BKH1, BKH2, f_BPH1 og f_BPH2.

§ 6 Energianlegg (BE)

- a) Innenfor område avsatt til BE tillates etablert nødvendig infrastruktur for energianlegg tilbetjening av fritidstomter innenfor planområdet.

§ 7 Vann- og avløpsanlegg (f_BVA)

- a) Innenfor områder avsatt til f_BVA tillates etablert nødvendig infrastruktur og bebyggelse for vann- og avløpsanlegg.
- b) Eventuell bebyggelse tillates oppført med gesims- og mønehøyde henholdsvis 3,0 m og 5,5 m høyde.

§ 8 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

- a) Innenfor område avsatt til f_BRE tillates etablert felles avfallshåndtering og renovasjonsanlegg for alle fritidstomter og parselhager innenfor planområdet.
- b) Eventuell bebyggelse tillates oppført med gesims- og mønehøyde henholdsvis 3,0 m og 5,5 m høyde.

§ 9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone(BBS)

f_BBS1

- a) Innenfor område f_BBS1 tillates det etablert forankring for flytebryggeanlegg og bølgebrytere. Det tillates også etablert bryggeanlegg i tre, betong eller murt stein for enklere adkomst til, og forflytning mellom, de forskjellige bryggeanleggene.
- b) Det skal tilrettelegges kildesortering og egnet anlegg for miljøfarlig avfall innenfor området.
- c) Bølgebrytere og flytebryggeanlegg skal utformes på en måte som sikrer god vanngjennomstrømning.
- d) Langs den sørlige bølgebryteren skal det legges til rette for at allmennheten kan legge til for korte opphold. Det avsatte arealet skal være tydelig merket med passende tekst som synliggjør disse for allmennheten.

BBS2

- a) Område BBS2 omfatter eksisterende privat bryggeanlegg, tilknyttet fritidsbolig innenfor BFF1. Bryggeanlegget reguleres etter nåværende omfang og utførelse.

§ 10 Uthus/naust/badehus (BUN)

- a) Område BUN1 omfatter eksisterende båthus, tilknyttet fritidsbolig innenfor BFF1. Bebyggelse innenfor BUN reguleres etter gjeldende situasjon, med hensyn til høyder, farger og utseende.
- b) Innenfor område f_BUN2-4 tillates oppført boder for lagring tilknyttet småbåthavn. Bebyggelsen skal oppføres med rød trekledning og røde teglstein. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 2,5m og 4,0 m, malt fra ferdig gulv.
- c) Boder innenfor BUN1, BUN2 og BUN3 skal være uisolerte.
- d) Maksimal størrelse per bod skal ikke overstige 2,0 m². Det tillates at bod disponeres i fellesskap mellom flere eiere, men total størrelse på felles bod skal ikke overstige 6 m².
- e) Innenfor f_BUN2 tillates oppført 3 boder med maksimal utnyttelse 35 m² BYA per bod.
- f) Innenfor f_BUN3 tillates oppført 2 boder med maksimal utnyttelse 35 m² BYA per bod.
- g) Innenfor f_BUN4 tillates oppført 2 boder med maksimal utnyttelse 35 m² BYA per bod
- h) Det tillates etablert felles toalett i tilknytning til boder. Dette skal utføres med tilsvarende utforming og formspråk som boder i området.
- i) Det tillates opplegg for strøm og vann innenfor området.

§ 11 Uteoppholdsareal (BUT)

Innenfor område avsatt til uteoppholdsareal skal legges til rette slik at disse fremstår som fellestilgjengelig for alle brukere innenfor planen. Det skal etableres frie gangforbindelser mellom parkeringsplasser og de enkelte fritidsboliger, samt forbindelser med omkringliggende stinettverk. Det tillates lagt til rette for benker, bord og andre bruksfremmende tiltak, samt at disse beplantes for å bevare et naturlig inntrykk.

§ 12 Lekeplass (BLK)

- a) Det skal innenfor avsatt område tilrettelegges for lek og rekreasjon i form av naturlekeplass.
- b) Det skal legges stor vekt på god terrengtilpasning og naturlig materialbruk ved etablering av installasjoner, eksempelvis balansestang og klatrestativ.

§ 13 Gårdsplass (BGP)

Områder avsatt til gårdsplass omfatter det som historisk var «tunet» til eksisterende bebyggelse på Krågestøl. Dette området reguleres med hensikt å opprettholde dette mellom eksisterende bebyggelse og ny tomt.

§ 14 Parselhager (BPH)

- a) Områder avsatt til parsellhager skal benyttes som dyrknings- og fellesarealer for tilstøtende kolonihageformål.
- b) Innenfor området tillates tilrettelagt for dyrkningsparseller, bed, frukttrær, bærbusker og annen naturlig tilhørende aktivitet til parsellhagedrift.
- c) Det tillates oppført boder, lager og samlings-/community hus for oppbevaring av redskaper og annet utstyr tilknyttet drift av parsellhager. Dette kan oppføres som separate eller samlede bygningsmasser, men total bygningsmasse skal ikke overskride 40 m² BYA.
- d) Det skal i forbindelse med byggesøknad leveres målsatt situasjonsplan som viser arealer for parsellhager og dyrkning, gangstier gjennom området, overvannshåndtering og opparbeidede fellesarealer for området som en helhet.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, PKT. 2)

§ 15 Veg (SV)

- a) o_SV1 er del av fylkesveg tilknyttet avkjørsel.
- b) o_SV2 er kommunal veg til Austad nord, med foreslått omlegging i kryss.
- c) f_SV3-f_SV17 er interne adkomstveger innenfor planområdet.
 - 1) Omtalte veger tillates opparbeidet med bredde og plassering som vist i plankart.
 - 2) Det tillates mindre avvik fra regulert veglinje dersom dette kan bevises å gi mindre terrenginngrep, og/eller ikke kommer i konflikt med eventuelle tilstøtende naturlokaliteter eller elementer i kulturlandskapet.
 - 3) f_SV2 er hovedtrase for adkomst til nye fritidsbolig områder, og skal opparbeides med 4,0 m

kjørebredde. Det skal anlegges møteplasser som vist i plankartet ihht. prinsippsskisse i planbeskrivelse.

- d) SV18 er ny privat adkomst til tomt BFF4.
- e) SV19 og SV20 er private adkomster til eksisterende boligeiendommer gnr/bnr 47/3 og 48/11.

§ 16 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

- a) Områder avsatt til gangveg er interne ferdselstraseer innenfor planområdet. Disse tillates opparbeidet med gruset dekke og skal fremstå allment tilgjengelige.
- b) Der hvor topografien spesielt tilsier dette gjennomførbart, tillates stier opparbeidet med universell utforming.
- c) Stier tillates merket som turstier.

§ 17 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

- a) Områder avsatt til annen veggrunn SVT er nødvendige arealer for skulder og tekniske anlegg, samt drift og vedlikehold av tilstøtende veg.

§ 18 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- a) Områder avsatt til annen veggrunn o_SVT er fyllingsfoter i tilknytning til tilstøtende kjøreveg, og skal etter ferdigstillelse jordslås.

§ 19 Parkeringsplasser (SPP)

- a) f_SPP1 er parkeringsplass tiltenkt parkeringsdekning av flytebryggeanlegg innenfor f_VS. Det skal innenfor området opparbeides parkeringsplass med gruset dekke med parkeringsdekning jf. kommuneplanens bestemmelser for småbåthavn. Det skal ved opparbeidelse av parkeringsplass etableres jordvoll mot sjø. Jordvoll skal etableres med mellom 1,0 og 1,2 m høyde målt fra høyde på parkeringsplass. Jordvoll skal tilsås.
- b) f_SPP2 er felles parkeringsplass for nye enheter innenfor område avsatt til kolonihage, BKH.
- c) f_SPP3 er felles parkeringsplasser som supplerende parkering for omkringliggende tomter.
- d) f_SPP4-5 er felles parkeringsplasser tilknyttet ny bebyggelse innenfor BFF23 – BFF29.
- e) f_SPP6 er felles parkeringsplasser tilknyttet allment tilgjengelige turdrag områder GTD1 og GTD2 og øvrig bruk av friområder.

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, PKT. 3)

§ 20 Turdrag (GTD)

- a) Områder avsatt til turdrag (GTD) omfatter arealer med spesielt stor allmenn verdi. Innenfor disse områdene tillates det tilrettelagt for utstrakt felles og allmenn bruk av området, ved utplassering av benker og andre lignende ikke varige tiltak.

§ 21 Badeplass/-område (GB)

- a) Innenfor områder avsatt til GB tillates tilrettelegging for felles og allmenn bading, lek og annen naturlig tilhørende rekreasjon. Det tillates ikke tiltak som krever bearbeidelse av grunn innenfor registrert kulturminne H730_2.
- b) Det tillates ikke etablert tiltak som fremstår å være privatiserende i noen grad innenfor disse områdene.

LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, PKT. 5)

§ 22 Friluftsmål (LF)

- a) Områder avsatt til friområde består av arealer mellom bebyggelse innenfor planen. Innenfor disse områdene tillates ikke etablert eller gjennomført varige tiltak. Det tillates enkel beskjøtning av vegetasjon for utsikt og solforhold.
- b) Det er også tillatt med ikke-varige tiltak som benker og bord for rekreasjon i området.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5, PKT. 6)

§ 23 Ferdseil (VFE)

- a) Innenfor arealer avsatt til ferdseil tillates det ikke gjennomført tiltak utover nødvendige forankringer/moringer til bølgebrytere/moringer.

§ 24 Småbåthavn (VS)

- a) Innenfor område avsatt til småbåthavn VS tillates det etablert flytebrygger, bølgebrytere og båtplasser i felles anlegg.
- b) Eventuell moringer/forankring av brygger/bølgebrytere tillates etablert innenfor tilstøtende formålsområde i sjø.
- c) Det tillates etablert inntil 87 båtplasser innenfor området. 3 av båtplassene skal være gjesteplasser tilgjengelig for alle. De skal merkes med «gjesteplasser» og være lett tilgjengelig/synlig for folk som besøker området. Det settes inn tidsbegrensning for disse plassene for å unngå at båter opptar plassene over lengre tid. Makstid settes til 2 døgn.
- d) Det skal tilrettelegges for utsetting av kajakk.
- e) Det er ikke tillatt å montere mer belysning langs det nye anlegget enn hva Kystverket forlanger.

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 25 Frisikt

Innenfor frisiktsoner tillates ikke etablert tiltak høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbaneshøyde.

§ 26 Ras- og skredfare

Det tillates ikke lagt til rette for varig opphold innenfor hensynssone H310.

§ 27 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke lagt til rette for varig opphold eller oppføring av bygningsdeler som ikke inngår i et eventuelt elektrisk anlegg innenfor avsatte høyspentsoner.

§ 28 Båndlegging etter lov om naturvern

Innenfor områder avsatt til H720 tillates det ikke hogst eller andre tiltak som kan komme i konflikt med lokalitete(ne). Ved etablering av veglinje f_SV9 gjennom H720_I skal denne gjøres på en måte som i størst mulig grad ivaretar viktige forekomster i området.

§ 29 Båndlegging etter lov om kulturminner

- a) Det tillates ikke gjennomført tiltak i grunnen, eller andre tiltak som potensielt kan komme i konflikt med lokaliteter, innenfor områder avsatt til H730.
- b) Ved tiltak innenfor hensynssonen H570 skal det legges særlig vekt på en helhetlig vurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Viktige elementer i kulturmiljøet så som steingjerder, (innmarks og utmarks), rydningsrøyser, ruiner av hustuffer, melkeplasser og en potetkjeller skal i størst mulig grad bevares og brukes som strukturerende elementer ved utformingen av området og kan integreres i «grønne» aktiviteter som lekeplass, felles areal o.lign..

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 30 Parkeringsplass f_SPP1 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nyebåtplasser i området VS1.

§ 31 Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent samlet plan for overvannshåndtering, vannforsyning og utslippsanlegg, dimensjonert for alle enheter innenfor BFF4 – BFF30. Gjelder enheter innenfor områdene BFF4-BFF30.

§ 32 Før det gis tillatelse til nye tiltak for nye fritidsboliger skal kommuneplanens rekkefølgekrav ift gang- og sykkelveier være sikret.

§ 33 For områder avsatt til småbåtanlegg med tilhørende områder på land kan utbygging ikke finne sted før tekniske planer for drift og håndtering av avfall og forurensning er godkjent og etablert.

- § 34 BRE skal opparbeides og ferdigstilles før bruk det kan gis brukstillatelse på fritidsboliger.
- § 35 Eksisterende adkomstvei samt avkjørsel fra fylkesveien skal oppgraderes før det gis igangsettingstillatelse/byggestart for nye fritidsboliger.
- § 36 Det skal settes opp bom på sti F_SGG6 som stanser motorisert ferdsel over denne stien. Dette må være på plass i forbindelse med opparbeidelse av stien.
- § 37 Lekeplass f_BLK skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor planområdet.
- § 38 I forbindelse med byggesøknad for områdene BFF23-BFF29 skal det lages en situasjonsplan som viser hvordan fellesarealet skal opparbeides. Området f_BUT1 må være opparbeidet før det gis brukstillatelse for områdene BFF23-BFF29.
- § 39 Områdene GTD1 og 2 skal utstyres med benk. Det skal være gjort før det kan gis brukstillatelse til tomter innenfor BFF11 og BFF12.
- § 40 Før båt plassene kan tas i bruk skal f_SGG6 og f_SGG11 opparbeides og merkes.
- § 41 f_SGG8, f_SGG1 og f_SGG3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor området.
- § 42 f_SGG2 og f_SGG12 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til tomtene innenfor BFF23-BFF29.
- § 43 f_SGG4 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til BFF9.
- § 44 f_SGG14 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til BFF13. jan.
- § 45 f_SGG15 skal opparbeides sammen med vegnettet.