

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR

## SANNE BRYGGE, NORDRE SANDØY HVALER KOMMUNE

PlanID: 3011 143

Reguleringsbestemmelser datert 08.102021 Rev:

Vedtatt i kommunestyret den xx.xx.xxxx sak xx/xx

---

Dato

Ordfører

### 1. GENERELT

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr. 1)

- Renovasjonsanlegg, BRE1 (1550)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT1 (1560)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, SKV1-2 (2011)
- Leskur/plattformtak, SP1 (2026)
- Kai, SK1 (2041)

Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr. 3)

- Friområde, GF1 (3040)
- Badeplass/-område, GB1 (3041)

Landbruks-, natur- og friluftformål (Pbl §12-5, nr. 5)

- LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, LS1 (5200)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl §12-5, nr. 6)

- Ferdsel, VFE1 (6100)
- Småbåthavn, VS1-2 (6230)
- Badeområde, VB1 (6770)

Det er avsatt følgende hensynssoner:

§12-6, Hensynssoner

- Bevaring naturmiljø, H560
- Bevaring kulturmiljø, H570

## **2. FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Estetikk**

Kommunen skal ved behandling av alle søknadspliktige tiltak legge vesentlig vekt på at tiltakene gis en god estetisk utforming mht. form, materialvalg og fargesetting, samt tiltakenes visuelle virkning på omgivelsene. Alle terrenginngrep skal gjøres så skånsom som mulig.

### **2.2 Utbygging av tekniske anlegg**

Planlegging av tekniske anlegg i området skal skje i samarbeid med Hvaler kommune og evt. representanter for de næringene som berøres av tiltakene.

### **2.3 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, § 8.

### **2.4 Anleggsfasen**

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftenes krav legges til grunn.

## **3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **3.1 Renovasjonsanlegg (BRE1)**

Området er regulert til felles privat avfallsstasjon med kildesortering i henhold til kommunens renovasjonsforskrift. Løsningen skal ha universell utforming og tilfredsstillende Hvaler kommune sine krav til atkomst og betjening ved tømning. Det skal brukes nedgravd renovasjonsløsning. Detaljert plan med beskrivelse skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknaden.

### **3.2 Øvrig kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon og toalettbygg (BKT1)**

Offentlig toalettbygg tillates etablert ved eksisterende avløpspumpestasjon. Toalettet skal ivareta handicaphensyn.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg (SKV1-2)**

o\_SKV1-2 reguleres til offentlig veger med bredde 5 meter vegformål jf. tidligere dom knyttet til SKV1. Skjæringen for å anlegge adkomstvegen KV1 til den nye kaia skal sprenges grovt for i størst mulig grad etterlikne de naturlige bruddene i berget på stedet.

### **4.2 Leskur/plattformtak (SPI)**

Det kan etableres et leskur innenfor området.

### **4.3 Kai (SK1)**

Kaianlegget skal ivareta nødvendig person-, vare- og motorisert trafikk til og fra Nordre Sandøy. Kaienlegget planlegges og bygges i samråd med Hvaler kommune, virksomhet Borg Havn.

## 5 GRØNNSTRUKTUR

### 5.1 Friområde (GF1)

Området GF skal bevares som naturområder. Eksisterende vegetasjon på friluftsområdene skal i størst mulig grad bevares. Det kan ikke etableres permanente eller midlertidige elementer som hindrer fri ferdsel, eller på en annen måte virker privatiserende.

### 5.2 Badeplass/-område (GB1)

Innenfor område avsatt til badeplass, f\_GB1, tillates det lagt til rette for bading og annen naturlig aktivitet i tilknytning til friluftaktivitet. Det tillates fjernet vegetasjon og lagt til rette med enkle tiltak som badestige, stupebrett, platting/sitteplasser o.l.

Det tillates å etablere sykkelparkering med 20 plasser i området nord for bygning i BKT.

## 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

### 6.1 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LS)

Innenfor området er oppføring av ny fritidsbolig ikke tillatt. Det kan tillates utvikling etter følgende bestemmelser:

- Det tillates kun én bygning med én bruksenhet på hver eiendom.
- Utvidelser av eksisterende bygg tillates ikke.
- Eksisterende kaihus (gammel butikk/bolig) kan restaureres, men skal ha samme form, volum, høyde og uttrykk.
- Det skal brukes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig. Svømmebasseng, badestamp, utedusj, levegger (ikke frittstående) og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor disse rammene.
- Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å utvide etablerte adkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser, gangstier eller andre elementer.
- Ved gjenoppføring etter for eksempel brann eller annen skade, skal ny situasjon som hovedregel medføre mindre eksponering og styrke friluftslivets vilkår. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering av om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- Parkering av traller/trillebærer tillates langs/inntil veg SKV2 i LS1 nordøst for avkjøring til SKV1.

## 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

### 7.1 Ferdsel (VFE1)

Området skal nyttes til ferdselsområde i sjø med de bestemmelser som forvalter dette (Lov om havner og farvann som forvaltes av det lokale havnevesen). Ferdselsområdets formål er som adkomst til planens brygger.

### **7.2 Småbåthavn (VS1-2)**

Området består av eksisterende privat småbåthavn og tillates flytebryggeanlegg med tilhørende uteliggere. I VS1 kan flytebryggeanlegget utvides med inntil 10 nye plasser.

### **7.3 Badeområde (VB1)**

Området tillates benyttet til felles badeplass i tilknytning til tilgrensende badeplass/-område f\_GB1 på land. Det tillates ikke fortøyning av båter i området.

## **8 HENSYNSSONER**

### **8.1 Bevaring av naturmiljø (H560\_1)**

H560\_1 er regulert til bevaring naturmiljø. Det tillates ikke inngrep i eller tiltak som utrydder lokaliteten med Glisnebjørnebær.

### **8.2 Bevaring av kulturmiljø (H570\_1)**

H570\_1 er regulert til bevaring av kulturmiljø (hele planområdet). Tiltak skal tilpasses til terrenget og landskapet, og harmonere med dagens bruk av Nordre Sandøy, og kvaliteter som blant annet bilfritt område og feriehus. Eventuelle nye bygninger og tilbygg skal forholde seg til stedets byggeskikk.

## **9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **9.1**

Før det gis brukstillatelse for vegadkomst o\_SKV1 og kai o\_SK1 skal toalettbygg i o\_BKT1 og leskur i o\_SP1 være ferdigstilt.