

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Bølingshavn - Hvaler kommune (nasjonal plan-ID: 0111137)

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 06.10.2017

Dato for kommunestyrets godkjenning:

§ 1. GENERELT

§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 1.2 Reguleringsformål:

Pbl § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (A)
- Småbåtanlegg på land (SAL1-2)
- Uthus/naust (N)
- Bolig/Forretning (B/F)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (V1-2)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-6)
- Kai (KAI)
- Parkering (P1-2)
- Vann- og avløpsnett (VA)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur (G1/4)
- Badeplass/-område (BO2)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Ferdsel (FE)
- Småbåthavn (SA2-7)
- Bøyehavn (SA1)
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSL)
- Badeområde (BO1)

§ 1.3 Hensynssoner:

Pbl § 12-6:

- Sikringssoner – frisikt
- Bevaring av kulturmiljø (H570_1-2)

§ 1.4 Bestemmelsesområde:

Pbl § 12-7:

- Bestemmelsesområde (#1)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7 nr. 3, 4, 6)

§ 2.1 Som del av byggesøknad skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som skal vise:

- a. Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- b. Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
- c. Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, manøvreringsareal og parkering.
- d. Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- e. Plan for utforming av interne grøntanlegg.

Landskapsplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

§ 2.2 Form, material- og fargebruk skal gjenspeile tradisjonell kystkulturbebyggelse på stedet. Det tillates kun benyttet ikke-reflekterende takmateriale.

§ 2.3 Avfallsbeholdere plasseres i henhold til det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement i kommunen.

§ 2.4 Enkeltstående flaggstang tilknyttet boligeiendom kan tillates. Eventuelle skilt/plakater skal ha god estetisk utforming og dempet fargebruk. Bruk av frittstående eller fasademontert reklame skal framgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.

§ 2.5 Allmennheten rettigheter etter friluftsloven skal ikke begrenses innenfor planområdet.

§ 2.6 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 fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 2.7 Dersom det under anleggsarbeider påtreffes forurensede masser skal disse fjernes og leveres til godkjent mottak (jfr. forurensningslovens § 7 om plikt til å unngå forurensning). Ved erstatning av eksisterende bygg i område A skal det utføres nødvendige tiltak med tanke på evt forurensning i grunnen.

§ 2.8 Støy skal ikke overskride verdiene i tabell 3 i støyretningslinjen T-1442/2016.

§ 2.9 Nye anlegg i tilknytning til kommunal kai skal være universelt utformet. Dette gjelder nye tiltak innenfor KAI, SA7 og adkomst til BO1-2.

§ 2.10 Der byggegrenser ikke vises på plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl § 12-7 nr. 10)

§ 3.1 Det skal til enhver tid være opparbeidet minst 0,4 parkeringsplasser pr. båtplass, 2 plasser pr. boenhet og 1 plass pr 50 m² gulvflate (BRA) kiosk/forretning. Unntatt fra parkeringskravet er båtplasser forbeholdt gjester.

§ 3.2 I området SAL2 (Svanen) skal det etableres fast dekke og sedimentasjonskummer der båter spyles/pusses/skrapes før det gis brukstillatelse for nye båtplasser i SA4.

§ 3.3 Eksisterende brygge innenfor BO1-2 skal fjernes så snart ny brygge innenfor SA7 er etablert.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr. 1 og 12-7 nr. 1 og 2)

§ 4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B)

a) Byggeområde B tillates benyttet til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg som f eks garasje, uthus og drivhus. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsboliger er ikke tillatt. Maksimalt tillatt bebygd areal er 20 %-BYA.

b) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 35° og 45°. Maksimal mønehøyde er kote +14,8.

c) Bebyggelsen skal ha god terrengtilpasning. Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Hovedfargen på bebyggelsen skal være hvit/grålig. Taksteinen skal være rød og ikke-reflekterende.

d) Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, møneretning, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport er 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. BYA/BRA for garasje/carport er 50 m² per enhet. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og ikke nærmere tomtegrense mot veg enn 5 meter. Garasje tillates plassert inntil 2 meter fra veg dersom garasjen legges parallelt med vegen og forholdene ellers ligger til rette for det. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke skal bygges samtidig. Innkjørsel til garasje skal foregå på egen tomt.

e) Det skal avsettes minimum 50 m² leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet over 50 m² BRA i område B.

§ 4.2 Andre typer bebyggelse og anlegg (A)

a) Innenfor område A tillates det oppført bebyggelse for servicefunksjoner som er relatert til drift av båthavna. Dette omfatter bl. a. lager, storkiosk og garasje. Maksimalt tillatt BYA er 100 %.

b) Maks. gesimshøyde er kote +5,0 m og maks. mønehøyde er kote +6,50 m.

c) Overkant gulvhøyde skal ikke ligge lavere enn kote +2. Bebyggelsen skal utformes med saltak med takvinkel mellom 30° og 45° med møneretning vinkelrett på kaifronten.

§ 4.3 Småbåtanlegg på land (SAL1-2)

- a) Arealer anvist til formålet omfatter landarealer som skal nyttes som en del av båthavna.
- b) SAL1 omfatter brygge langs fjellet i strandsonen.
- c) SAL2 tillates benyttet til båtopplag, lagring av opplagsutstyr samt bebyggelse relatert til båthavnvirksomhet. Bebyggelse kan være lager, verksted, bygninger for salg av maritimt utstyr, overbygget opptaksbås o.l. I tillegg tillates opparbeidet rampe for inn- og utsetting av båter. Det tillates ikke permanente installasjoner over kommunale ledninger. Utforming av opptaksbås og rampe må ta nødvendige hensyn til kommunale vann- og avløpsledninger. Løsning skal godkjennes av kommunen før igangsetting.
- d) **Innenfor SAL2 er maks. BRA for ny bebyggelse 500 m².** Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 35° og 45°. Taksteinen skal være rød og ikke-reflekterende. Maks. mønehøyde er 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Viste plassering av planlagt bebyggelse er veiledende.
- e) Innenfor SAL2 forutsettes eksisterende bebyggelse ("Svanen") opprettholdt. Ny bebyggelse skal oppføres i en stil som tar hensyn til «Svanen». Båtopplagsområdene skal holdes ryddige.
- f) Arealet VA skal til enhver tid være tilgjengelig for nødvendig drift og vedlikehold.

§ 4.4 Bolig/Forretning (B/F)

- a) Byggeområde B/F tillates benyttet til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg **som f. eks. garasje, uthus og drivhus.** Forretning tillates i første etasje. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsboliger er ikke tillatt. Maksimalt tillatt bebygd areal er 35 %-BYA.
- b) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 35° og 45°. Maksimal mønehøyde er kote +12,0.
- c) Bebyggelsen skal ha god terrengetilpasning. Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Hovedfargen på bebyggelsen skal være hvit/grålig. Taksteinen skal være rød og ikke-reflekterende.
- d) Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, møneretning, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport er 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. BYA/BRA for garasje/carport er 50 m² per enhet. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og ikke nærmere tomtegrense mot veg enn 5 meter. Garasje tillates plassert inntil 2 meter fra veg dersom garasjen legges parallelt med vegen og forholdene ellers ligger til rette for det. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke skal bygges samtidig. **Innkjørsel til garasje skal foregå på egen tomt.**
- e) Det skal avsettes minimum 50 m² leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet over 50 m² BRA i **område B/F.**

§ 4.5 Naust/uthus (N)

- a) Områdene N tillates benyttet til naust/uthus og parkering.
- b) På eiendommen 22/91 tillates bebyggelse oppført annet sted på eiendommen. Maksimalt tillatt utnyttelse er 45 m² BRA på eiendommen. Ved plassering av eventuell ny bebyggelse på eiendommen skal denne være med gavl mot sjøen. Maksimal bredde på gavl skal være 5,5 meter. Ny bebyggelse skal ligge innenfor viste byggegrense. På øvrige eiendommer innenfor N skal eksisterende bebyggelse opprettholdes og utnyttelse tillates ikke økt.
- c) Innenfor N er maks. gesimshøyde 3,5 m og maks. mønehøyde 6,5 m målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- d) Bebyggelsen skal utformes med saltak med takvinkel mellom 30° og 45°. Det skal legges stor vekt på at form, material- og fargebruk skal gjenspeile tradisjonell kystkulturbebyggelse på stedet. Det tillates kun benyttet ikke-reflekterende takmateriale.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr. 2 og 12-7 nr. 1)

§ 5.1 Kjøreveg (V1-2)

- a) V1-2 er eksisterende offentlige veger.

§ 5.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-6)

- a) AVG1-6 omfatter grøftesone til offentlig kjøreveg V1-2.

§ 5.3 Kai (KAI)

- a) KAI skal benyttes til offentlig tilgjengelig kai. Innenfor området tillates etablert områder for uteopphold og parkeringsplasser.

§ 5.4 Parkeringsplasser (P1-2)

- a) P1 tillates benyttet til parkering tilknyttet småbåtanlegg i sjø og på land. Arealet tillates benyttet til vinteropplag av båter. **Opplag av båter er kun tillatt innenfor perioden 1. september til 15. mai. I perioden 16. mai til 1. juli tillates ¼ av plassen brukt til korttids båttopplag.** Utover disse periodene skal båter i opplag og tilhørende utstyr lagres skjermet. Arealet VA skal til enhver tid være tilgjengelig for nødvendig drift og vedlikehold.
- b) P2 er privat parkering for eiendommen 22/32.

§ 5.5 Vann- og avløpsnett (VA)

- a) VA omfatter pumpestasjon for eksisterende vann- og avløpsnett. Arealet skal være tilgjengelig for nødvendig drift og vedlikehold.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 1 og 2)

§ 6.1 Grønnstruktur (G1-4)

- a) G1-4 skal fungere som buffersone og vegetasjonsskjerm innenfor planområdet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Arealet skal om nødvendig opparbeides tilstrekkelig for å oppfylle formålet. Plukkhogst tillates.

§ 6.2 Badeområde (BO2)

- a) BO2 omfatter badeområde på land (strand). Arealet skal være tilgjengelige for allmennheten. Det tillates opparbeidet rampe for bevegelseshemmede innenfor BO2.
- b) Innenfor BO2 tillates det utført forbedringer i form av opprensning, tilførsel av sand o.l. Eventuell tilført sand skal være stedegen.

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Pbl § 12-5 nr. 6 og 12-7 nr. 1 og 2)

§ 7.1 Ferdsel (FE)

- a) Innenfor ferdselsområdet FE skal det ikke gjøres tiltak som er til hinder for fri ferdsel. Områdene kan tillates mudret opp. Innenfor ferdselsområdet kan det skiltes fartsbegrensning. Fartsgrense fastsettes av **havnemyndigheten**.

§ 7.2 Småbåthavn (SA2-7)

- a) Områdene SA2-7 skal nyttes til bryggeanlegg for fritidsbåter. For SA2 skal det benyttes bøye-/akterfeste eller utliggere langs SAL1. Viste plassering av brygger er veiledende. Endelig plassering av bryggene skal godkjennes av kommunen. **Det må tas hensyn til kommunens ledninger på både sjø og land. Moringer, kjettinger osv. må ikke legges i konflikt med kommunens ledninger.**
- b) Som eventuell belysning på bryggene tillates kun lave pullertarmaturer med skjermet nedadrettet lys som sikrer mot blending av båtførere.
- c) Båter på vestsiden av SA7 skal ikke være større enn 21 fot av hensyn til badeplass BO1-2.**
- d) Båter i SA4 skal ikke være større enn 21 fot innenfor bestemmelsesgrense #1. Bryggeanlegg innenfor SA4 skal så langt som mulig være universelt utformet. Avstanden fra nordre formålsgrense i SA3 til nærmeste ende på utligger på brygge innenfor SA4 skal ikke være mindre enn 12 meter.
- e) Minst 20 % av båtplassene i SA2-5 og SA7 skal være gjesteplasser for korttidsbruk. Minst 10 av båtplassene i SA6 skal være gjesteplasser for korttidsbruk.**
- f) Det tillates ikke permanente installasjoner over kommunale ledninger. Moringer og moringstau skal ikke ligge på, over eller nærmere enn 3 meter fra senter ledningstrasé for kommunale VA-ledninger.

§ 7.3 Bøvehavn (SA1)

- a) Innenfor SA1 skal det være bøvehavn organisert i et grid.
- b) Moringer og moringstau skal ikke ligge på, over eller nærmere enn 3 meter fra kommunale VA-ledninger. **Plassering av moringer skal godkjennes av kommunen.**

§ 7.4 Naturområde i vassdrag med tilhørende strandsone (NSL)

- a) Området omfatter bekk med tilhørende vegetasjonsskjerm. Eksisterende og ny vegetasjon skal bevares. Det tillates plukkhogst av enkelttrær.

§ 7.5 Badeområde (BO1)

- a) BO1 omfatter badeområde i sjø. Arealet skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) BO1 kan avgrenses med badebøyer. Tiltak som f.eks. opprensning av sjøbunn eller tilførsel av sand tillates. Eventuell tilført sand skal være stedegen.

§ 8. HENSYNSSONER (Pbl § 12-6)**§ 8.1 Sikringssoner – frisikt**

- a) I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 8.2 Hensynssoner – kulturmiljø (H570 1-2)

- a) H570_1 omfatter kulturminne med ID 119103 (skipsvrak). Det tillates ikke inngrep som kan skade kulturminnet.
- b) Ved tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone H570_2 skal stil og uttrykk på bebyggelsen ivaretas. Dette gjelder utforming av vinduer, belistning og annen detaljering. På samme måte skal materialbruk og fargesetting videreføres. Alle tiltak som endrer bebyggelsen skal omsøkes, og kommunen skal legge avgjørende vekt på å videreføre bebyggelsens historiske karakter.
- c) Ny bebyggelse innenfor H570_2 skal tilpasses den eksisterende med tanke på proporsjoner, takform, detaljering, materialbruk og fargesetting. Dette skal tillegges stor vekt ved kommunens behandling av søknader. Søknader skal forelegges fylkeskonservator for uttalelse før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kan gis.
- d) Innenfor H570_2 skal også historiske elementer utendørs ivaretas og forsterkes. Dette er elementer som gjerdestolper av granitt, murer av granitt osv.

§ 9. BESTEMMELSESOMRÅDE

- a) Innenfor bestemmelsesområde # 1 (mellom grense for bestemmelsesområde #1 og land) tillates ikke mudring.