

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 2021132C

Godkjent: 11.02.2021

Adr. Stabbestranda, Kragerø
Gnr/bnr: 11/33, 11/108, 11/109 m.fl.

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter plankart med arealplan ID 132C, datert 15.06.2020
Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en utvidelse av småbåthavnen med tilhørende parkering
for å dekke behov for nye båtplasser i forbindelse med etablering av nye fritidsboliger på Kragerø
Resort. I tillegg legges det til rette for scene og utvidelse av areal for bevertning.

§ 3 Arealformål

Området reguleres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5.

Bebyggelse og anlegg:

Beverting	BB
Energianlegg	BE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg	SKV1-SKV4
Fortau	SF1-SF4
Gang-/sykkelveg	SGS1-SGS2
Annen veggrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veggrunn - grøntareal	SVG
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med angitte hovedformål	SAA

Grønnstruktur:

Grønnstruktur	G1-G2
Angitt grøntstruktur kombinert med andre formål	GAA
- Badeplass/-område	
- Beverting	
- Scene	

Bruk og vern av sjø og vassdrag:

Småbåthavn	VS1-VS2
Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV1-VFV2
Badeområde	VB

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og ledes til sjø. For arealer der det kan forekomme forurensning skal overvann ledes via sandfang eller annen løsning før det slippes ut i sjø.

4.2 Meldeplikt etter kulturminneloven § 8 andre ledd

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet skal stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

4.3 Miljøforhold

Det tillates ikke utslipp fra badeområde eller småbåthavn som kan betegnes som forurensning.

Ny bebyggelse skal utformes spesielt med tanke på støyavskjerming mot nabobebyggelsen. Dette dokumenteres ved rammesøknad.

Ny bebyggelse skal i sin utforming, material og fargebruk harmonere med øvrig bebyggelse på området. Lysbruk skal være diskret og ikke til sjenanse for båttrafikk.

Ved etablering og bruk av støykilder skal det tilstrebes lavest mulig støynivå. Støy og vibrasjoner skal ikke medføre helsemessig ulempe eller overskride helsemessig forsvarlig nivå. For å forebygge og redusere helseskader og plager skal grenseverdier for lydnivåer ved utendørs musikkarrangement være i henhold til helsedirektoratets veileder *IS-0327 Musikk og helse*. Følgende grenseverdier skal gjøres gjeldende:

For inntil 6 arrangement pr. år:

Antall arrangementsdager pr år og varighet pr døgn		
	1–6 dager/år og < 2 t/døgn	1–6 dager/år og > 2 t/døgn
Dag kl 07–19	$L_{p,Aeq,30min} \leq 80$ dB	$L_{p,Aeq,30min} \leq 75$ dB
Kveld kl 19–23	$L_{p,Aeq,30min} \leq 75$ dB	$L_{p,Aeq,30min} \leq 70$ dB
Natt kl 23–07	$L_{p,AFmax} \leq 55$ dB	

Ved flere enn 6 arrangement pr. år:

$L_{p,A,T}$	25 dB
$L_{p,AFmax}$	27 dB
$L_{p,Cmax}$	47 dB

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Beverting, felt BB

- Arealet skal disponeres til næringsformål i form av beverting og arrangementer. Det tillates uteservering.
- Innenfor anviste byggegrenser finnes det eksisterende bebyggelse. Endring i bebyggelse tillates med maksimal gesims-/mønehøyde C +5,9 meter. Det tillates etablert arealer for beverting på tak. Sikringsrekkverk kan overstige maksimal gesimshøyde.

5.2 Energianlegg, felt BE

Trafo (videreføring fra områdeplan *Stabbestad sentrum*)

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg, felt SKV1-SK4

- Felt SKV1 omfatter eksisterende kommunal vei.
- Felt SKV2 omfatter privat adkomstveg til Beach Club og småbåthavn. Det tillates kjøring med golfbiler i tillegg til ordinær trafikk.
- Felt SKV3 omfatter privat adkomstvei.
- Felt SKV4 omfatter privat adkomstveg. Veg tillates benyttet til rigging av scene etc i felt GAA.

6.2 Fortau, felt SF1-SF4

Felt SF1-SF4 er offentlig fortau.

6.3 Gang-/sykkelveg, felt SGS1-SGS2

- Privat adkomstveg til Beach Club og småbåthavn.
- Det tillates kjøring med golfbiler.

6.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg, felt SVT

Arealene er grøftearealer langs offentlig vei.

6.5 Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG

Arealene er grøftearealer langs offentlig fortau. Arealene tillates endret i forbindelse med etablering av parkeringsanlegg. Etter endt anleggsperiode skal arealene tilsåes. Arealet kan benyttes til grøfteareal/snøopplag. Det kan etableres forstøtningsmur og rekkverk innenfor arealet.

6.6 Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål - SAA

- Arealene kan benyttes til privat parkering for golfbil.
- Innenfor angitt byggegrense tillates det oppført parkeringsanlegg/dekke i 2 etasjer for golfbiler, med adkomstrampe. Maksimal gesimshøyde C + 6,7 meter. Dekke på øvre nivå skal ikke overstige kote +6,0. Det tillates brystning/kant i dekkens ytterkant. Øverste del av brystning er øvre gesims. Rekkverk kan etableres over gitte gesimshøyde i forhold til forskriftskrav. Det øvre dekke kan være inntil 700

- kvm. Mot sjøen er formålsgrense sammenfallende med byggegrense. Mot øst skal det etableres tiltak som skjermer parkeringsanlegget mot naboeiendommen med tanke på innsyn.
- c) Innenfor arealet er det tekniske anlegg i grunnen og pumpestasjon. Det skal være tilgang til minimum en kum til enhver tid. Det skal ikke plasseres bærende konstruksjoner over teknisk anlegg i grunnen. Det skal være tilgang til pumpestasjon med planbil med kran til enhver tid. Ved etablering av dekke skal det sikres frihøyde på 2,7 meter frem til pumpestasjonens inngang.
 - d) I tilknytning til småbåthavn på Stabbestranda skal det etableres avfallsløsning med kildesortering for minimum glass/metall, papir, matavfall og restavfall. Avfallsløsning skal utformes i samråd med, og godkjennes av kommunen. Avfallsløsning kan etableres innenfor SAA.
 - e) Parkeringsanlegg skal gis en utforming med hensyn til materialbruk som er tilpasset eksisterende bebyggelse på Beach cluben og eksisterende støttemurer. Østre fasade mot nabo skal ha estetisk tiltalende utførelse. Variert material-/fargebruk som bidrar bryter opp fasaden skal vektlegges. Kommunens skiltreglement skal gjelde for anlegget.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Grønnstruktur G1- G3

Arealene skal være offentlig tilgjengelig. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

7.2 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål felt GAA

Innenfor arealet tillates det aktivitetsområde i form av idrettsaktiviteter, serveringsarealer, scene for arrangementer og andre bygningsdeler tilknyttet dette og badeområde VB. Plassering av scene og bygningsdeler er angitt med bestemmelsesområder.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 Småbåthavn, felt VS1-VS2

- a) I felt VS1 kan det anlegges landbrygge og flytebrygger for småbåter med inntil 200 nye plasser. Nye bryggeanlegg skal utformes slik at det tåler bølgepåvirkning, is etc. Nye bryggeanlegg skal anlegges slik at det blir færrest mulig utkjøringspunkt til bifarleden. Utvidelse av bryggeanlegg mot øst skal ha utkjøringspunkt mot nord. Bølgebrytternes yttersider mot nord og øst skal ikke tilrettelegges for fortøyning. Brygge og flytebrygger skal være lysatt. Det skal benyttes indirekte belysning som ikke kan være til sjenanse for passerende båttrafikk.
- b) I felt VS2 tillates manøvreringsareal for småbåtanlegg. Innenfor gitt byggegrense tillates etablert brygge langs land. Brygge kan etableres ved utfylling eller pelekonstruksjoner.
- c) Bryggens konstruksjon skal være slik at innseiling til anlegget skjer fra vest eller nord.
- d) Fortøyning skal skje innenfor anlegget. Fortøyning langs bryggens yttersider i østre del og mot nord tillates ikke. Fortøyningsforbudet skal være tydelig merket på brygga og det tillates ikke pullerter, fenderlister eller konstruksjonsdetaljer for øvrig som muliggjør fortøyning her.
- e) *e) 10 båtplasser av tilpasset størrelse skal til enhver tid være tilgjengelig for langtidsleie for fastboende på Stabbestad. Plassene skal ligge samlet. Årlig leie og vilkår i leieavtaler skal være i tråd med avtaler som Kragerø havnevesen tilbyr leietakere i sine anlegg. De plassene som ikke er leid ut skal merkes som korttids besøksplasser. I tillegg skal det i samme område i bryggeanlegget til enhver tid være 5 båtplasser merket som allment tilgjengelige besøksplasser for gjester. Disse skal være korttidsplasser, og kan ha samme tidsbegrensninger som øvrige plasser for korttids-besøkende i anlegget.*
- f) Moringer skal måles inn og koordinater for disse skal oversendes til kommunen og havnemyndigheten ved søknad om ferdigattest for VS1.

g) *g) Innenfor bestemmelse området, pålegg installasjon av trekkerør for fremtidig ladepunkter.*

8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag, felt VFV1-2

a) Arealene er friluftsområder i sjø. Det tillates ikke tiltak i arealene.

8.3 Badeområde, felt VB

- a) Områdets avgrensning i sjø skal markeres med badebøyer. Badebøyer må omsøkes aktuell havnemyndighet i hht. Havne og farvannsloven. Ferdsel med fartøyer reguleres i henhold til (Nærings- og fiskeridepartementets) *Forskrift om begrenset fart ved passering av badende og om forbud mot ferdsel m.v. innenfor oppmerkede badeområder.*
- b) Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det flytende badeanlegg i form av brygger, åpent saltvannsbasseng, stupebrett o.l. I basseng skal det i driftssesong gjennomføres regelmessig rensing for alger o.l.

§9 Bestemmelsesområder #1- #5

Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde tillates etablert tiltak tilknyttet bevertning, i form av bar eller liknende.

Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert scene. Scene skal legges tilbaketrasket slik at den får god ryggdekning i eksisterende voll/terreng. Videre skal scenen gis en utforming/materialvalg som er tilpasset landskapet og omgivelsene slik at den gir et så dempet uttrykk som mulig sett fra sjøsiden og omkringliggende bebyggelse. Scene skal etableres med tak. Grunnflate på scene tillates inntil 75 kvm. Maksimal byggehøyde er 6,5 meter over planert terreng og inntil 5 meter over scenegulv. Byggegrense er lik avgrensning av bestemmelsesområdet.

Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det flytende badeanlegg i form av brygger, åpent saltvannsbasseng, stupebrett o.l.

Bestemmelsesområde #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det etablert gjesteplasser for båter.

Bestemmelsesområde #5

Innenfor bestemmelsesområde #5 er det en kommunal pumpestasjon. Pumpestasjon skal være tilgjengelig med bil til enhver tid.

§ 10 **Dokumentasjonskrav**

10.1 Illustrasjonsplan samlet

Ved byggesøknad for tiltak på land skal det foreligge en samlet illustrasjonsplan for landdelen av planområdet. Plassering av renovasjonscontainere skal fremgå.

10.2 Illustrasjonsplan (utomhusplan)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1, punkt a) og l), i felt BB eller GAA skal det foreligge illustrasjonsplan for det aktuelle tiltaket i skala 1:200 som viser følgende:

- Bebyggelsens plassering og form
- Tomtegrenser
- Utvendig belysning
- Løsning for avfallshåndtering
- Tilrettelegging for universell utforming
- Terrengbehandling/tilpasning
- Overvannshåndtering
- Opparbeidelse av eventuell ubebygde del av tomt
- Terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenheng mellom ny og eksisterende bebyggelse, herunder bebyggelse på naboeiendommene
- Sol/skygge diagram

10.3 Situasjonssnitt

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1, punkt a) og l), i felt BB eller GAA skal det foreligge situasjonssnitt i skala 1:200 som viser følgende:

- Terrengbehandling
- Bebyggelsens høyder, også i sammenheng med tilstøtende bebyggelse på naboeiendommene

10.4 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 punkt a) og l) i felt VS, skal det foreligge situasjonsplan for tiltaket.

10.5 Avfallsplan

Før det gis igangsettingstillatelse for utvidelse av småbåthavna skal det foreligge en avfallsplan.

10.6 Brannkonsept

Ved byggesøknad for utvidelse av bryggeanlegget i VS1 skal det foreligge brannkonsept for hele anlegget som i nødvendig grad angir utplassering av slukkemidler m.v.

10.7 Renovasjon

Ved byggesøknad skal plassering av renovasjonscontainere herunder oppsamling av spesialavfall fremgå av samlet situasjonsplan for området.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Løsning for avfallshåndtering tilhørende småbåthavn felt VS skal være etablert før det gis ferdigattest/brukstillatelse for respektive bryggeanlegg ved utbygging.

11.2 Ved byggesøknad skal det også være sendt inn søknad til havnemyndigheten om sikring av badeområdet VB med badebøyer.

11.3 Det skal være gitt brukstillatelse for parkeringsdekke i område SAA før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for bryggeutvidelser i området VS2.

11.5 Før det gis IG for parkeringsdekke skal det være inngått intensjonsavtale med eier av Fergeveien 21 om utløsning av eiendommen eller erstatning for verditap som følge av tiltaket. Ved kjøp av eiendommen skal minst verditakst før utbyggingen benyttes.