

Oppdragsgiver
Marnet Marine Park AS

Konsulent:
Rambøll AS, avd. Fredrikstad

DETALJREGULERINGSPLAN MARNET MARINE PARK REGULERINGSBESTEMMELSER NASJONAL PLANID: 30041128

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad Bystyre: 16.06.2022, sak nr. 67/22.
Reguleringsbestemmelsene er datert: 26.04.2018
Sist revidert: 17.03.2022



§ 1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende småbåt-anlegg, etablering av fritidsboliger, sjørettede næringsvirksomheter og å åpne tidligere industriområder og legge til rette for at allmennheten kan benytte området.

§ 2. AREALFORMÅL (PBL 12-5, nr. 1-2 og 5-6)

Området innenfor plangrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg:

- Frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Frittliggende fritidsbebyggelse (FF1-4)
- Konsentrert fritidsbebyggelse (FK1-3)
- Renovasjonsanlegg (BRE1-3)
- Småbåtanlegg ved sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SA)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (K1-4): fritidsbolig, parkeringsanlegg, tjenesteyting, forretning og håndverksvirksomhet.

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (V1-8)
- Gang-/sykkelveg (GS1-3)
- Annen veggrunn – grøntareal (AV1-2)
- Parkering (PP1-5)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (G)
- Park (P1-3)

Landbruks-, natur- og friluftformål

- Friluftformål (LF1-3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Ferdsel (F)
- Småbåthavn (SM)
- Badeområde (B)

§ 3. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Området innenfor plangrensen er regulert til følgende hensynssoner, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §12-6:

- Sikringssone - frisikt (H140)
- Faresone – flom (H320)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 4. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

Innenfor plangrensen er det angitt bestemmelsesområder for følgende, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §12-7:

- Utforming (#1-6)

§ 5. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7 og 12)

- § 5.1 Områdene V1-8, GS1-3, G, P1-3, LF1-3, F, molo/bølgebryter og parkeringsplass for friluftsområde LF1-3 skal til enhver tid holdes åpne for allmennheten (jf. pbl § 12-7 pkt 1,2).
- § 5.2 Overvann skal håndteres lokalt og føres tilbake til terreng og/eller ledes ut i sjø. Dette skal fremgå av utomhusplanen eller vises i egen overvannsplan ved byggesøknad (jf. pbl § 12-7 pkt 4).
- § 5.3 Støynivået skal ikke overstige klima- og miljødepartementets krav i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) normal standard for nybygg eller senere vedtatte retningslinjer (jf. pbl § 12-7 nr. 3).
- § 5.4 Nærområdene skal i anleggsperioden sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk og anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442/2021 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinje som erstatter nåværende krav (jf. pbl § 12-7 pkt 4).
- § 5.5 Det skal legges til grunn universell utforming med god tilgjengelighet, slik at publikumsrettede næringsvirksomheter og utearealer kan benyttes på en likestilt måte av alle. (jf. pbl § 12-7 nr. 3).
- § 5.6 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 (jf. pbl § 12-7 nr. 6).
- § 5.7 Det tillates etablert nettstasjon/trafo innenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1) i planområdet samt parkering PP1-5 etter anvisning fra netteier/nettselskap (jf. pbl § 12-7 nr. 2).

§ 5.8 Det tillates etablert fremføring for elektrisk kraft og VA (som nedgravde løsninger eller sjøledninger og pumpestasjon ved behov) innenfor hele planområdet foruten den del av friluftsområdet LF1-3 som er bevart naturlig terreng. Området skal settes i stand etter etablering (jf. pbl § 12-7 nr. 1,2 og 6).

§ 5.9 Parkeringskrav – bil (jf. pbl § 12-7 nr. 7):

a) Fritidsbolig: Det skal avsettes minimum 1 og maksimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

b) Båtplass: Det skal avsettes minimum 0,2 og maksimum 0,3 parkeringsplasser per båtplass. Det skal ikke settes av parkeringsplasser til gjestehavnplasser eller båtplasser tilknyttet ferieleiligheter i K1-4 eller FK1-3 (én båtplass per leilighet).

c) Tjenesteyting, forretning og håndverksvirksomhet: Det skal avsettes minimum 1 og maksimalt 2 parkeringsplasser per 100 m² BRA.

d) Friluftsområde: Innenfor PP1-3 skal det avsettes minimum 5 parkeringsplasser som reserveres allmennhetens bruk av friluftsområdet og andre offentlig tilgjengelige arealer i planområdet. 2 av disse skal være tilrettelagt for lading av el-bil. Plassene skal skiltes.

e) Minimum 5 % av alle parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Disse skal lokaliseres nær målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Plassene skal være minst 4,5 x 6 m og ha fast dekke. Plassene skal være oppmerket og skiltet.

f) Totalt innenfor planområdet tillates inntil 117 parkeringsplasser. Sammen med byggesøknad for områdene K1-4, FK1-3 eller SM skal det legges ved en parkeringsplan for hele planområdet som viser hvor parkering til hvert formål er plassert.

§ 5.10 Parkeringskrav – sykkel (jf. pbl § 12-7 nr. 7):

a) Fritidsbolig: Det skal avsettes minimum 0,5 plass per boenhet.

b) Friluftsområde: Det skal avsettes minimum 10 plasser.

c) Småbåthavn: Det skal avsettes minimum 0,1 plass per båtplass. Kravet gjelder ikke gjestehavnplasser eller båtplasser tilknyttet ferieleiligheter i K1-4 eller FK1-3 (én båtplass per leilighet).

d) Sykkelparkering kan tillates innenfor alle arealer avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1), parkeringsplasser, parkområder og friluftsmål LF2. Plassering og utforming av sykkelparkering skal fremgå av parkeringsplan jfr. § 5.9 f).

§ 5.11 For delfeltene FK1-3 og K1-4 skal det sammen med byggesøknad fremlegges utomhusplan, utarbeidet av fagkyndige - enten for hvert enkelt delfelt eller en samlet plan for flere delfelt (jf. pbl § 12-7 pkt 1).

Utomhusplanen skal som minimum gjøre rede for:

- Vegetasjon/beplantning
- Adkomst, parkering, varelevering, lastesoner, kritiske sving-/snubevegelser, overflatebehandling og evt. bruk av kantmateriale
- Nye terreng høyder og kritiske fall-/stigningsforhold
- Overvannshåndtering med fallretninger og sluk
- Arealer som skal behandles parkmessig
- Løsning for renovasjon
- Adkomst til og plassering av evt. transformatorstasjon (kan tillates innlemmet i bebyggelsen).
- Gjerder, forstøtningsmurer e.l.
- Plassering av utendørs belysning, skilt/reklame, sykkelstativ og lignende.
- Badeplasser med tilhørende intallasjoner

§ 5.12 Innenfor planområdet i direkte tilknytning til den flytende bølgebryteren, og enkelt tilgjengelig for brukere, skal det tilrettelegges for mottak av septik fra gjestende båter og båter som har plass i SM. (jf. pbl § 12-7 nr.2).

§ 5.13 Av hensyn til det maritime bygningsmiljøet langs kysten tillates kun farger i tonene brun-rød, svart-grå-hvit, blå, gul og dempede grønnfarger. I tillegg er naturmaterialers egenfarge tillatt, f.eks grånet treverk, tegltak, granitt, sink og ufarget pussmørtel (jf. pbl § 12-7 nr. 1,2).

§ 5.14 Ny bebyggelse skal utformes etter samme veiledende prinsipp som illustrasjonsmaterialet som følger reguleringsplanen – se planbeskrivelsen. (jf. pbl § 12-7 nr. 1,2)

§ 5.15 Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrense som byggegrense (jf. pbl § 12-7 nr. 2).

§ 5.16 Før grunnarbeider kan starte skal grunnen undersøkes for evt. grunnforurensning. Undersøkelsene og evt. oppfølgende tiltak skal gjennomføres i samsvar med Forskrift om begrensnig av forurensning, kap 2 med veileder. Dersom det under anleggsarbeider treffes på forurensede masser skal disse fjernes og leveres til godkjent mottak. Nye tilførte masser skal være rene og tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende kvalitetskriterier. (jf. pbl § 12-7 nr. 12).

§ 5.17 Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan anleggstrafikken er tenkt gjennomført på mest mulig skånsom og trygg måte. Kommunen kan stille særskilte krav til hastighet og andre sikkerhetsfremmende tiltak pga adkomstvegens begrensede bredde (jf. pbl § 12-7 nr. 7,12).

§ 5.18 Utvendige armaturer som er synlige fra sjøen og havna skal være avskjermede og blendingsfrie. (jf. pbl § 12-7 nr.1).

§ 5.19 Innenfor FK1-3 og K1-4 tillates til sammen inntil 48 nye ferieleiligheter.

§ 5.20 Ved viste avkjørselspiler skal det være frisikt på 3x20 meter.

§ 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, nr. 10)

- § 6.1 Før ny bebyggelse gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest innenfor FK1-3 og K1-4 skal det være opparbeidet minimum 2 møteplasser langs V1 (Marnetveien).
- § 6.2 Veganlegg for å betjene de enkelte byggeområdene skal være ferdig opparbeidet iht. planen før ny bebyggelse i byggeområdet gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest.
- § 6.3 Før ny bebyggelse gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest innenfor FK1-3, K1-4 og SM skal krav til bil- og sykkelparkeringsdekning for ny bebyggelse fortløpende være oppfylt.
- § 6.4 Før ny bebyggelse gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest innenfor FK1-3 og K1-4 skal krav til bil- og sykkelparkering for friluftsområde LF1-3 være oppfylt, jfr §§ 5.10 og 5.11.
- § 6.5 Før ny bebyggelse innenfor FK2 gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest skal GS2 samt LF2, inklusiv den del av stien som er vist på plankartet (veiledende plassering) mellom GS2 og #4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- § 6.6 Før ny bebyggelse innenfor FK3 gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest skal LF3 være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- § 6.7 Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest til mer enn 10 boenheter innenfor K1-3 skal P1 være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest til mer enn 10 boenheter innenfor FK1-3 eller K4 skal P3 være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- § 6.8 Før nye brygger gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest skal mottak for tømning av septik være etablert.
- § 6.9 Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at evt. forurenset masse er fjernet eller sikret.
- § 6.10 Før ny konsentrert fritidsbebyggelse gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest skal det være tilrettelagt badeplass i område B med badestige og avgrensingsbøyer og bestemmelsesområde #4 (oppholdsplass med grill) skal være opparbeidet.

§ 7. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 7.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF) (pbl § 12-7 nr. 1)

a) Arealene tillates ikke bebygget. For øvrig gjelder bestemmelsene til reguleringsplan Øienkilen II (nasjonal plan-ID 0106305).

§ 7.2 Frittliggende fritidsbebyggelse (FF1-4) (pbl § 12-7 nr. 1)

a) Innenfor FF1-4 tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt.

b) Ved nybygging innenfor FF1 tillates ikke etablert mer bebyggelse enn 90 m² BYA. Kjeller og loft tillates ikke.

c) Ved nybygging innenfor FF1 tillates maksimal møne- og gesimshøyde henholdsvis 5 og 3,5 meter over naturlig terreng.

d) For FF2-4 gjelder bestemmelsene til reguleringsplan Øienkilen II (nasjonal plan-ID 0106305).

§ 7.3 Konsentrert fritidsbebyggelse (FK1-3) (pbl § 12-7 nr. 1, 4 og 14)

a) Innenfor FK1-3 tillates fritidsbebyggelse i form av kjedede enheter, flermannsboliger og frittliggende enheter.

b) Maks. tillatt BYA for hvert delfelt:

- FK1: 270 m²
- FK2: 570 m²
- FK3: 1000 m²

Parkeringskjeller medregnes ikke i BYA.

c) Maks tillatt gesims- og mønehøyde er for hvert delfelt:

- FK1, hhv 3,5 og 5,0 meter over naturlig terreng.
- FK2, hhv. kote +9,5 og +12,0 meter.
- FK3, bestemmelsesområde #1: hhv. kote +10,0 og +13,0 meter.
- FK3, bestemmelsesområde #2: hhv. kote +7,0 og +10,0 meter.
- Gjennomsnittlig gesims- og mønehøyde innenfor FK3 skal ikke overstige hhv. kote +8,0 og +11,0.

d) Innenfor FK2 tillates p-kjeller. P-kjeller tillates utenfor viste byggegrenser. Maks. høyde p-kjellerdekke er kote +6,5.

e) Innenfor FK2 skal minimum 70 % av synlige fasader på p-kjeller brytes opp med at deler av ovenpåliggende bebyggelse/trappehus trekkes ned foran p-kjeller, skjerming med buskvegetasjon, forblending e.l.

f) Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader. For mindre tilleggskonstruksjoner kan mindre takvinkel og andre takformer tillates.

g) For å unngå monotont uttrykk skal bebyggelsen innenfor FK1-3 ha variasjon i fotavtrykk, takvinkel, møneretning, fargebruk e.l. Dersom fasadens lengde overstiger 13 m, skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av sprang i fasaden.

h) På minst to steder innenfor hvert felt skal åpne siktlinjer mot sjøen sikres mellom bygningsvolumene på tvers av feltenes lengderetning, jf. illustrasjonsmaterieill (se planbeskrivelse).

i) Innenfor FK3 er det ikke tillatt med plattinger, balkonger eller utemøbler på sjøsiden (mot LF3). Fasade mot sjøsiden skal ligge maks. 1,5 meter fra formålgrensen mot LF3.

j) Fra FK1 og FK2 skal det opparbeides gangforbindelser ut mot G og LF1. I FK3 skal det minimum opparbeides én gangforbindelse ut mot LF3 i forlengelsen av akse V6/GS2.

k) Innenfor FK2 tillates avfallshus i tilknytning til renovasjon BRE2.

§ 7.4 Renovasjonsanlegg (BRE1-3) (pbl § 12-7 nr. 1)

a) Det tillates etablert områder for renovasjon innenfor byggeområder i planområdet og BRE1-3. Utformingen skal godkjennes av kommunen. (jf. pbl § 12-7 nr. 1,2).

§ 7.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SA) (pbl § 12-7 nr. 2, 4)

a) Området tillates nyttet som av-/påstigningssone og lastesone i tilknytning til småbåthavna SM. Innenfor området tillates også etablert utsettingsrampe, septikmottak, renovasjonspunkt, trafo, sykkelparkering o.l. Det tillates ikke bruk eller installasjoner som kan hindre tilkomst med renovasjonsbil langs BRE1.

b) I høysesong (15. juni-15. august) tillates arealet benyttet til parkering.

§ 7.6 Kombinert bebyggelse og anlegg (K1-4): Fritidsbolig, parkeringsanlegg, tjenesteyting, forretning og håndverksvirksomhet (pbl § 12-7 nr. 1)

a) Ny bebyggelse tillates etablert som konsentrert bebyggelse – enten i form av rene leilighetsbygg og rene næringsbygg – eller i form av bygg der flere formål kombineres - alt innenfor maksimalt tillatt utnyttelsesgrad som er angitt i plankartet (angitt som BYA).

b) Maks. tillatt BYA for hvert delfelt:

- K1: 1000 m²
- K2: 400 m²
- K3: 600 m²
- K4: 700 m²

c) Maks tillatt gesims- og mønehøyde (kotehøyde) er for de følgende områdene:

- K1, bestemmelsesområde #5: hhv. kote +7,5 og +10,5 meter.
- K1, bestemmelsesområde #6: hhv. kote +10,5 og +12,5 meter.
- K2, hhv. kote +10,5 og +12,5 meter.
- K3, hhv. kote +10,0 og +15,5 meter.
- K4, hhv. kote +10,5 og +14,0 meter.

d) Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader. For mindre tilleggskonstruksjoner kan mindre takvinkel og andre takformer tillates.

e) For å unngå monotont uttrykk skal bebyggelsen innenfor K1-2 ha variasjon i fotavtrykk, takvinkel, møneretning, fargebruk e.l.l. Dersom fasadens lengde overstiger 13 m, skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av sprang i fasaden.

f) Parkering tillates etablert innebygd som parkeringshus, underjordisk parkering/kjeller, carport og garasjer eller på bakkenivå.

g) Tjenesteyting, forretning og håndverksvirksomhet tillates etablert med bruksareal inntil 1500 m² BRA, hvorav maksimalt 400 m² til detaljvarehandel. Slik næring skal i hovedsak være maritimt rettede virksomheter foruten kafé/restaurant/kiosk o.l. Forurensende virksomhet tillates ikke (herunder støy).

h) Maskinhuset skal bevares. Byggets eksteriør skal bevares eller tilbakeføres til original standard. Om mulig skal nyere tids «munkepus» fjernes og opprinnelig teglstensfasade hentes frem. Innvendig planløsning kan tillates endret. Tiltak på bygget skal skje i nært samarbeid med antikvariske myndigheter. Istandsetting/tilbakeføring av maskinhuset skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor K1.

i) Eksisterende bebyggelse innenfor K3 tillates revet. Ny bebyggelse tillates hevet til ok gulv kote +2,5, men skal for øvrig ha samme størrelse og proporsjoner som det eksisterende bygget. På sjøsiden skal fasaden på bygget trekkes ned, slik at avstand til vannflaten blir omtrent tilsvarende det eksisterende bygget. Bygget skal ha trekledning. Det tillates vinduer/intrukne balkonger i fasader og utsparinger/vinduer i tak. Det tillates ikke balkonger som krager utenfor hovedvolumets fasadeliv. Historiske granittfundamenter innenfor K3 skal gjenbrukes.

§ 8. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8.1 Kjøreveg (V1-8) (pbl § 12-7 nr. 1)

a) V1-8 tillates opparbeidet som vist på plankartet.

b) V1 og V6 skal til enhver tid være åpne for utrykningskjøretøy.

§ 8.2 Gang-/sykkelveg (GS1-3) (pbl § 12-7 nr. 1)

- a) GS1 tillates benyttet som gang-/sykkelveg/bryggepromenade. GS1 tillates også benyttet som brygge for fritidsbåter.
- b) GS1 skal være minst 3 meter bred og tillates utført som pælebrygge eller steinkonstruksjon.
- c) GS2 tillates ikke benyttet som ordinær kjøreadkomst til FK2-3. Til disse områdene tillates GS2 kun benyttet som kjøreadkomst i forbindelse med flytting/varelevering osv. For øvrig tillates GS2 benyttet som kjøreveg for renovasjon, utrykningskjøretøy og varelevering til K2-4.
- d) GS3 tillates benyttet som gang-/sykkeladkomst til K2-4 og SM. GS3 tillates benyttet som kjøreveg for renovasjon, utrykningskjøretøy, varelevering, septiktømming og annet som er nødvendig for drift og vedlikehold på småbåthavna.
- e) GS1-3 skal til enhver tid holdes åpen for allmenn ferdsel til fots.

§ 8.3 Annen veggrunn – grøntareal (AV1-2) (pbl § 12-7 nr. 1)

- a) AV1-2 skal fungere som grøft og sideareal for kjøreveger og parkeringsplasser.
- b) AV1-2 tillates tilsådd/beplantet for å gi et mykere preg, så lenge det ikke kommer i konflikt med behovet for friskt og snøopplag/grøftefunksjon.
- c) Eksisterende adkomster til eiendommer tillates opprettholdt selv om de krysser AV-formål.

§ 8.4 Parkeringsplass (PP1-5) (pbl § 12-7 nr. 1)

- a) PP1-3 er parkeringsplass for brukere av småbåthavn SM og friluftsområde LF1-3.
- b) PP4 er parkeringsplass for FK1 Innenfor PP4 tillates oppført carporter eller lokk over hele parkeringen.
- c) PP5 er parkeringsplass for restaurant og evt. annen tjenesteyting, forretning og håndverksevirsomhet innenfor K2-4.

§ 9. GRØNNSTRUKTUR

§ 9.1 Grønnstruktur (G) (pbl § 12-7 nr. 1 og 2)

- a) G skal bevares som svaberg.
- b) Innenfor G kan det tillates tilrettelegging for adkomst fra FK1-2 via trapper og/eller ramper. Det kan også tillates enkel tilrettelegging for uteopphold i form av benker o.l.

§ 9.2 Park (P1-3) (pbl § 12-7 nr. 1 og 2)

a) P1 skal brukes som park og være tilgjengelig for allmennheten. Området skal opparbeides med vegetasjon og sitteplasser. Svaberg med historiske fortøyningsjern skal bevares. Rester fra nyere tids bebyggelse og tiltak skal fjernes. Det tillates ikke sprenging eller fylling på svaberget. For øvrig skal arealet opparbeides slik at det oppleves offentlig og tilgjengelig for allmennheten.

b) Gjennom P1 skal det være gangforbindelse fra GS1 til V6/GS3. Opparbeidelse av P1 skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.

c) Innenfor P2 tillates opparbeidelse av uteservering for serveringssted i K4. For øvrig skal arealet opparbeides slik at det oppleves offentlig og tilgjengelig for allmennheten. Gjennom P2 skal det være gangforbindelser mellom GS3 og LF3 samt fra P3 ut på moloen i P2.

d) Høyde på molo innenfor P2 tillates økt til kote +2,0. Dette må utføres slik at bredde og beslag på havbunnen ikke økes.

e) P3 skal opparbeides som et møtested/torg. Arealet skal opparbeides slik at det oppleves offentlig og tilgjengelig for allmennheten.

f) Gjennom P3 tillates gjennomkjøring for brannbil, renovasjonsbil, varelevering og kjøring til garasjer/carporter i K4. For øvrig skal området være fritt for motorisert kjøretøy.

g) Opparbeidelse av P1-3 skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 10. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 10.1 Friluftsmål (LF1-3) (pbl § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

a) LF1-3 skal benyttes som friluft- og rekreasjonsområder. Områdene skal være tilgjengelig for allmenheten. Båtopplag eller lagring er ikke tillatt.

b) Innenfor LF1 tillates ikke inngrep i naturlig terrengoverflate som kan forringe opplevelseskvaliteten. Enkle tiltak kan tillates for å øke brukervennligheten, som f.eks. utplassering av sittebenker, og opparbeidelse av enkle turveger. Turveger skal ha maksimal bredde 1,2 meter og maks. høyde på fylling er 0,5 meter. Sprenging tillates ikke. I strandkanten rundt område B tillates montert badetrapper og badebrygge.

c) LF2 skal opparbeides med ny overflate som gir området et mer parkmessig preg. Innenfor LF2 tillates opparbeidet oppholdssoner (grill), ballspill, aktiviteter, sykkelparkering osv. LF2 skal utformes slik at arealet oppleves offentlig. Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten. For å skjule eventuell gammel sprengsteinsfylling skal strandsonen tilføres elvestein og naturlig, stedefegen vegetasjon. Dette skal ikke skje på en slik måte at fylling ut i sjøen utvides. Ved utarbeidelse av utomhusplan skal det vurderes behov for gjerde eller annen sikring av skrenten/skjæringen mellom LF1 og LF2. Endelig utforming av LF2 skal fremgå av utomhusplan.

d) LF3 skal utformes slik at arealet oppleves som offentlig og tilrettelegges for allmenn ferdsel og opphold. I en sone med bredde minimum 3 meter langs FK3 tillates ikke plen, men

kombinasjon av elvestein i ulik størrelse samt naturlig, stedefegen strandsonevegetasjon. I denne sonen skal det være skråning med fall minimum 1:4 og høydeforskjell minimum 0,5 meter for å unngå privatiserende bruk. Det tillates lav belysning med pullerter e.l. Innenfor LF3 skal det benyttes naturlig, stedefegen strandsonevegetasjon. Sprengsteinsfylling skal forskjønnes med elvestein i ulik størrelse. Dette skal ikke skje på en slik måte at fylling ut i sjøen utvides. Gangsoner og oppholdssoner skal utføres i materialer av høy kvalitet. Endelig utforming av LF3 skal fremgå av utomhusplan.

e) Det skal etableres stier som vist i plankartet. Stien mellom GS2 og #4 skal opparbeides med fast dekke, ha en bredde på min. 1,8 m og for øvrig med en god nok standard til at rullestolbrukere også kan benytte strekningen.

§ 11. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 11.1 Ferdsel (F) (pbl § 12-7 nr. 2)

a) F skal benyttes til ferdsel for båter.

b) F skal til enhver tid være åpen og tilgjengelig. Fortøyning av båter og plassering av andre installasjoner i F tillates ikke.

§ 11.2 Småbåthavn (SM) (pbl § 12-7 nr. 1-2)

a) Innenfor området SM tillates sjøarealet nyttet som privat bryggeområde for fritidsbåter. Det tillates maksimalt 148 båtplasser. Av disse kan maksimalt 95 båtplasser være for eksterne brukere (dvs. ikke gjestehavnplasser eller for beboere innenfor planområdet). Minimum 5 båtplasser skal være gjestehavnplasser.

b) Ved byggesøknad skal det fremlegges en samlet plan for havnas bryggearrangement. Planen skal sikre funksjonelle havneforhold, en god estetisk helhetsløsning og ivareta sjøvegs adkomst til tilliggende eiendom i sjø mot vest.

c) Fyllingsstasjon for drivstoff til båter tillates etablert som flytende eller fast konstruksjon innenfor SM. Slikt anlegg skal ikke være til hinder for ferdsel i sjø eller på land.

d) Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates flytende bølgebryter med tilhørende forankring/moringer. Steinmolo tillates ikke. Bølgebryteren skal ha en buet form som vist i planen. Bare mindre avvik i form og plassering kan tillates. Denne tillates også benyttet som ordinær brygge mot SM. Det tillates ikke etablering av fortøyninger på utsiden av bølgebryteren.

e) Det skal legges til rette for at turgåere kan benytte bølgebryteren, slik at den også får en rekreasjonsverdi. Det tillates etablert krakker, badetrapp o.l. for å legge til rette for slik rekreasjonsbruk av bølgebryteren. Det tillates lagt til rette for bading fra bølgebryteren, men ikke inn mot SM, ved enden på bølgebryteren eller på noen annen måte som kan medføre konflikt mellom bading og båttrafikk.

§ 11.3 Badeområde (B) (pbl § 12-7 nr. 1)

- a) Innenfor B tillates etablert badetrapp og en enkel badebrygge.
- b) Det tillates ikke ferdsel med båt innenfor området.

§ 12. HENSYNSSONER

§12.1 Sikringsone – frisikt (H140) (pbl § 12-7 nr. 2)

- a) I områder mellom frisiktlinjer og kjøreveger/gangveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 12.2 Faresone – flom (H320) (pbl § 12-7 nr. 2)

- a) Dersom det etableres bygg med gulvhøyde lavere enn kote +2,5, skal disse ha drenerings- og pumpesystemer for å fjerne vann som kommer inn i konstruksjonen ved en eventuell flom – evt også tilbakeslagsventiler eller andre konstruksjoner som kan hindre vann i å trenge inn via ledningsnett.
- b) Materialer og konstruksjoner som brukes under kote + 2,5 må tåle å bli satt under vann. Elektriske og andre sårbare tekniske installasjoner skal plasseres høyt for å unngå skader.

§ 12.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570) (pbl § 12-7 nr. 2)

- a) Innenfor H570 befinner det seg en skytestilling og løpegraver fra 2. verdenskrig. Det er ikke tillatt å fjerne stein fra området, og det må ikke deponeres masser i anlegget. Skjøtsel av vegetasjon tillates.

§ 13. EIERFORM

- a) Alle arealer har «annen eierform» (privat).