

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KASTNESHAMN PLAN NR. 54202020002

Dato: 09.03.2021
Dato for siste revisjon: 09.03.2021
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: *

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for næringsutvikling i Kastneshamn med hensyn til eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse og kulturmiljø tilknyttet Kastneshamn Gamle Handelssted. Planen er en oppfølging av krav om felles planlegging jf. hensynssone i kommuneplanens arealdel.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- 1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF1, BFF2, BFF3)
- 1.3 Fritids- og turistformål (BFT1, BFT2)
- 1.4 Utleiehytter (BUH)
- 1.5 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
- 1.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1, BKB2)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (S)
- 2.2 Veg (SV)
- 2.3 Kjøreveg (SKV)
- 2.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- 2.5 Kai (SK)
- 2.6 Molo (SM)

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Blågrønnstruktur (GBG1, GBG2)

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.1 Ferdsel Ferdsel (VFE)
- 6.2 Småbåthavn (VS)
- 6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

Sone med angitte særlige hensyn (§11-8 c) – bevaring kulturmiljø (H570)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER:

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet.

a) **STØY**

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn for alle byggetiltak.

b) **BYGG**

Nye bygninger innenfor planområdet skal gis en utforming som tilpasses kulturlandskapet markert med hensynssone H570 og eksisterende terrengforhold. Kommunen skal ved behandling av byggesøknad legge vekt på at bebyggelsen får en god form, og materialbruk og materialbehandling som tar hensyn til kulturlandskapets karakter og klimatiske forhold.

c) **BYGGEGRENSER**

Bygg kan plasseres innenfor de byggegrenser som er regulert på plankartet. For de byggeområder der byggegrense ikke entydig fremgår sammenfaller byggegrense med formålsgrense.

d) TILTAK I STRANDSONE

Ved nye tiltak skal det tilrettelegges for allmenn adgang og mulighet for opphold i strandsonen.

e) KULTURMINNER

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS)

Bestemmelser om tillatt utnyttelse innenfor området gjelder tilsvarende de til enhver tid gjeldende bestemmelser om spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

1.2 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE (BFF1, BFF2, BFF3)

Bestemmelser om tillatt utnyttelse innenfor områdene gjelder tilsvarende de til enhver tid gjeldende bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

1.3 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (BFT1, BFT2)

BFT1: Det tillattes ikke permanent bebyggelse innenfor området. Det tillattes etablert inntil 10 oppstillingsplasser for bobiler/campingvogner med tilhørende adkomst- og manøvreringsareal. Nødvendig anlegg for drift, slik som opplegg for strøm, tillates.

BFT2: Det tillattes oppført servicebygg for fritids- og turistformål innenfor området. Bebyggelse for overnatting eller varig opphold tillates ikke. Maksimal tillatt mønehøyde er 4 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygninger.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor byggegrenser avsatt på plankartet.

Det kan tillates etablert septiktank/tømmestasjon for bobiler tilknyttet virksomhet i BFT1 innenfor området.

Dokumentasjonskrav for tiltak i BFT1 og BFT2: Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise oppstillingsplasser for bobiler i BFT1, snu- og manøvreringsareal, planlagt og eksisterende bebyggelse i BFT2, forbindelseslinjer for gående til allment tilgjengelig strandsone, evt opparbeiding av uteoppholdsareal, eksisterende- og fremtidig terreng og ivaretagelse av krav til universell utforming. Situasjonsplanen skal være kotesatt.

1.4 UTLEIEHYTTER (BUH)

Det tillattes etablert bebyggelse for utleievirksomhet innenfor området. Bebygd areal skal ikke overstige %BYA =15%.

Bebyggelsen skal ha maksimal mønehøyde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I tilknytning til utleiehyttene kan det føres opp garasjer og boder for oppbevaring av aktivitetsutstyr. Maksimal størrelse pr. garasje eller bod er BYA=40 m².

Parkering tillates anlagt i tilknytning til hver enkelt utleiehytte.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser på plankartet.

1.5 RENOVASJONSANLEGG (BRE)

Det tillates plassert renovasjonsbeholdere innenfor området. Området kan nyttes som renovasjonspunkt for nærliggende boliger og småbåtanlegget. Kommunale renovasjonskjøretøy skal ha adgang til området.

1.6 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (BBS)

Arealet inkluderer bryggeanlegg i sjø og nødvendig utstrekning på land.

Innenfor området står et eksisterende lagerbygg. Ved søknad om tiltak på eksisterende bygg eller søknad om oppføring av nye bygg gjelder bestemmelser som fremgår av kapittel 6 knyttet til hensynssone H570.

Det tillattes inntil 30 båtplasser.

Bryggeanlegg og bølgebrytere skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde god vannkvalitet.

1.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (BKB1, BKB2): BOLIGBEBYGGELSE/ FRITIDSBEBYGGELSE/ FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Nye byggetiltak tillates i utgangspunktet ikke innenfor området. Ved søknad om mindre byggetiltak og tiltak på eksisterende bygg gjelder bestemmelser som fremgår av kapittel 6 knyttet til hensynssone H570. Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor byggegrenser avsatt på plankartet.

Eksisterende bebyggelse kan benyttes til de regulerte underformålene.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (AREALER) (S)
Området skal nyttes til snuareal for renovasjonskjøretøy og adkomst til BRE, BBS, SM og SK.

2.2 VEG (SV)

Vegarealet er avsatt til (felles) privat vei.
Avkjørsler er markert på plankartet.

2.3 KJØREVEG (SKV)

Arealet er avsatt til offentlig kjøreveg.
Avkjørsler er markert på plankartet.

2.4 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG)

Arealet er sideareal (eiendomsareal) for tilstøtende veier. Arealet skal i hovedsak bevares grønt.

Arealene markert o_ er offentlig.

2.5 KAI (SK)

Arealet er avsatt til kai.

2.6 MOLO (SM)

Arealet er avsatt til molo. Det kan ikke tillates bebyggelse på molo. Naturstein eller betong skal benyttes som materiale ved utvidelse av molo.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.2 BLÅGRØNNSTRUKTUR (GBG)

Innenfor arealet tillates det opparbeidelse av plen og stedegen vegetasjon.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1 FERDSEL

Arealet skal nyttes til ferdsel i sjø. Nødvendige tiltak i sjø for å holde ferdselsled åpen tillates.

Retningslinje til 4.1:

Mudring og utfylling i sjø krever tillatelse fra Fylkesmannen jf. forurensningsloven § 11.

4.2 SMÅBÅTHAVN (VS)

Arealet skal nyttes til småbåthavn i sjø.

4.3. FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (VFS)

Området skal være allment tilgjengelig.

Det tillates tilrettelegging for bruk av arealet. Dette kan være opparbeiding for ulike strandaktiviteter. Eventuell tilrettelegging skal kunne benyttes av allmenheten.

Motorisert ferdsel kan ikke tillates innenfor området.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL. §§ 16-6, 12-7 OG 11-8)

BEVARING KULTURMILJØ H570

Innenfor hensynssonen skal hensynet til kulturmiljøet rundt Kastneshamn Gamle Handelssted gis prioritet. Det tillates ikke permanente tiltak eller inngrep som forringer eksisterende bygninger eller områdets karakter som kulturmiljø.

Eksisterende bebyggelse og brygge innenfor hensynssonen skal bevares vedlikeholdes i sin opprinnelige karakter. Bebyggelsen og brygga skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og kan benyttes i tråd med regulert formål.

Søknad om tiltak på eksisterende bebyggelse og anlegg, og eventuelle nye tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten for avgjørelse.

V
REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

Vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak.

Før det kan gis brukstillatelse for nye anlegg innenfor BFT1 eller BFT2 skal avløp til sjø fra området være etablert i henhold til minimum ett av følgende krav:

Enten a) med slamavskiller

Eller b) utslipp ført ut til utslippsdybde på minst 2 meter under laveste vannstand og utenfor molo (SM)

Dersom ingen av minimumskravene oppfylles kan det ikke gis utslippstillatelse og avløp må etableres til tett tank.