

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN

” Ringstad Sjøhus”, Bø kommune.

Plan ID: 1867.2020.001

Dato: 18.09.2020

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak:

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

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

II

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritids- og turistformål BFT1-BFT3
- Øvrige kommunaltekniske anlegg BKT1
- Uteoppholdsareal BUT1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei o_SKV1, f_SKV2, SKV3
- Annen veggrunn – grøntareal o SVG1, SVG2-SVG3
- Parkering SPA1

3. Grønnstruktur

- Friområde GF1-GF2

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Kombinert formål VKA1

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Fritids- og turistformål

BFT1

Området skal benyttes til maks. 8 utleieenheter utført i 1etg.

Innenfor området skal det avsettes plass til 1,0 bil per enhet.

Maksimal tillat utnyttelsesgrad er 25% BYA

Maksimal tillatt byggehøyde = kt.16,0

Laveste tillatte gulvnivå +3,5 moh (NN2000).

BFT2

Området skal benyttes til innendørs lagring av båter og utstyr.

Maksimal tillat utnyttelsesgrad er 35% BYA.

Maksimal tillatt byggehøyde = kt.9,0.

Laveste tillatte gulvnivå +2,8 moh (NN2000).

BFT3

Området skal benyttes til bygninger og anlegg med utleieenheter og tilhørende servicefasiliteter.

Parkering skal løses innenfor SPA1.

Maksimal tillat utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Maksimal tillatt byggehøyde = kt.12,5

Laveste tillatte gulvnivå er +3,20 moh (NN2000), med unntak av bygninger som gjennom sin funksjon krever lavere nivå.

Formålsgrensen viser begrensning for topp fylling. Utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsene og fortrinnsvis avsluttes med steinmur eller plastring.

Utfylling i sjø tillates kun med rene masser.

1.2. Uteoppholdsareal BUT1

Område avsatt til felles uteopphold for BFT1 og BFT3.

Det er tillatt å sette opp lekeapparater, grillhytte o.l.

1.3. Kommunalteknisk anlegg BKT1

Område avsatt til oppføring av nettstasjon.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Utforming av vei og avkjørsler iht. vegnormal N100 «Veg- og gateutforming» og V121 «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

2.1. Kjørevei – o_SKV1.

Eksisterende kommunal vei. Veibredde 4,5m.

2.2. Kjørevei f_SKV2.

Felles vei for eiendommer innenfor planbegrensning, samt Ringstad båtforening og SKV3.

Veibredde 4,5m.

2.3. Kjørevei SKV3.

Privat avkjørsel til eiendom 9/24.

2.4. Annen veggrunn

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, støttemur og evt. stabiliserende tiltak.

Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

2.5. Atkomst

Atkomst er vist på plankart med retningspil. Tilpasning av avkjørseleplassering er tillatt.

2.6. Parkering

Eksisterende parkeringsareal for BFT3.

Parkeringsområdet skal gis estetisk tillatende utforming.

Kapasitetskrav 40 parkeringsplasser.

3. GRØNNFORMÅL

3.1. Friområde GF1

Innenfor området er det tillat terrengendringer for å anlegge stier, beplantning og oppsetting av benker.

3.2. Friområde GF2

Grønt skille. Området beholdes uten inngrep.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

4.1. VKA1

Området er regulert til friluftutøvelse, samt sikre tilkomst til småbåthavn og til området BFT3.

Innenfor området er det tillatt etablering av brygger - både flytebrygger for småbåter og fastbrygger til uteopphold.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

Dokumentasjonskrav:

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides

- en detaljert situasjonsplan med bygningsplassering. Byggesøknaden skal dokumentere gesimshøyde, mønehøyde, utforming av bygg og anlegg i grunn.
- utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500, som skal vise utforming av utomhus arealer med terrengbehandling og eventuelle murer, stigningsforhold, beplantning, belegg, belysning.
- snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, nødvendige skjæringer/fyllinger og støttemurer.

Tiltak i sjø

Alle tiltak i sjø (fylling, kai, ledninger, fortøyninger, m.m.) må i tillegg til plan og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven og miljømyndighet.

Terrengbehandling

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, skjæringer og skråninger avsluttes på tiltalende måte, og beplantes når mulig og hensiktsmessig.

Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.

Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at det er tilpasset aktuell bruk.

Det skal tilstrebes en sammenheng i byggeform og materialbruk som passer til omgivelser og den sjønære plasseringen.

Funksjons og kvalitetskrav.

Universell utforming.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av felles arealer og minst 10% av utleieenheter.

Verneverdi.

Kulturminner og aktsomhetsansvaret.

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 kulturmyndighet omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8, 2. ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn i planområdet. Grenseverdier for støy i forskrifter skal overholdes.

Andre fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Før det gis tillatelse til tiltak i bakken skal grunnforhold være avklart.
- b) Før det gis tillatelse til utfylling i sjø stilles det krav til geoteknisk vurdering.
- c) Plan for vann- og avløpshåndtering og løsning for avfallshåndtering skal være godkjent før igangsetting tillatelse gis.
- d) I forbindelse med utfylling skal det utføres risikovurdering og utarbeides plan for håndtering av eventuelle forurensede masser og gjennomføring av arbeidet.
- e) Før tiltaket med utfylling i sjø kan igangsettes, skal søknadsplikt til Fylkesmannen være avklart.