

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Ølsholmskjæret

Dato for siste revisjon bestemmelsene: 31.03.22

Dato for siste revisjon plankart: 01.04.22

DATO FOR GODKJENNING AV KOMMUNESTYRET:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart sist revidert 01.04.22.

§ 2 REGULERINGSPLANENS FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for å utvikle Ølsholmskjæret til et offentlig friluftsområde for befolkningen i kommunen, nabokommunene og tilreisende. Ølsholmskjæret er statlig sikret av Miljødirektoratet som friluftsområde. Området skal opparbeides med ulike funksjoner og aktiviteter.

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Naust (1589)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

Grønnstruktur

- Friområde (3040)

Hensynssoner

- Frisikt (140)

Bestemmelsesområder

- Utforming (#1-2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige områder

Områder merket «o_» på plankart skal være offentlige.

§ 3.2 Kryssing av fylkesveg 800

I forbindelse med igangsettingstillatelse innenfor planområdet må det vises hvor og hvordan kryssing av fylkesveg 800 for myke trafikanter skal skje. Trafikksikkerhet ved kryssing må vektlegges.

§ 3.3 Geoteknisk oppfølging

Alt areal regulert til friområde som ligger øst for BF krever nærmere stabilitetsvurderinger og beregninger før eventuell utnyttelse av disse områdene.

For hele planområdet skal tiltak følge rådene/anbefalingene i Multiconsults rapport 415836 tilhørende saken, datert 24.05.13.

For hele planområdet skal tiltak følge rådene/anbefalingene i Multiconsults rapport tilhørende saken, datert 21.12.21.

§ 3.4 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

§ 3.5 Universell utforming

Friområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

§ 3.6 Fremmede arter

Det tillates ikke planting av fremmede arter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Maksimalt tillatt utnyttelse er 20 % BYA.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal være maksimalt 1 boenhet på eiendommen.

§ 4.2 Naust (N)

Naust kan ikke innredes for overnatting og beboelse.

Maksimalt tillatt gesimshøyde for bebyggelse er 3,0 meter.

Det tillates maksimalt 55 kvm grunnflate for naust i området.

Det tillates kun oppført 1 naust på eiendommen.

Det tillates ikke oppføring av gjerde.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (o_KV)

Kjøreveg skal opparbeides med bredde 5,0 meter.

§ 5.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal skal fungere som snøopplag.

Det tillates å benytte annen veggrunn – grøntareal til grøft for drenering.

§ 5.3 Kollektivholdeplass (KH)

Kollektivholdeplass skal utformes iht. gjeldende utformingskrav i Statens vegvesens vegnormal.

§ 5.4 Parkeringsplasser (P)

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Friområde (FRI)

Området kan opparbeides med funksjoner som innbyr til bruk av området. Eksempler på dette er lekeplass, sandvolleybane, strand, tursti, grillplass, benker og bord.

Beplantning av ny vegetasjon er tillatt. Fortrinnsvis bør det likevel være fokus på å ivareta vegetasjonen som finnes i området. Særlig eksisterende vegetasjon mellom dagens strandsone og jordbruksområde bør bevares.

Eksisterende veg som i dag betjener BF og N skal opprettholdes.

Byggegrensen til friområdet er 15 meter fra senterlinjen til fylkesvegen. Videre følger byggegrensen formåls grensen til friområdet mot sjøen.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

Innenfor hensynssone – frisikt skal eventuelle sikthinder ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Utforming (#1 og #2)

Innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 tillates det oppført bygninger som er i samsvar med formålet friområde og som tjener området bruk for allmennheten.

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates maksimal gesimshøyde 4,5 meter.

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates maksimal gesimshøyde 3,0 meter.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- o_KH skal opparbeides før o_KV og o_P ferdigstilles.
- Trafikksikker kryssing for myke trafikanter over fylkesveg 800 skal være etablert før opparbeidelse av o_Fri.