

Plan nr. 1599

Reguleringsbestemmelser for Heftenes småbåthavn detaljregulering.

Dato: 09.11.2023

Revidert: 05.04.2024

1. Fellesbestemmelser for hele området:

Formålsgrenser er byggegrense.

Formålsgrensen gjelder også som byggegrense mot sjø.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

2.1. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS)

Det kan etableres landfast brygge som gangatkomst for småbåthavna. Topp brygge skal ha maksimal høyde kote 1,8 moh. En del av brygga, minimum 5 meter, skal legges til rette for adkomst med kajakk/kano med terrasserte høyder.

2.2. Bod (UNB)

I «UNB_1» og «UNB_2» kan det oppføres bod tilknyttet småbåthavn «SH1».

Prosent bebygd areal (% BYA) = 100 % BYA.

Taktype skal være saltak.

Gesimshøyde skal ikke overstige 2,8 m.

Mønehøyde skal ikke overstige 3,3 m.

2.3. Annen særskilt bebyggelse og anlegg (ASB)

«ASB» er regulert til renovasjon.

Avfallshåndtering skal løses i hht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Prosent bebygd areal (% BYA) = 100 % BYA.

Taktype skal være saltak.

Gesimshøyde skal ikke overstige 2,8 m.

Mønehøyde skal ikke overstige 3,3 m.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

3.1. Kjøreveg (KV)

Vei «KV» er privat og skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur vist i plankart.

3.2. Parkering (P)

Området er regulert til parkering. Det kan etableres opptil 25 p-plasser.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

4.1. Turdrag (TD)

«TD» er regulert til turdrag med bredde 1,5 m og grusdekke. Mindre justeringer av formålsflaten tillates for å få best mulig terrengtilpasning.

4.2. Turvei (TV)

«TV1» er regulert til turvei med bredde 1,5 meter, og grusdekke. Mindre justeringer av formålsflaten tillates for å få best mulig terrengtilpasning.

«TV2» er regulert til turvei, med bredde 1,5 m og grusdekke. Deler av turvei kan etableres med trapp i treverk eller stein, i det bratteste partiet.

5. Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5)

5.1. Friluftsmål (FL)

Området «FL1-FL6» er regulert til friluftsområder. Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Innenfor «FL3» tillates mindre tiltak for å fremme friluftsinnteresser.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)

6.1. Ferdsel (FE)

Område «o_FE» er offentlig og regulert til ferdsel. Det tillates ikke tiltak eller innretninger som kan hindre ferdselen.

6.2. Småbåthavn (SH)

«SH1» og «SH2» er regulert til småbåthavn. Innenfor SH1 tillates småbåtanlegg med opptil 50 båtplasser. Flytebrygge forankres på bunnen i sjøen med moringer.

6.3. Friluftsområde i sjø- og vassdrag (FLV)

Område «FLV» er regulert til friluftsliv i sjø og vassdrag.

7. Hensynssoner (pbl § 12-6)

7.1. Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

8. Rekkefølgekrav (pbl § 12-7)

8.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet skal det foreligge:

- a) plan for håndtering av overvann som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- b) tinglyste rettigheter som sikrer allmennheten rettigheter til bruk av friluftsområdene FL1-3, turveiene TV1-2, samt brygge SMS.

8.2. Før det gis igangsettingstillatelse for småbåthavn med tilhørende anlegg, skal

- a) det skal tas nye prøver av sedimentene (miljøgifter og kjemisk tilstand).
- b) parkeringsplass «P» og renovasjon «ASB» være ferdig opparbeidet.
- c) tilstøtende privat adkomstvei (Heftenesveien) være opparbeidet med tanke på sikkerhet, sikt og møteplasser, jf. «temakart utbedret vei» datert 09.06.2023.
- d) turvei «TV2» og turdrag «TD» være ferdig opparbeidet og godkjent.
- e) svartelista art (gyvel, mispler og edelgran ved regulert p-plass) skal fjernes. Biolog eller annen fagperson med arts kunnskap skal bistå i anleggsfasen til entreprenør, ift bevaring/reetablering/stiklinger av selje og hassel fra p-plass til kantsonen i formål FL4.

8.3 Før det gis brukstillatelse, skal

- a) livreddende utstyr som redningsstiger, livbøye og lignende være etablert.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 29.05.2024 som sak nr. 72/24

Plan- og bygningssjefen.