SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

OLSENG MARINA

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

☞	Byggeområder	:	Fritidsboliger
☞	Landbruksområde	:	Jordbruk/skogbruk
☞	Offentlige trafikkområder	:	Kjøreveier
☞	Fareområder	:	Trafo / nettstasjon
☞	Spesialområder	:	Naturvernområder på land Naturvernområder i sjø Friluftsområder på land Friluftsområder i sjø Privat småbåtanlegg (land;parkering / båtopplag) Privat småbåtanlegg (sjø) Frisiktsone vei
☞	Fellesområder	:	Felles atkomst
☞	Kombinerte formål	:	Bolig / forretning / kontor

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 19.09.2002.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **13.03.2001.**

Revidert: **10.04.2002 og 01.07.2002.**

FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ny vegetasjon skal være stedstilpasset. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Parkering til fritidsboligene i områdene H1, H2, H3 og H4 skal skje på egen tomt, fortrinnsvis i byggeområdet, der eksisterende vei gjør dette mulig.
Eksisterende interne hytteveier / biloppstilling i spesialområdet friluftsområde, som nyttes av fritidsboligeiere / festere inngår i planen. All annen parkering skal samles i SPB (privat parkering båtopplag).

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDER

1.2 Fritidsbebyggelse

1.2.1. I områdene H1 til H4 tillates fritidsbebyggelse. Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Bygningenes totale bruksareal (BRA) skal ikke overstige 80 m².

1.2.2 På den enkelte tomt kan det oppføres 1 fritidsbolig og 1 uthus / soveanneks. Bruksareal (BRA) for uthus / anneks må ikke overstige 15 m².

1.2.3 I felt H1 skal det plasseres avfallscontainer i tilknytning til veisystemet.

1.2.4 Eksisterende interne veier, avkjørsler og biloppstillingsplasser inngår i formålet.

1.2.5 Eksisterende fritidsbolig på Gnr. 1134 bnr. 1 F-15 skal være revet og fjernet innen 3 mnd. etter at utvidelsen av småbåtanlegget i felt SPS1 er igangsatt. Kommunen kan avgjøre rivningstidspunktet.

1.2.6 Fritidsbolig i H4 kan ikke tas i bruk før fritidsbolig på Gnr. 1134 bnr.1 F15 er revet og fjernet.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Jordbruk/skogbruk

2.1.1. I området skal det drives jord- og skogbruksvirksomhet. Bygninger som har direkte tilknytning til jord- og skogbruksvirksomheten er tillatt.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveier

3.1.1. Trafikkområdet skal nyttes til kjørevei samt snuplass for buss som vist på plankartet.

4. FAREOMRÅDER

4.1 Trafo / nettstasjon

4.1.1 Trafokiosk / nettstasjon skal plasseres / utformes i samråd med kommunens bygningsmyndighet.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1 Naturvernområder på land

5.1.1. I område SNL 1 er det ikke tillatt å oppføre bygninger, inklusive bygninger tilknyttet landbruket.
Plassering av varige, midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner, anlegg eller andre tiltak er ikke tillatt.

5.1.2. Det er ikke tillatt med deponi eller uttak av masser, drenering og annen form for tørrlegging av området.

5.1.3. Vanlig skjøtsel og vedlikehold av området er tillatt, herunder vedlikehold av drenering / diker fra landbruket.

5.1.4. Adkomst og snuplass for lastebrygge (etter tilsagn fra Statens vegvesen datert 10.08.1983) for Sigleøya inngår i planen.

5.1.5. Eksisterende parkeringsplasser vest for Fylkesvei F-590 skal fjernes og arealet opparbeides i tråd med planen før privat småbåtanlegg i SPS 1 og SPS 2 kan utvides.

5.2 Naturvernområder i sjø

5.2.1. Eksisterende enkeltbrygger i felt SNS 2 skal være revet og fjernet innen 3 mnd. etter at utvidelse av småbåtanlegget i felt SPS1 / SPS2 er igangsatt.

5.2.2. Innenfor områdene er det ikke tillatt med oppankring av båter i bøyer, staker eller etablering av moringer eller lignende. Oppankring av flytende fritidsboliger eller campingbåter vil være i strid med formålet.

5.2.3. Mudring eller dumping av løsmasser er ikke tillatt.

5.3 Friluftsområde på land

5.3.1. Område SFL 1 skal i størst mulig utstrekning fremstå som utmark.

5.3.2. Enkle stier, enkle ramper og lignende kan etableres for å bedre fremkommeligheten i området.

5.3.3. Eksisterende interne veier, avkjørsler og biloppstillingsplasser inngår i formålet.

5.3.4 I tilknytning til felt SFS 2 i sjøen kan arealet på land opparbeides til badeplass med sand, gressbakke ol.

5.4 Friluftsområde i sjø

5.4.1. I områdene SFS 1 og SFS 2 tillates ikke oppankring av båter i bøyer, staker eller etablering av moringer eller lignende. Oppankring av flytende fritidsboliger eller campingbåter er ikke tillatt.

5.4.2. Eksisterende lastebrygge i område SFS 1, vest for bruhodet inngår i planen og kan bestå.

5.4.3. Eksisterende enkeltbrygger i felt SFS 2 skal være revet og fjernet innen 3 mnd. etter at utvidelse av småbåtanlegget i felt SPS1 / SPS2 er igangsatt.

5.4.4. Mudring er ikke tillatt. Unntak kan gjøres for å opprettholde atkomst til fra/eksisterende og planlagte bryggeanlegg, etter tillatelse fra kommunens bygningsmyndighet.
Dumping av masser er ikke tillatt.

5.4.5. I felt SFS 2 er tiltak som bedrer bademulighetene; mudring, fjerning av uønsket vegetasjon i sjøen, utlegging av sand med mer tillatt i tilknytning til badestranden.

5.4.6. Frittliggende badebrygge forankret til bunnen er tillatt ved den aktuelle badeplass i område SFS 2.

5.5 Privat småbåtanlegg (land: parkering og båtopplag)

5.5.1. Område SPB skal benyttes til parkering og båtopplag for brukerne av bryggeanlegget, samt besøkende til eksisterende fritidsboliger, badeområdet og serviceanleggene.

5.5.2. Privat parkering/båtopplag skal ha 0,7 biloppstillingsplasser pr. båtplass og skal være opparbeidet samtidig med utvidelsen av bryggeanlegget.

5.5. 3. I felt SPB skal det plasseres avfallscontainer.

5.6 Privat småbåtanlegg

5.6.1. Område SPS1 og SPS2 skal benyttes til privat småbåtanlegg, gjestebrygger og service.

5.6.3. Småbåtanlegget i SPS1 og SPS2 skal bestå av flytende konstruksjoner. Mindre masseutfylling kan vurderes ved byggesaksbehandlingen.

5.6.4. Se også rekkefølgebestemmelser i pkt. 1.2.5, 5.1.5, 5.2.1, 5.4.3, og 5.5.2.

5.6.5. Småbåtanlegget skal ha maksimalt 160 utleieplasser.

5.6.6. Langs sørsiden av brygge i felt SPS 2 er tverrbommer ikke tillatt, kun langsgående fortøyning.

5.7 Frisiktsone vei

5.7.1. Frisiktsoner er regulert ved innkjøring til parkeringsplass/båtopplag, ved felles atkomstvei til fritidsboligområde samt ved atkomst til serviceanlegget i en sektor på 10 x 60 meter.

5.7.2 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

6.0 FELLESOMRÅDE

6.1 Felles avkjørsel/atkomst

6.11. Felles avkjørsel/atkomst skal nyttes til felles atkomst til fritidsbebyggelsen i området samt bolig i område BFK.

7.0 KOMBINERT FORMÅL

7.1 Kombinert formål bolig/forretning/kontor

7..1.1 I området kan det oppføres servicebygg for diverse båtrelaterte tilbud så som verksted, forretning/service, bensinsalg og serveringssted.

7.1.2. Ny bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer. Maksimal høyde til gesims/møne er 5,5/8,0 meter. Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel på mellom 28 og 42 grader.

7.1.3. Tillatt bebygget areal BYA, er 40% i forhold til netto tomteareal.

7.1.4. Samtidig med byggesøknad skal det utarbeides en plan over de ubebygde delene av tomta. Planen skal vise interne kommunikasjonsarealer, beplantning, installasjoner og eventuell terrengbearbeiding.

7.1.5. Innenfor felt BFK skal det plasseres avfallscontainer i tilknytning til veisystemet.

7.1.6. Forretning og kontor skal ha direkte adkomst fra fylkesveien. Bolig kan ha adkomst fra felles avkjørsel.