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:

- Bebyggelse og anlegg : Frittliggende fritidsbebyggelse
  Bolig/forretning/ fritidsbebyggelse
- Landbruk, natur og friluftsområder :LNFR
  Friluftsformål
  Naturvern
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur : Kjøreveg
  Parkering
- Hensynssoner : Høyspenningsanlegg
  Frisikt
  Bevaring naturmiljø
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone :
  Naturområde i sjø og vassdrag
  Friluftsområder i sjø og vassdrag
  Småbåthavn

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 19.09.2002.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **13.03.2001.**

Revidert: **10.04.2002, 01.07.2002, 27.10.2026**

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 FBF1, FBF2 og FBF3 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 P (parkering).

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Frittliggende fritidsbebyggelse

1.1.1. I områdene FBF1 til FBF3 tillates fritidsbebyggelse. Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Bygningenes totale bruksareal (BRA) skal ikke overstige 80 m².

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

1.1.2 I felt FBF1 skal det plasseres avfallscontainer i tilknytning til veisystemet

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

1.2 Kombinert formål bolig/forretning/kontor

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

1.2.2 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

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

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

1.2.5 Innenfor felt B/F/K skal det plasseres avfallscontainer i tilknytning til veisystemet.

1.2.6 Forretning og kontor skal ha direkte adkomst fra fylkesveien. Bolig kan ha adkomst fra KV2.

1.2.7 Innenfor felt B/F/K skal det etableres 0,2 sykkeloppstillingsplasser per båtplass.

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

2.1 LNFR

2.1.1. Innenfor formål LNFR skal det drives jord- og skogbruksvirksomhet. Bygninger som har direkte tilknytning til jord- og skogbruksvirksomheten er tillatt.

2.2 Friluftsformål

2.2.1. Område FL1 skal i størst mulig utstrekning fremstå som utmark.

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

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

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

2.3 Naturvern

2.3.1. I område NV1 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.

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

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

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

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg

3.1.1. o_KV1 skal nyttes til kjørevei samt snuplass for buss som vist på plankartet.

3.1.2. KV2 skal nyttes til felles atkomst til fritidsbebyggelsen i området samt bolig i område B/F/K.

3.2 Parkering

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

3.2.2. Privat parkering/båtopplag skal ha 0,7 biloppstillingsplasser pr. båtplass og skal være

opparbeidet samtidig med utvidelsen av bryggeanlegget.

3.2.3. I felt P kan det plasseres avfallscontainer.

4 HENSYNSSONER

4.1 Høyspenningsanlegg (H370)

4.1.1. Trafokiosk / nettstasjon (H370) skal plasseres / utformes i samråd med kommunens bygningsmyndighet.

4.2 Frisikt (H140)

4.2.1. Frisiktsoner (H140) 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.

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

4.3 Bevaring naturmiljø (H560)

4.3.1. Innenfor hensynssone H560 2-4 skal eksisterende eiketrær bevares i henhold til Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

4.3.2. Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke mudring i sjøbunnen eller nye tiltak som har negative virkninger for kartlagte bløtbunnsområder eller ålegrassamfunn. Innenfor den delen av H560_1 som sammenfaller med formål småbåthavn tillates etablering av brygger med tilhørende forankring. Mudring for å opprettholde dybde ved brygger vurderes etter § 5.2.6.

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

5.1.1 I områdene FLV1 og FLV 2 tillates ikke oppankring av båter i bøyer, staker eller etablering av moringer eller lignende. Etablering av staker eller bøyer innenfor FLV2 iht. rekkefølgekrav 6.1 tillates. Oppankring av flytende fritidsboliger eller campingbåter er ikke tillatt.

5.1.2 Eksisterende lastebrygge i område FLV 1, vest for bruhodet inngår i planen og kan bestå.

5.1.3 Frittliggende badebrygge forankret til bunnen er tillatt ved den aktuelle badeplass i område FLV 2.

5.2 Småbåthavn

5.2.1 Område SH skal benyttes til privat småbåtanlegg, gjestebrygger og service.

5.2.2 Småbåtanlegget i SH skal bestå av flytende konstruksjoner.

5.2.3 Småbåtanlegget skal ha maksimalt 160 båtplasser.

5.2.4 Langs sørsiden av søndre brygge i felt SH er tverrbommer ikke tillatt, kun langsgående fortøyning for gjester.

5.2.5 Brygger skal plasseres innenfor regulert byggegrense.
5.2.6 Mudring og dumping av masser er ikke tillatt. Unntak for mudring kan gjøres for å opprettholde dybde ved brygger etter tillatelse fra forurensningsmyndighet.

5.3 Naturområde i sjø og vassdrag

5.3.1 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.

5.3.2 Mudring eller dumping av løsmasser er ikke tillatt.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utvidelse av flytebrygger innenfor formål småbåthavn (SH) skal det være etablert tilstrekkelig antall bøyer eller staker som skal til for å styre båttrafikken utenfor hensynssone H560_1

6.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på utvidelsen av flytebrygger innenfor formål småbåthavn skal det være etablert septikmottak.

6.3 Eksisterende enkeltbrygger i felt NSV 2 skal være revet og fjernet innen 3 mnd. etter at utvidelse av småbåtanlegget i felt SH er igangsatt.

6.4 Eksisterende enkeltbrygger i felt FLV 2 skal være revet og fjernet innen 3 mnd. Etter utvidelse av småbåtanlegget i felt SH er igangsatt.

6.5 Eksisterende parkeringsplasser vest for Fylkesvei F-590 skal fjernes og arealet opparbeides i tråd med planen før småbåtanlegget i SH kan utvides.

6.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til utvidelse av bryggeanlegget innenfor SH skal det opparbeides sykkeloppstillingsplasser innenfor felt B/F/K.

6.7 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utvidelse småbåtanlegg innenfor SH skal parkering være etablert innenfor felt P.