

Vedtatt dato:

Reguleringsbestemmelser for Roabukta

PlanID 3804 20220016 - Plan for rekreasjon og tilgjengelighet - Område H - Roabukta

Saksnummer 22/42219

Dato: 17.03.2025

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Planens virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 17.03.2025.

1.2 Planens formål

Planens formål er å legge til rette for allmenhetens tilgang til, og bruk av, de sjønære arealene langs indre del av Sandefjordsfjorden.

1.3 Kulturverninteresser - landareal

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

1.4 Kulturverninteresser - sjøbunn

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdelar etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 14, jfr. §§ 8 andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

1.5 Universell utforming/ Tilgjengelighet

Tilrettelegging innenfor planområdet skal ivareta bruk på like vilkår for en så stor del av befolkningen som mulig. Dette gjelder også skilting og møblering. Rullevennlighet vektlegges. Ved nyplanting skal giftige eller allergifremkallende planter og trær unngås.

1.6 Overvannshåndtering

For overvannshåndtering skal tretrinnsstrategien legges til grunn. Trinn 1 skal i størst mulig grad håndteres åpent og lokalt. Trinn 2 og 3 kan ledes på en trygg måte direkte til sjøen. Dokumentasjonskrav For områder det søkes tillatelse til tiltak i, skal følgende belyses:

- Plassering av eventuell ny bebyggelse
- Eksisterende og framtidige koter

- Avrenning overvann og interne flomveier
- Oppfylling, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Veier for alle trafikantgrupper
- Arealer for parkering, inkludert plassering og utforming av HC og sykkelparkering
- Utforming og møblering av parkområdene
- Materialbruk i utemiljøene
- Eksisterende og ny vegetasjon, herunder vurdering av trær som foreslås å felle
- Utforming av turvei
- Utforming og plassering av anlegg for avfallsplasser/renovasjon
- Forankring og tilkomst til brygger, brygge ganger og klopper.

1.7 Anleggsfase/Støy

Anleggsarbeidene skal tilpasses føringer i støyretningslinjen T-1442/2021, tabell 4.

Anleggsarbeid i sjø skal gjennomføres utenom hekkesesong.

1.8 Beplantning/vegetasjon

Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartliste.

Fremmede arter innenfor planområdet skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

2 Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr 1)

2.1 Offentlig og privat tjenesteyting, o_OPT

Innenfor området ivaretas offentlig anlegg for vann og avløp.

Det tillates etablert mindre bygg med allmennyttig formål, som toalettbygg, lager mm. Byggegrense følger formålsgrensen.

Området skal ha et grønt preg med stedegen vegetasjon.

2.2 Boligbebyggelse

Områdene B1 – B7 reguleres til områder for eksisterende boligbebyggelse.

I område B4 følger byggegrensen planavgrensning mot øst.

I formålsgrensen mellom område B4 og o_G6 tillates oppført levegg med høyde på inntil 1,8 meter.

2.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Område SA1 reguleres til eksisterende båtslipp. Båtslippen skal være åpen og tilgjengelig for allmennheten.

Område SA2-5 reguleres til småbåtanlegg for eksisterende private brygger.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser, samferdsel og teknisk infrastruktur

Innenfor området tillates ikke rens av båt, båtpuss, båtopplag, camping (i telt, campingvogn, bobil), eller privat lagring av båthenger/annet utstyr. Det tillates merking for turvei i henhold til nasjonal mal.

3.2 Gatetun GT

Innenfor gatetunet kan det etableres soner for møblering og parkering. Parkering skal være offentlig. Minimum 10 % av plassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

3.3 Vei 1 og 2

Vei 1 og 2 regulerer eksisterende vei.

Regulerte adkomstpiler kan justeres inntil 2 meter.

3.4 Vei o_VEI

O_VEI regulerer eksisterende offentlig vei.

4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.1 Fellesbestemmelser, grønnstruktur

Innenfor områder regulert til grønnstruktur tillates ikke rens av båt, båtpuss, båtopplag, camping (i telt, campingvogn, bobil), eller privat lagring av båthenger/annet utstyr.

4.2 Blå/grønnstruktur

Innenfor områder for offentlig grønnstruktur, o_G1-8 tillates installasjoner for allmennhetens bruk av områdene, for eksempel sittegrupper, grill/bål plass, sandbaner, sykkelparkering, badstue, gapahuk mm.

4.3 Turvei

O_TV1 – 3 Turveier skal merkes som kyststi med pilsilt, henvisningsskilt og stolpemarkering i henhold til Merkehåndboka. Enkel tilrettelegging, som dandering av eksisterende steiner, enkle trinn/tråkkesteiner/klopper og frittstående rekkverk, tillates. Trasé for turveier kan sideforskyves for tilpasning til terrenget.

o_TV1 og 3 Turveien kan ha en ryddebredde opptil 4 meter og 2-3 meter bredde på vei med fast dekke. Turveien skal ha rullevennlig framkommelighet.

O_TV2 Turveien kan ha en ryddebredde på 2 meter og 0,5-1,5 meter bredde i terreng.

4.4 Vegetasjonsskjerm

Område VS regulerer eksisterende vegetasjonsskjerm mellom industriområde og tilstøtende områder. Området kan ikke bebygges, brukes til lagring eller parkering. Vegetasjon skal bevares og skjøttes. Gjennom området kan det anlegges turvei med trasé som vist på plankart.

Det tillates oppført gjerde med en høyde på inntil 2,5 meter. Gjerde må ikke komme i konflikt med regulert turvei

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Innenfor området tillates ikke rens av båt og båtpuss, båttopplag eller privat lagring av utstyr.

Det tillates ikke etablert moringer med tilhørende bøye for fortøyning av båter.

5.1 Småbåthavn (område SP)

Eksisterende småbåtanlegg markert i plankart som bryggene 1-5 og 7 videreføres innenfor gitt formål. Havneanlegg skal være åpne for allmennheten, og tillates ikke sperret med gjerde eller port.

Eksisterende brygge 1, 2, 3, 4, 5 og 7 kan utvides innenfor areal avsatt til småbåthavn.

Nye brygger og bølgebryter skal etableres som flytebrygger.

Det tillates ikke etablert nye landfester for brygger innenfor området uten at eksisterende landfeste saneres.

Ved endring og/eller ved søknad om tillatelse til tiltak i område SP, skal det forelegges nødvendig dokumentasjon for:

a) Landfeste - Der eksisterende landfester, fortøyningsbolter eller tilsvarende installasjoner kommer i konflikt med framføring av kyststien, skal plassering av disse justeres eller fjernes.

b) Teknisk infrastruktur

c) Forankring – hensyn til sjøbunn

d) Opparbeiding av tilhørende landarealer.

5.2 Friluftsområder

Innenfor området kan det gjøres enkle tilrettelegginger for bading i sjø. Det tillates anlegg for flytende badstue.

6 Hensynssoner

6.1 Faresone flomfare (H320)

Flomutsatte byggeområder er vist som fareområde på plankartet. Bebyggelse og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann skal ikke etableres lavere enn kote +2.5. Parkering, boder, tekniske rom og lignende kan ligge under kote +2.5, dersom konstruksjoner utføres vanntett.

6.2 Sikringssone Frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over terreng.

6.3 Ras og skred

Grave- og grunnarbeider skal utføres i henhold til vedlegg 2 i NVEs veileder 1/2019; «Gjennomføring av KO tiltak uten forverring».

6.4 Båndlegging etter lov om naturvern H720

Sonen omfatter fredningsområde for hummer. Innenfor området gjelder forskrift J-166-2024, Forskrift om fredningsområde for hummer.

6.5 Bevaring naturmiljø

Naturområder er vist som hensynssoner i plankartet.

Hensynssonene inkluderer følgende naturtyper:

- H560_1 semi-naturlig strandeng
- H560_2 asketrær som skal bevares
- H560_3 og 4 Sanddynemark
- H560_5 Bløtbunnsområde

Innenfor hensynssonene må det tas hensyn til naturtypene.

Innenfor hensynssone H560_1, semi-naturlig strandeng, tillates skjøtsel i tråd med anbefaling i konekvensutredning for natur, datert 26.02.2025.

Asketrær innenfor hensynssone H560_2 skal bevares. Askene må sikres med anleggsgjerde i anleggsfasen for å unngå skade på stamme og trekrone. Eventuell beskjæring av treet skal gjøres av sertifisert arborist.

6.6 Hensyn friluftsliv

Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og framtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde bølgebryter

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablert flytebrygge med funksjon som bølgebryter. Bølgebryteren skal være tilgjengelig for allmennheten og kan inkludere enkle tilrettelegginger for allment friluftsliv. Det tillates etablert badstue innenfor bestemmelsesområdet.

7.2 Bestemmelsesområder bryggegang

Innenfor bestemmelsesområdene #2 kan det etableres bryggegang for kyststi. Bryggegangen kan etableres ved påler til grunn. Bryggegang innenfor #2 skal etableres med rullevennlig framkommelighet i overgangen med O_TV1.

Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres steinsetting eller bryggegang for kyststi. Bryggegang kan anlegges med feste i fjell eller ved påler til grunn

7.3 Bestemmelsesområde landfeste

Innenfor bestemmelsesområde #3, tillates å erstatte eksisterende landfeste for eksisterende brygge innenfor område SA2. Nytt landfeste skal:

- Etableres på en måte som ikke virker privatiserende
- Ikke være i sammenheng med eksisterende trapp
- Ha hensiktsmessig tilrettelegging for allmennheten, slik at gående kan passere på en enkel måte

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Vegetasjon/Fremmede arter

Før det kan gjøres tiltak innenfor områdene o_G1-6 skal det foreligge registrering av fremmede arter innenfor områdene og tiltaksplan for fjerning av disse, jf. Forskrift om fremmede organismer, 18 nr. 1. Tiltaksplanen skal også inneholde en overvåkningsplan etter gjennomført fjerning. Veileder M982 Sweco 2018 og NINA Rapport 1432 skal legges til grunn ved bekjempelse. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger registrering av fremmede arter.

Tiltak for fjerning av fremmede arter skal være gjennomført før det kan igangsettes tiltak innenfor områder hvor fremmede arter er registrert.

8.2 Parkering

Før det kan gjøres tiltak innenfor område o_G3 skal det dokumenteres parkeringsdekning for eksisterende felles bryggeanlegg.

Ved søknad om utvidelse av eksisterende bryggeanlegg innenfor område SP skal det dokumenteres en parkeringsdekning for biler på 0,1 parkeringsplass pr. båtplass til nye og eksisterende båtplasser.