

# BESTEMMELSER TIL REVIDERT REGULERINGSPLAN FOR FOSSØY

Godkjent av Kviteseid kommunestyre 18.12.2014, sak 75/14.

Med planendring 02.10.15, f-sak 88/15

Med planendring 27.04.17, f-sak 41/17

Med planendring 08.06.23, f-sak 57/23

Med planendring 00.00.25, f-sak 00/25

## § 1. PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal klargjøre etableringen av golfbane - med tilhørende anlegg som parkeringsplasser, servicebygg og klubbhus, og frittliggende fritidsbebyggelse, vann- og avløpsanlegg, småbåthavn, båthus, lekeplass med mer, på Fossøy.

## § 2. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

## § 3. REGULERINGSFORMÅL

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Andre typer bebyggelse og anlegg – servicebygg golf
- Lekeplass
- Energianlegg – trafo
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Forsamlingslokale – klubbhus/ servicefasiliteter for bobiler, leiligheter og andre aktiviteter
- Golfbane.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft
- Parkeringsplass
- Kai – småbåtbrygger/ rampe båtslipp/ båtbrygge turistbåt Fram/ badebrygger

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur
- Turveg
- Badeplass/ -område

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr. 6):

- Friluftsområde
- Småbåthavn

Hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-6:

Faresone:

- Høyspenningsanlegg – Trafo
- Golfbane over vann

Hensynssone C - Soner med angitte særlige hensyn:

- Hensyn friluftsliv – sti i natur

Hensynssone D - Båndleggingssoner:

- Båndlegging etter Lov om kulturminner – Steinalderboplass, og fornminner med avslag av flint og kvarts

#### **§ 4. FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

##### **§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser**

- (a) Krav vedrørende vegetasjon  
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er tillatt der det inngår i området for utbyggingen.
- (b) Krav til trafikkområder, vann- og avløpsledninger  
Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.  
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor felt H1-8, skal trafikkområder, vann- og avløpsledninger suksessivt bygges ut og være ferdig etablert fram til hyttene som er bygget/ferdigstilt.
- (c) Krav til turvegetablering  
Det er opparbeidet turveg – felt TV1, langs strandsonen i Fossøytjønni. Turvegen har tilknytning til gofbanen og Kråkenesvegen i nord og øst.
- (d) Krav til etablering lekeplass  
Lekeplassen i felt – LEK1, er ferdig opparbeidet.
- (f) Krav til siktsoner i krysset mellom Kråkesvegen og fylkesvegen (H-455)  
Siktsoner i krysset mellom Kråkesvegen og fylkesvegen (H-455) skal være ryddet før det blir tatt i bruk hytter og andre aktivitetstilbud innenfor planområdet.

##### **§ 4.2 Dokumentasjonskrav**

###### **Situasjonsplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn situasjonsplan for hver enkelt tomt som skal bebygges i felt H1 8. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

Lokalisering av bebyggelse

Nytt og gammelt terreng vist med nye og eksisterende terrengkoter der det foretas særlige terrenginngrep.

Veger og plasser.

##### **§ 4.3 Vegetasjon – i tre- og buskområde.**

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

##### **§ 4.4 Kabler og ledninger**

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

#### § 4.5 Avkjørsler

Avkjørsler skal anlegges der det er mest hensiktsmessig for den enkelte tomt og i forhold til byggets inngangsparti. Avkjørselen skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til byggeområdene er 4 m.

#### § 4.6 Kulturminner.

##### Varsling

Viser det seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd i Lov om Kulturminner, skal melding etter første ledd sendes med det samme til Telemark fylkeskommune, og arbeidet straks stanse i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Fylkeskommunen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

#### § 4.7 Universell utforming - Tilgjengelighet

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg til allmenn bruk skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

### § 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### § 5.1 Frittliggende fritidsbebyggelse - felt H1-8

(a) Arealbruk

I felt H1-8 er det tillatt å oppføre fritidsbebyggelse. I felt H-6 – tomt nr. 1 og nr. 4, kan det bygges hytte med underetasje. Maksimal mønehøyde for disse 2 tomtene – målt fra topp golv i sokkeletasjen, kan være 7,5 m.

(b) Fritidsbebyggelse – byggehøyder og utnyttelsesgrad

Det kan føres opp inn til 3 bygg på tomte – fritidsbolig, anneks og uthus/ garasje – med total utnyttelse på 30 % BYA. Uthus/ anneks kan maksimalt være 30 m<sup>2</sup> BYA.

Maksimal mønehøgde for fritidsbolig er 6,0 meter over topp grunnmur, og for uthus/anneks 3,8 meter over topp grunnmur.

(c) Plassering og utforming av nybygg

Fritidsbolig og anneks skal plasseres minst 4 m fra vist formålsgrænse/tomtegrænse.

Uthus/ garasje skal plasseres minst 1,0 m fra formålsgrænse/tomtegrænse – mot vegformål skal uthus/ anneks/ garasje ikke hindre sikt i avkjørsler. Legges garasjen parallelt med vei, kan den ligge 1,0 m fra formålsgrænse, med port ut mot vei økes avstanden til minimum 5 m fra formålsgrænse.

Bygg – fritidsbolig og anneks, skal oppføres i materialer av tre. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Mindre tak over inngangsparti/ takoppbygg ol., kan ha annen takvinkel. Takform kan også være pulttak med takvinkel 10 grader.

Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,6 m. Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Til taktekking kan det nyttes shingel eller papp, torv, tre eller skifer. Bygningene skal tilpasses terrengforholdene på tomte. Terrasser skal tilpasses bygning og terreng. Terrasser som blir liggende mer enn 50 cm over bakkenivå regnes med i bebygd areal BYA.

#### § 5.2 Annen type bebyggelse og anlegg – servicebygg for golf - felt ABA1

(a) Arealbruk

Felt ABA1 kan nyttes til bygging av verksted/ maskinhus for golfbanedriften samt kontor- og personalrom for baneansatte. Maks 400m<sup>2</sup> BYA.

Form, materialbruk, farge og taktekking skal tilpasses uttrykket på hyttene, slik at bygg ikke sprenger rammene for helheten i området og ikke virker påtrengende i landskapsbildet.

- (b) Byggehøyder og utnyttelsesgrad  
Bebyggelsen kan ha bygghøyde på inntil 9,0 m i forhold til topp grunnmur. Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.
- (c) Plassering og utforming  
Bebyggelsen skal plasseres minst 4 m fra formålgrensen – mot veg minimum 5 meter fra Annet vegformål.  
Bygg skal oppføres i materialer av tre. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Mindre tak over inngangsparti/ takoppbygg ol., kan ha annen takvinkel. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,6 m. Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Til taktekking kan det nyttes ikke reflekterende takstein eller takplater.

### § 5.3 Forsamlingslokale - grendehus – felt FSL1

- (a) Arealbruk  
Felt FSL1 omfatter område for klubbhus for golfbaneaktivitet og p-plasser knytet til dette. Det kan etableres 2 leiligheter for utleie i byggets 2. etasje. Innenfor FSL1 skal det legges til rette for etablering av innendørsaktiviteter med bl.a. golfsimulator, klasserom, toaletter, og servicefasiliteter for bobiler, kafé, og proshop for golfutstyr.
- (b) Grad av utnytting  
Prosent bebygd areal skal ikke overskride BYA = 40 %. Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.
- (c) Byggehøyder  
Mønehøyden skal være som på eksisterende bygg.
- (d) Plassering av bygg  
Byggets plassering skal være som for eksisterende bygg.  
Evt. garasjebygg skal tilpasses hovedbygget.  
Det kan tilpasses arkløsninger i hovedbyggets takkonstruksjon. Arkene skal harmonere med hovedbygget i form og størrelse.
- (e) Utforming av bebyggelse og anlegg  
Utforming skal være som eksisterende bygg, men skal ved en eventuell ombygging mest mulig tilpasses øvrig bebyggelse innenfor planområdet.

### § 5.4 Golfbane - Felt GB1-5

- (a) Arealbruk  
Område Felt GB1-5 er område for golfbane. Arbeidene er fullført for GB1-4. For felt GB5 skal terrenget utbedres og gjøres større og gis et høyere nivå ved utfylling med samsmasser og tilpasses tiliggende golfbaneområde og strandområdene på sør- og nordsiden, ved etablering av slake overganger. Det kan anlegges interne stier og turveger åpne for allmenn ferdsel tilpasset golfbanens bruk. Det skal settes opp informasjonsskilt om allmennhetens tilgjengelighet.  
  
Ved utslagsområdet – med 10 utslagsplasser, i felt GB1, skal det tillates oppført takoverbygg utformet slik det er vanlig for golfbaner, med skrått tak som faller fra utslagsretningen og med takutstikk i front – ca. 1,5 m ut fra bærevegg. Bebygd areal – BYA, vil utgjøre ca. 24,5m x 5m – dvs. inntil 125 m<sup>2</sup>.

### § 5.5 Energianlegg – trafo – felt E1-2

- a) Plassering og utforming av innretninger for energianlegg  
Felt E1-2 inneholder trafostasjon. Trafostasjon skal plasseres min 1 m fra regulert vegformål.  
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 6 m<sup>2</sup>. Bygget skal gis en god estetisk utforming.

### § 5.6 Vannforsyningsanlegg – pumpestasjon – felt VFA1

#### a) Plassering og utforming

Felt VFA1 viser vannforsyningsanlegg – pumpestasjon, for golfanlegget.  
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 6 m<sup>2</sup>.

### § 5.8 Vannforsyningsanlegg – pumpestasjon – felt VAR1-5

#### (a) Plassering og utforming

Felt VAR1-3 viser pumpeanlegg for avløp. Bebygd areal skal ikke overstige  
BYA = 6 m<sup>2</sup>.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

### § 6.1 Kjøreveg – felt KV1-14

#### (a) Vegbredde - byggegrens

Felt KV1-14 er veger som skal opparbeides ha med bredder som vist på plankartet. Med dette forstås: KV1 har en vegstandard etter skogsbilveg kl. 3 med opparbeidet kjørebredde 3.5 m, med 0,5 m vegskulder på begge sider og ev. nødvendig grøfteareal. Felt KV8 skal forlenges som atkomst til felt KAI4 – brygge for turistbåten Fram.

#### (b) Trafikksikkerhet og tilgjengelighet

Kjørevegene skal gis en utforming som hindrer at det kjøres fortere enn dimensjonerende hastighet.

### § 6.2 Annen veggrunn – grøft/ avkjørsel – felt VT

#### (a) Arealbruk

Annen veggrunn – felt VT, ligger utenfor kjøreområdene. Dette arealet skal nyttes til grøfter, snøopplag, frisiktsoner, og avkjørsel.

#### (b) Tilsåing

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/ grøft skal tilsåes med gras inntil 0,5 m fra skulderkant.

### § 6.3 Kai - småbåtbrygge – felt KAI1-6

#### (a) Arealbruk

Felt KAI1-2 er bryggeanlegg med plass til småbåter - KAI3 er båtslipp, disse er knyttet til Småbåt-havn-område - felt SH1. KAI4 skal være ny båtbygge for turistbåten FRAM. KAI5-6 er badebrygger ved Fossøytjønni.

#### b) Konstruksjoner og materialbruk

Konstruksjoner i kaianleggene skal være av solid materiale og være godt tilpasset landskap og miljø.

### § 6.4 Parkeringsplass på grunnen – område felt PP1-2

#### (a) Arealbruk

Felt PP1-2 er felles parkeringsplass for golfbane, og småbåthavn. På felt PP2 kan det også parkeres bobiler.

## § 7 GRØNNSTRUKTUR

### § 7.1 Grønnstruktur – område felt G1-8

- (a) Arealbruk  
Felt G1-8 er grønnstruktur innenfor planområdet, og kan benyttes til lek og opphold, og skal sikre nødvendig gjennomgang innenfor planområdet. Vegetasjonen innenfor områdene kan skjøttes slik at en oppnår gode solforhold.

### § 7.2 Turveg – felt TV1

- (a) Arealbruk  
Felt TV1 skal sikre god tilgjengelighet for gående langs Fossøytjønni. Vegen er bygget bygges i henhold til krav om universell utforming.

### § 7.3 Badeplass/ – Felt – BAD1-2

- (a) Arealbruk  
Felt BAD1-2 skal sikre eksisterende badeplass med sandstrand ved Fossøytjønni. Opp mot veg – felt KV1, kan det tilpasses minigolf-anlegg.

## § 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

### § 8.1 Friluftsmål – felt FR1-7

- (a) Arealbruk  
Felt FR1-7 er friluftsområder og skal være åpent og tilgjengelig for alle som oppholder seg innenfor planområdet. Områdene skal sikre allmenn ferdsel og det kan opparbeides gangstier i områdene.  
På et område i vestre side av FR2 må det foretas tiltak for å bedre fremkommeligheten for turgåere i strandsonen.  
Innenfor områdene FR1-5 sikres områder for kulturminnefunn – områdene H570\_1-6. Områdene FR6-7 skal sikre sidearealer for turvegen - område TV1, langs nord-, øst- og sydsiden av Fossøytjønni. I de deler som fylles opp skal terrenget tilpasses eksisterende terreng på innsiden med godt terrengfall slik at overvann dreneres ut i Fossøytjønni. Nytt terreng i områdene FR6-7 skal påføres egnet vekstjord og tilplantes med stedegen vegetasjon.  
I område FR7 – på utsiden av turvegen – område TV1, kan det etableres oppholdsplasser og fiskebrygge med universell utforming.

## § 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### § 9.1 Friluftsområde – felt VFR1-3

- a) Arealbruk  
Felt VFR1-3 viser vannområdene av Nisser som ligger innenfor planområdet og inn til Fossøy. Felt VFR3 omfatter Fossøytjønni.

### § 9.2 Småbåthavn – felt SH1

- a) Arealbruk  
Felt SH1 omfatter område for småbåtbrygger. I område kan det etableres nye småbåtbrygger med inn til 75 båtplasser.

## § 10 HENSYNSSONER

### § 10.1 Faresoner

- (a) Høyspenningsanlegg – TRAFØ - H370\_1-2  
Det skal være en sikringssone på minst 5 m i horisontalplanet fra vegg av trafo mot omgivelsene.
- (b) Annen fare - Golfbane over vann – H390\_1-5  
Områdene med rød skråkravur er annen faresone som markering for golfspill over vann.

- (c) Område – Golfbane over vann - treningsområde - H390\_1  
Treningsområde for lange golfslag skal være avgrenset med lense mellom oddene H570\_3 og H570\_4.

### **§ 10.2 Hensynssone C - Soner med angitte særlige hensyn**

- (a) Hensyn friluftsliv – Stier i natur – H530\_1-4  
Innenfor hensynssonene H530\_1-4 ligger stier som sikrer nødvendig tilgjengelighet til strandområdene i vestre, sørvestre og nordvestre del av planområdet. Eventuelle tiltak innenfor hensynssonene skal være skånsom i forhold til tilliggende natur og av en slik karakter at det bedrer tilgjengeligheten etter stiene.

### **§ 10.3 Hensynssone D - Båndleggingssoner**

- (a) Båndlegging etter lov om kulturminner – Steinalderboplass, og fornminner med avslag av flint og kvarts – H730\_1-6  
Automatisk freda kulturminner, hensynssone H730\_1, H730\_2, H730\_3, H730\_4, H730\_5 og H730\_6 – båndlagt etter kulturminnelova. I området finnes det automatisk freda kulturminner. Det er ikke tillatt å igangsette tiltak som er egna til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule, eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller fremkalle fare for at det kan skje. Inngrep i grunnen, eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet innenfor hensynssone H730\_1, H730\_2, H730\_3, H730\_4, H730\_5 og H730\_6 er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Hogst og skjøtsel i områda avsatt til bevaring av kulturminne, må i skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.  
Innenfor hensynssonene H730\_3 og H730\_6 skal det ikke gjøres fysiske terrenginngrep i forbindelse med stinettet utover det ferdsel til fots fører med seg.