



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 19/13011
PlanID: 839

Detaljregulering for Strømtangen, Brevik

PLANBESTEMMELSER

Datert 17.08.2021, revidert 08.05.2023
Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet, i målestokk 1:1000 datert 08.05.2023

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for en transformasjon av eiendommene gbnr. 83/196, 199 og 203 fra eksisterende industri- og kontorformål til en kombinasjon av kontor/tjenesteyting og boliger. Det skal legges til rette for god trafiksikkerhet, gode forhold for barn, unge og myke trafikanter, og allmenheten skal sikres tilgang til sjøfronten. Viktige kulturminneinteresser og naturområder skal ivaretas.

Planen viderefører også tilrettelegging for utbygging av boliger i 3 etasjes blokkbebyggelse og parkeringsanlegg, samt hensyn til rasfare og verdifull/sårbar vegetasjon i skrenten over Strømtangvegen / Torskebergvegen, jfr. reguleringsplan for Torskeberget, vedtatt 08.05.2014.

1.3 Arealformål (jfr. plan- og bygningsloven § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Frittliggende boligbebyggelse BF1-3 BF1-4
- Boligbebyggelse - konsentrert BB1-3
- Lekeplass/felles uteoppholdsarealer UT1-2
- Parkeringsanlegg for boliger PB1-3
- Kombinert formål: Bolig/kontor/tjenesteyting BKT
- Kombinert formål: Kontor/tjenesteyting KT1-4
- Kombinert formål: Bolig/tjenesteyting BT
- Privat småbåtanlegg i sjø f_SB
- Renovasjonsanlegg f_R

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

- Offentlig veg o_V1-5
- Kollektivholdeplass KH1-3
- Annen offentlig veggrunn o_AVG
- Offentlig gs-veg o_GS
- Offentlig fortau o_F1-12 o_F1-11
- Offentlig gangveg o_GV1-2
- Torg o_T
- Felles veg f_V6-7

- Felles parkering f_P
- Offentlig havn o_HA1-2
- Navigasjonsinstallasjon o_NAV
- Privat kai K

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

- Park o_PA
- Naturområde ~~N4-3~~ N1-5
- Turveg TV

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur / bryggevandring o_SK
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone o_SV
- Farled o_FL
- Friluftsområde i sjø og vassdrag o_FSV

1.4 Hensynssoner (jfr. §§ 12-6 og 11-8)

- Hensynssone a, byggeforbudssone H130
- Hensynssone a, sikringssone frisikt H140_1-3
- Hensynssone a, faresone ras H310_1
- Hensynssone a, faresone flom H320_1
- Hensynssone b, sone med særlige krav til infrastruktur H430_1-3
- Hensynssone c, bevaring naturmiljø ~~H560_1-3~~ H560_1-4
- Hensynssone c, bevaring kulturmiljø H570_1-3
- Hensynssone d, båndlegging etter kulturminneloven H730_1-6

1.5 Bestemmelsesområder (jr. § 12-6) #1-2

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Ved rammetillatelse

Overordnet landskapsplan

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:500.

Planen skal omfatte hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende anlegg som følger av rekkefølgebestemmelsene. Planen skal minimum vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer og uteoppholdsareal
- Trygg skoleveg. Ved etappevis utbygging tillates midlertidig løsning.
- Samferdselsanlegg
- Håndtering av overvann
- **Kulturminner fra 2. verdenskrig og naturområder**
- **Vegutvidelse og etablering av fortau langs Torskebergvegen**

Teknisk plan

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge plan for kommunalteknisk infrastruktur, godkjent av kommunen v/kommunalteknikk, for:

- Veg, vann og avløp, inklusive overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Trafikksikkerhet
- Renovasjon

- Utvendig belysning. For område BB2 og o_SK skal plan for utvendig belysning oversendes kystverket til uttalelse før den kan godkjennes i kommunen, jfr. pkt. 3.1.6 og 3.4.1.
- Listen er ikke uttømmende

2.1.2 Ved igangsettingstillatelse

Detaljert landskapsplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal minimum vise:

- Bebyggelses plassering og kotehøyde målsatt ved inngangsparti.
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, terrengbehandling, støttemurer, vegetasjon
- Parkeringsplasser/-anlegg for bil, HC-parkering og sykkel.
- Interne veger, adkomster, gangveger m/stigningsforhold.
- Framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur.
- Tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier)
- Midlertidig opparbeidelse av utearealer, inkl. parkering, ved utbygging i etapper.
- **Tilgrensende kulturminner fra 2. verdenskrig**
- Tiltak for tilfredsstillende sikring av tilgrensende naturtyper og kulturminner, jfr. **pkt. 2.1.3 og pkt. 4.6 hensynssoner, for å unngå skader på disse i anleggs- og byggefasen.**

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for kommunal-teknisk infrastruktur. Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra **Porsgrunn Grenland brann- og redning feiervesen.**

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det innenfor områdene BB1 og PB1-3 dokumenteres at bygge- og anleggsfase gjennomføres i samsvar med norsk standard «NS 8141 – vibrasjoner og støt», og i samsvar med «Korvetten Panorama – Vurdering av rasfare og sikringstiltak i forb. med sprengning», datert 21.10.2009. Det skal dokumenteres at støyforhold i utendørs oppholdsareal – og i fasader – ligger innenfor gjeldende grenseverdier.

2.1.3 Anleggsplan

For områdene BB2-3, KT2-4, BKT, o_T, f_R og f_p, samt veg, fortau- og gangvegarealer skal det foreligge anleggsplan som dokumenterer nødvendige tiltak for å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet (**inkl. trygg skoleveg**) i og omkring planområdet i byggefasen.

Anleggsplan skal vise tiltak for tilfredsstillende sikring av tilgrensende naturtyper og kulturminner, jfr. hensynssoner pkt. 4.6 og 4.7, for å unngå skader på disse i anleggs- og byggefasen.

Anleggsgjerde eller annet fysisk skille skal settes for å hindre at det kjøres, graves, eller forurenses inn i naturområdene som følge av anleggsarbeidet. Anleggsgjerde eller annet fysisk skille skal plasseres utenfor, og ikke inn i, naturlokalitetene.

2.1.4 Fremmede arter

Ved tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tiltaksplan for forsvarlig håndtering av uønskede fremmede arter. Tiltaksplan sendes til Porsgrunn kommune til uttalelse.

Ved søknad om rammetillatelse for utbygging av BKT, BB2 og etablering av fortau i o_F4, eventuelt fjellsikring og etablering av støttemur, skal det innsendes en plan for restaurering utarbeidet i samråd med person med naturfaglig kompetanse. Planen skal beskrive foreslåtte tiltak for fjerning av fremmede uønskede arter, og skal sendes Porsgrunn kommune til uttalelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal restaurering utføres i samsvar med plan som nevnt over og i samråd med person med naturfaglig kompetanse.

Rydding av trær og busksjikt, samt bekjempelse av fremmede uønskede arter for utbygging av BKT, BB2 og etablering av fortau i o_F4, eventuelt fjellsikring og etablering av støttemur, skal gjøres av, eller i samråd med person med naturfaglig kompetanse slik at ønskede arter som grenmarasal, svartmispel m.m. ikke fjernes, jf. hensynssoner pkt. 4.6.

2.1.5. Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) er gjeldende.

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 er gjeldende for planområdet. For innendørs støy gjelder grenseverdiene i NS 8175. Innenfor planområdet skal samlet støybelastning legges til grunn.

Det tillates ikke støyfølsom arealbruk som f.eks. bolig i rød støysone.

Alle boenheter skal ha en stille side i tråd med definisjonen i T-1442/2021, der støynivå ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Alle boenheter skal ha tilfredsstillende støyforhold før de tas i bruk.

Alle boenheter skal ha tilgang på uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold i tråd med T-1442/2021.

Følgende kvalitetskrav i T-1442/2021 gjelder ved etablering av ny boligbebyggelse innenfor gul støysone:

- Alle boenheter innenfor nedre del av gul støysone (56-59 dB) skal ha en stille side, hvor soverom kan plasseres. Alle boenheter skal være gjennomgående/ tosidig belyst.
- Alle boenheter innenfor øvre del av gul støysone (60-65 dB) skal ha en stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. Alle boenheter skal være gjennomgående/ tosidig belyst.

Lydnivå fra tekniske installasjoner, vifter o.l. i samme eller annen bygning skal tilfredsstillende grenseverdier i tab. 3 NS-8175.

2.1.6. Støy i anleggsperiode

For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2.1.7. Etablering av tiltak i sjø

Ved søknad om etablering av småbåtanlegg (f_SB), bryggevandring (o_SK) og bryggeanlegg (o_FSV) skal det foreligge nødvendige tillatelser iht. forurensningsloven og havne- og farvannsloven, jf. pkt. 3.1.11, 3.4.1 og 3.4.2.

2.2 Støy og støy

~~Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) gjøres gjeldende for planen. For område BB2-3 og BKT gjelder egne bestemmelser for støy, se pkt. 3.1.6, 3.1.7 og 3.1.9.~~

~~For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjeldende. Dersom anleggsperioden overstiger 6 uker gjøres tabell 5 gjeldende. Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støy/ luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) med plan for forebyggende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støy og støy i anleggsperioden.~~

2.2 Støv

2.2.1 Luftkvalitet i anleggsperiode

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv-/luftforurensning iht. kapittel 6 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) med plan for forebyggende og avbøtende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støv og støv i anleggsperioden.

2.2.2 Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) er gjeldende.

2.3 Forurenset grunn

For områdene BB2-3, KT2-4, BKT, o_T, f_R og f_P, samt veg-, fortau- og gangvegarealer, gjelder følgende vedr. forurenset grunn:

- Områdene skal kartlegges for grunnforurensning iht. forurensningsforskriften kapittel 2. Kartleggingen skal gjennomføres i henhold til føringene som er gitt i Miljødirektoratets veileder «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009».
- Dersom det avdekkes overskridelser av normverdi skal det utarbeides tiltaksplan for de planlagte arbeidene som skal sendes til godkjenning av Porsgrunn kommune, senest som et ledd i søknad om igangsettingstillatelse.
- Hvis det påvises forurensete masser, skal det etter endt tiltak utarbeides sluttrapport med beskrivelse av utførte arbeider og disponering av masser. Denne skal sendes til forurensningsmyndigheten senest 3 mnd. etter at tiltak er utført.

For samtlige områder i sjø gjelder følgende vedr. forurenset grunn:

- Dersom det avdekkes sediment i området hvor terrenginngrep er planlagt, skal sedimentene prøvetas iht. anbefalinger i Miljødirektoratets veileder «Risikovurdering av forurenset sediment, M-409/2015». Det skal opprettes dialog med ~~Statsforvalteren i Vestfold og Telemark~~ forurensningsmyndighet for å avklare videre myndighetsforhold vedr. tiltak i sjø.
- Ved overskridelser av grenseverdi(-er) skal det gjennomføres en risikovurdering iht. anbefalinger i Miljødirektoratets veileder «Risikovurdering av forurenset sediment, M-409/2015» både mht. risiko for spredning, human helse og effekter på økosystemet som vurderes mot miljømål og eventuelle lokale akseptkriterier som er satt. Denne risikovurderingen skal legge klare føringer for de videre planene for å sikre at prosjektet ikke medfører uakseptabel miljø- eller helseskade både i og utenfor planområdet.

2.4 Grunnforhold

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering. Vurderingen skal dokumentere at terrengstabilitet, ~~grave- og fundamenteringsforhold~~ blir ivaretatt.

2.5 Energibruk i bygg

Ved søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder. ~~I utredningen skal det også vurderes mulighetene for å gjennomføre utbyggingen med høy miljøstandard, samt vurdere bl.a. bergvarme/ sjøvarme, solenergi og grønne tak.~~

2.6 Miljøforhold

Ved søknad om tiltak skal det vurderes muligheter for etablering av grønne tak helt eller delvis på takflater.

2.7 Renovasjon

Område BB1

Miljøstasjon for boligene i planområdet skal anlegges nær avkjøring mot Torskebergvegen. Ved miljøstasjon skal det opparbeides tilfredsstillende manøvreringsareal for kommunal renovasjonsbil.

Område BB2-3 og BKT

Renovasjonsløsning for boliger i område BB2-3 og BKT skal være i form av dypoppsamling. Plassering av miljøstasjoner for dypoppsamling skal avklares i samråd med kommune/kommunalteknikk og **lokalt** renovasjonsselskap. Miljøstasjon tillates anlagt i byggeområder.

2.8 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.

2.9 Fallulykker/utforkjøring

Utomhusarealer og parkeringsanlegg langs fjellskrent over Torskebergvegen og Strømtangvegen skal sikres med gjerde som forhindrer fallulykker og nødvendige konstruksjoner for å hindre utforkjøring.

2.10 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene

Høyder og utnyttning

Formålsgrenser gjelder som byggegrenser der byggegrenser ikke er vist på plankartet. For byggeområdene gjelder følgende bestemmelser for høyder og utnyttning:

Område	Maks. mønehøyde	Maks. gesimshøyde	BYA
BF1-3	9,0 m	6,5 m	40 %
BT	9,0 m	6,5 m	50 %

Møne- og gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Område	Maks. gesims- og mønehøyde	BYA
BB1	Kote +45,0 a)	75 %
PB1	Kote +40,0 / +41,5 b)	75 %
PB2	Kote +38,5	35 %
PB3		25 % c)
BB2	Sone 1: Kote +29,5 +23,5 c)	40 %
	Sone 2: Kote +26,0 c)	
	Sone 3: Kote +31,5 +25,5 c)	
BB3	Kote +20,5 d)	40 %
KT2	Sone 1: Kote +20,0 c) f) e)	65 %
	Sone 2: Kote +23,0 / +19,0 c) g)	
BKT	Sone 1: Kote +27,5 / +24,5 c) f)	60 %
	Sone 2, søndre halvdel: Kote +23,0 / +19,0 c) g) Sone 2, nordre halvdel: Kote +24,0/27,0 e) +20,0 c) h)	
KT3	Kote +19,5 c)	70 %
KT4	Kote +19,5 c)	50 %

- Det kan tillates avvik fra regulerte høydebegrensninger for brystning/rekkverk og trappe- og heishus til takterrasse oppå eksisterende bygg. Hovedform og høyder på eksisterende bygning skal ellers opprettholdes.
- Laveste høyde gjelder for hoveddel av p- anlegg, inkl. brystning. Største høyde gjelder for garasje/carport på øvre plan.
- Det kan monteres solcellepanel/ solfangere på takflaten. Det tillates også andre at tekniske installasjoner på inntil 15 % av takflaten. Slike Tekniske installasjoner (inkl. solcellepanel/ solfangere) kan stikke inntil 1,8 m over angitt gesims- og mønehøyde og skal være min. 2 m tilbaketrukket fra fasadeliv.
- BB3: Det kan monteres solcellepanel/ solfangere på takflaten, men ikke mot o_V3. Bebyggelse over kote +18,0 skal være min. 1,0 m tilbaketrukket fra byggegrense mot o_V3. Det tillates at tekniske installasjoner på inntil 15% av takflaten kan stikke inntil 1,8 m over angitt gesims- og mønehøyde. Slike installasjoner skal være min. 2 m tilbaketrukket fra fasadeliv.
- KT2 sone 1: Bebyggelse over kote +17,0 skal være min. 4 m tilbaketrukket fra fasadeliv mot nord (o_T).
- BKT sone 1: Bygningsvolum med høyde over kote + 24,5 m skal være tilbaketrukket min. 4 meter fra fasadeliv mot sør (o_T) og mot o_SK.

- g) BKT Sone 2, søndre halvdel og KT2 Sone 2: Øverste etasjer/ bebyggelse over kote +19,0 skal være min. 2 m tilbaketrukket fra fasadeliv mot o_V5 og o_T. Øverste etasjer skal ikke overstige mønehøyden på stasjonsbygningen.
- h) BKT Sone 2, nordre halvdel: Øverste etasje skal være min. 2 m tilbaketrukket fra fasadeliv mot o_V5.
- e) ~~Bebyggelse over kote +24,0 skal være min. 1,5 m tilbaketrukket fra formålsgrænse mot o_V5. Det tillates at tekniske installasjoner på inntil 15% av takflaten kan stikke inntil 1,8 m over angitt gesims- og mønehøyde. Slike installasjoner skal være min. 2 m tilbaketrukket fra fasadeliv.~~
- f) ~~Øverste etasje mot o_T skal være min. 0,25 m inntrukket fra fasadeliv.~~

Parkering

Det settes følgende krav til etablering av p-plasser:

Bolig:

Skal være i tråd med de til enhver tid gjeldende parkeringskrav fastsatt i kommuneplanens arealdel der dette ikke er nærmere spesifisert i bestemmelsene for de enkelte områdene. Det skal legges til rette for føringsveger og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.

Andre formål:

Type virksomhet	Grunnlag	Bilparkering, maks.	Sykkelparkering, min.
Kontor/tjenesteyting	100 m2 BRA	2,0	2,0

Det skal legges til rette for føringsveger og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.

Sykkelparkering:

- Sykkelstativene skal være fastmontert og av god kvalitet, og det må være mulig å låse både ramme og ett hjul
- Det skal legges til rette for lademulighet for bl.a. elsykkel.
- Minst 50% skal være under tak.

Uterom for bolig

Minimumskrav til uteoppholdsareal for boliger i blokkbebyggelse er 30 m² pr. boenhet, eller per. 100 m² BRA. Min. 50% av dette skal være til felles bruk (inkl. lekeplass). Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.

Minimumskrav til uteoppholdsareal for boliger i småhusbebyggelse/rekkehusbebyggelse er 60 m² pr. boenhet, eller per. 100 m² BRA. Sammenhengende privat areal på bakken pr. boenhet, eller pr. 100 m² BRA boligformål, skal være minimum 5x5 m. Areal av uterom pr. boenhet, eller pr. 100 m² BRA boligformål som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass), skal være minimum 25 m². Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. Arealene skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB, skal skjermes mot vanlig vindretning og ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn. Felles uterom skal ha grønt preg.

3.1.2 Byggeområde for boliger, frittliggende eneboligbebyggelse, BF1-3

Område BF1-3 skal opprettholdes som område for frittliggende småhusbebyggelse. Boligene skal ha symmetriske saltak. Nybygg skal tilpasses øvrig bebyggelse, se også pkt. 4.7.1.

3.1.3 Byggeområde for boliger i blokkbebyggelse, BB1

Arealbruk

Området skal nyttes til bygging av boliger i form av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg, slik det framgår av plankartet. Boder og miljøstasjon kan tillates anlagt utenfor regulert byggegrense.

Utforming av bygg

Bygninger skal gis en samordnet, harmonisk og moderne arkitektonisk utforming. Det skal etableres balkonger/terrasser utenfor fasader på eksisterende bygning nord i planområdet. Det kan også tillates etablering av takterrasse oppå søndre halvdel av takflate på eksisterende bygning.

Ny boligblokk skal ha flatt tak eller slakt hellende pulttak.

Ethvert byggetiltak må prosjekteres og utføres slik at det ikke fremstår dominerende i landskapet, men tar hensyn til silhuettvirkning og fjernvirkning. Bygningene skal ha en variasjon i utforming og struktur, der bygningsvolumene splittes opp og fremstår med varierende takhøyder. Utførelsen skal være på en slik måte at den kan tilføre stedet nye visuelle kvaliteter med særlig vekt på fasadeuttrykk og materialvalg. Fasader skal utføres i ikke-reflekterende materialer.

Parkering:

Bolig skal minimum ha 1 biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg i område PB2 eller PB3. Det tillates ikke etablering av p-plasser i område BB1.

3.1.4 Lekeplass/felles uteoppholdsarealer, UT1-2

Område UT1

Område UT1 skal gis parkmessig opparbeiding, og nyttes som felles leke- og oppholdsareal for boligene i planområdet. Innenfor UT1 skal et areal på minimum 250 m² tilrettelegges for allsidig lek og opphold – med særlig hensyn til barn i aldersgruppe 1-7 år. Det tillates bygging av klatrestativ, husker og annen type lekeapparater / utendørs møblering i området. Private uteplasser for boliger i område BB1 kan anlegges i østre del av område Lek 2. Uteplassene skal ikke ha dybde større enn 3,5 m – målt fra veggiv på eksisterende bygning.

Område UT2

Område UT2 skal opparbeides og tilrettelegges som felles utendørs sitteplass og utsiktspunkt for boligene i planområdet. Arealet skal gis parkmessig opparbeiding og utemøblering.

3.1.5 Parkeringsanlegg for boliger, PB1 – PB3

Arealbruk

Områdene PB1-3 skal nyttes til etablering av parkeringsanlegg og tilhørende manøvreringsareal. P-plasser skal betjene boliger i planområdet og boliger/virksomhet i Korvetten. Parkeringsanlegg skal ha kjøreadkomst fra Torskebergvegen som vist på plankartet. Det kan anlegges direkte gangforbindelse mellom parkeringsanlegg og fortau langs Torskebergvegen. Det skal bygges tilstrekkelig robust brystning/rekkverk som forhindrer utforkjøring fra parkerings- og manøvreringsareal i områdene.

Område PB1

Parkeringsanlegg i område PB1 skal bygges som en flat dekkekonstruksjon over to plan. Det tillates etablert carport/garasjer som lette konstruksjoner i ytterste rekke mot øst av øvre plan. Parkeringsanlegget og carport/garasjer skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Område PB2

I område PB 2 tillates oppføring av carporter/garasjer på eksisterende terrengnivå. Kjørerampe for PB 1 tillates også bygget i området. Bygg/konstruksjoner skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Område PB3

Område PB3 skal nyttes til opparbeiding av felles, utendørs gjesteparkering for boligene i område BB1.

3.1.6 Byggeområde for boliger i blokkbebyggelse, BB2

Arealbruk

Innenfor område BB2 tillates oppført konsentrert boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse. Området er delt i tre soner med tilhørende høydebestemmelser. Parkeringskjeller under bakken regnes ikke med for areal som stikker inntil 1,0 meter over eksisterende terreng.

Utforming av bygg

Bebyggelsen skal utformes som 3 bygg, med min. 8 meter mellom hvert bygg (fri høyde). Det skal sikres kvalitet i arkitektur. Nye tiltak skal utformes med variasjon i fasadeuttrykk innenfor rammen av en tydelig helhet.

Store bygningsvolumer skal utformes slik at bebyggelsen fremstår som oppbrutt med variasjon i fasade og gesims/takhøyder. Både skrånende og flate takformer kan tillates.

Utførelsen skal være på en slik måte at den kan tilføre stedet nye visuelle kvaliteter med særlig vekt på fasadeuttrykk og materialvalg. Fasader skal utføres i ikke-reflekerende materialer.

Nybygg skal gis fasadeutforming, fargesetting og materialbruk som bidrar til at de fremstår på en dempet måte i forhold til omgivelsene.

Det tillates at bebyggelsen krager ut over byggegrensen mot vest og sør, men ikke ut over formålsgrensen mot naturområde N2, over følgende koter:

Sone 1: +11,0

Sone 2: +10,0

Sone 3: +10,0

Lekeplass

Innenfor BB2 skal det opparbeides felles småbarnslekeplass som skal være for beboerne i BB2. Lekeplassen skal ligge sentralt i området og ikke lengre enn 50 m fra boenhet. Den kan deles i to adskilte områder. Hver lekeplass skal ha et areal på min. 150 m². Samlet skal lekeplassene ha et areal på min. 6 m² pr. bolig boenhet innenfor BB2. Lekeplassen skal opparbeides for barn opp til 7 år, og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/funksjoner i tillegg til sandkasse og sittebenk. Illustrasjonsplan, datert 02.06.2021, skal være førende for plassering og utforming av felles leke- og uteoppholdsarealer.

Uteareal

Innenfor område BB2 skal det opparbeides en gangforbindelse tilgjengelig for allmenheten fra f_V7 til o_GV2.

Det skal settes henvisningsskilt ved gangforbindelse om kulturminner fra 2. verdenskrig.

Det skal settes informasjonsskilt om kulturminner fra 2. verdenskrig og om tilgrensende naturtypelokalitet (H560_3). Skilt skal være underordnet og harmonere med omgivelsene, skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene. Plassering og innhold skal avklares med vernemyndigheter.

Det skal etableres allment tilgjengelig gangforbindelse til utsiktspunkt mot sjø mellom sone 2 og sone 3.

Ved etablering av parkeringskjeller skal innkjøring lokaliseres sør for ny bebyggelse i BB2 sone 3.

Støy

~~Hovedvekten (minst halvparten) av alle oppholdsrom, inkl. minst 1 soverom, skal ha minst 1 luftevindu utenfor gul støysone. «Utenfor gul støysone» defineres her som:~~

- ~~• Stille side av bygg~~
- ~~• Lokalt skjermet volum~~
- ~~• Innglasset volum~~

Utelys

Plassering og utforming av utelys innenfor område BB2 skal gjøres i samråd med Kystverket av hensyn til skipstrafikken.

3.1.7 Byggeområde for småhusbebyggelse/boliger i rekkehusbebyggelse, BB3

Arealbruk

Innenfor område BB3 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse/rekkehusbebyggelse. Boligene skal ha adkomst fra o_V5. Det tillates også en felles innkjøring fra o_V3.

Utforming av bygg

Det skal sikres kvalitet i arkitektur. Nybygg skal utformes med et formspråk, material- og fargebruk som tilpasser seg områdets bygningsmiljø med småskala trehus. Nye tiltak skal utformes med variasjon i fasadeuttrykk innenfor rammen av en tydelig helhet.

~~Boligbebyggelse skal brytes opp i volum og ha skråtak (f.eks. saltak, pulttak) på hovedvolum, med laveste gesims mot o_V3.~~

Lekeplass

Innenfor BB3 skal det opparbeides felles småbarnslekeplass som skal være for beboerne i BB3. Lekeplassen skal ligge sentralt i området og ikke lengre enn 50 m fra boenhet. Lekeplassen skal ha et areal på min. 150 m² og min. 6 m² pr. bolig boenhet. Lekeplassen skal opparbeides for barn opp til 7 år, og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/ funksjoner i tillegg til sandkasse og sittebenk. Illustrasjonsplanen, datert 02.06.2021, skal være førende for plassering og utforming av felles leke- og uteoppholdsarealer.

Støy

~~Hovedvekten (minst halvparten) av alle oppholdsrom, inkl. minst 1 soverom, skal ha minst 1 luftevindu utenfor gul støysone. «Utenfor gul støysone» defineres her som:~~

- ~~• Stille side av bygg~~
- ~~• Lokalt skjermet volum~~
- ~~• Innglasset volum~~

3.1.8 Byggeområde for kontor/tjenesteyting, KT1-4

KT1

Området KT1 omfatter fredet areal og bygningene i tilknytning til tidligere Brevik jernbanestasjon. ~~de fredete bygningene på Brevik nedlagte jernbanestasjon.~~ I område KT1 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

- Tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning

KT2-4

I område ~~KT2-4~~ KT2-3 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

- Tjenesteyting, kontor, forsamling

~~I område KT4 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:~~

- Tjenesteyting, kontor, forsamling. Det kan også etableres parkeringshus/-anlegg innenfor formålet.

Det skal sikres kvalitet i arkitektur. Nye tiltak skal utformes med variasjon i fasadeuttrykk innenfor rammen av en tydelig helhet. Nybygg skal gis fasadeutforming, fargesetting og materialbruk som bidrar til at de fremstår på en dempet måte i forhold til omgivelsene.

Ved utforming av ny bebyggelse i KT2, sone 2, skal nærheten til det freda stasjonsanlegget ved Brevik stasjon og torget o_T vektlegges. Mot parken o_P og mot torget o_T skal bebyggelsen utformes med fasader som i material- og fargebruk spiller sammen med den freda stasjonsbygningen. Materialbruk på hovedfasader skal ha referanse til materialer fra den gamle stasjonsbygningen (upusset teglmur, pusset og malt mur). Fasader mot fredede området KT1 og mot torget o_T skal utformes med vinduer og evt. dører som spiller sammen med stasjonsbygningens rytme.

Det tillates at bebyggelsen i KT2, sone 1 krager ut over formålsgrense mot SK med inntil 6,0 m over kote +10,0. Utkragingene skal være oppdelt, og være maks. 16,0 m brede, og med min. 16,0 m mellom utkragingene.

3.1.9 Byggeområde for bolig/kontor/tjenesteyting, BKT

I områdene tillates følgende typer virksomhet:

- Boliger
- Tjenesteyting, kontor, forsamling

Det skal sikres kvalitet i arkitektur. Nye tiltak skal utformes med variasjon i fasadeuttrykk innenfor rammen av en tydelig helhet.

Store bygningsvolumer skal utformes slik at bebyggelsen fremstår som oppbrutt med variasjon i fasade og gesims/takhøyder. Både skrånende og flate takformer kan tillates.

Utførelsen skal være på en slik måte at den kan tilføre stedet nye visuelle kvaliteter med særlig vekt på fasadeuttrykk og materialvalg. Fasader skal utføres i ikke-reflekerende materialer.

Nybygg skal gis fasadeutforming, fargesetting og materialbruk som bidrar til at de fremstår på en dempet måte i forhold til omgivelsene.

Bebyggelse i sone 1 skal bebygges med min. 3 bygg, med min. 8 meter mellomrom (fri høyde) mellom hvert bygg. Det tillates at bebyggelsen krager ut over byggegrensene mot vest over kote +14,0, men ikke utenfor formålsgrense mot naturområde N3.

Bebyggelse i sone 2 skal bebygges med min. 2 bygg, med min. 8 meter mellomrom (fri høyde). Mellomrommet mellom byggene i sonen skal overlappe med ett av mellomrommene i sone 1 med min. 6,0 meter.

Utforming av bygg

Ved utforming av bebyggelsen i sone 2 skal nærheten til det freda stasjonsanlegget ved Brevik stasjon og torget o_T vektlegges. Bebyggelsen skal bygge opp under den planlagte kvartalsstrukturen. Mot stasjonsområdet KT1 og mot torget o_T skal bebyggelse utformes med fasader som i material- og fargebruk spiller sammen med den freda stasjonsbygningen.

Materialbruk på hovedfasader i sone 2 skal ha referanse til materialer fra den gamle stasjonsbygningen (upusset teglmur, pusset og malt mur). I sone 2 skal fasader mot fredede området KT1 og mot torget o_T utformes med vinduer og evt. dører som spiller sammen med stasjonsbygningens rytme.

Lekeplass

Ved utbygging av boliger i BKT skal det opparbeides felles småbarnslekeplass innenfor område BKT som skal være for beboerne i dette området. Lekeplassen skal ligge sentralt i området og ikke lengre enn 50 m fra boenhet. Lekeplassen(e) skal ha et areal på min. 150 m² og min. 6 m²

pr. **bolig boenhet**. Lekeklassen skal opparbeides for barn opp til 7 år, og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/funksjoner i tillegg til sandkasse og sittebenk. Illustrasjonsplanen, **datert 02.06.2021**, skal være førende for plassering og utforming av felles leke- og uteoppholdsarealer.

Uteareal

Det skal settes informasjonsskilt om tilgrensende naturtypelokalitet (H560_2). Skilt skal være underordnet og harmonere med omgivelsene, skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene. Plassering og innhold skal avklares med vernemyndigheter.

Støy

~~Hovedvekten (minst halvparten) av alle oppholdsrom i bolig, inkl. minst 1 soverom, skal ha minst 1 luftevindu utenfor gul støysone. «Utenfor gul støysone» defineres her som:~~

- ~~• Stille side av bygg~~
- ~~• Lokalt skjermet volum~~
- ~~• Innglasset volum~~

3.1.10 Byggeområde for bolig/tjenesteyting BT

Området opprettholdes som område for forsamlingslokale. Området tillates også bruksendret til boligformål.

Nybygg skal tilpasses øvrig bebyggelse, se også pkt. 4.7.1.

3.1.11 Småbåtanlegg i sjø f_SB

I område f_SB tillates etablering av privat bryggeanlegg med plasser for inntil 16 småbåter.

Ved etablering av bryggeanlegg med 10 båtplasser eller mer skal det settes av min. 1 markert gjesteplass til bruk for allmennheten.

Ved søknad om etablering av bryggeanlegg skal det foreligge nødvendige tillatelser iht. forurensningsloven og havne- og farvannsloven.

Bryggeanlegget skal være flytende anlegg, forankret til bunnen. Anlegget skal ha adkomst fra område SK. Det skal dokumenteres at anlegget er dimensjonert for aktuell bølgepåkjenning fra vind og skipstrafikk på stedet.

Drift og vedlikehold

Båtplasser skal eies, benyttes og driftes av beboere i planområdet. Båtopptak/-utsetting, opplag og båtpuss tillates ikke i småbåtanlegget eller i planområdet for øvrig. Det tillates ikke etablert servicefunksjoner som drivstoffpumper, toalettanlegg ell. I tilknytning til området.

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

3.2.1 Offentlig veg o_V

o_V er offentlig kjøreveg.

3.2.2 Annen offentlig veggrunn o_AVG

Nedenfor krysset Torskebergvegen/Strømtangsvegen, innenfor område AVG, skal det etableres mur i naturstein i forbindelse med eventuelle sikringstiltak mot fortau (o_F4)/veg (o_V1), slik at eksisterende masser med naturverdi (N1 og H560_1, jf. pkt. 4.6) bevares i størst mulig grad. Stedegen stein skal fortrinnsvis benyttes.

3.2.3 Offentlig gs-veg o_GS

Offentlig gang/sykkelveg o_GS skal opparbeides som vist på plankartet, og skal være en del av offentlig vegareal.

3.2.4 Offentlig fortau o_F1-12

Offentlig fortau o_F skal opparbeides som vist på plankartet, og skal være en del av offentlig vegareal.

Ved opparbeidelse av fortau i Torskebergvegen/Strømtangvegen, eventuelt nødvendig sikring av fjellveggene på begge sider av veien og fjellsikring i tilgrensende naturområde N1 skal det tas hensyn til naturverdiene i området. Tiltakene skal i størst mulig grad skje fra vegsiden. Det skal vurderes behov for eventuelle sikringstiltak på tilstøtende eiendommer på begge sider av veien.

Ved inngrep i naturverdiene langs Strømtangvegen skal disse gjøres så små som mulig, og gjenværende naturområder skal restaureres for å erstatte arealene som går tapt gjennom flytting av sårbare arter og fjerning av trær, busksjikt og fremmede arter. Arbeidene skal utføres i samråd med ~~botaniker~~ person med naturfaglig kompetanse. Hogstavfall skal fjernes fra lokaliteten. Se også pkt. 4.5-pkt. 4.3.

3.2.5 Offentlig torg o_T

Offentlig torg skal et grønt preg og opparbeides som nærlekeplass på min. 1000 m² med en utforming som inviterer til lek, aktivitet og uteopphold for alle aldersgrupper, med leke- og aktivitetsapparater for store og små barn, voksne og eldre, sittemøbler og beplantning. Det skal legges vekt på utforming som inviterer til opphold, rekreasjon og sosialt samvær med frodig beplantning, oppdeling i ulike soner osv. Torget skal også være forbindelse mellom fortau o_F8 og bryggevandring SK, samt mellom områdene KT2 og BKT.

Ytterste del av torg (mot sjø) kan trappes ned mot bryggevandring o_SK.

For å forsterke symmetrien mot stasjonsbygningen skal delen av torget nærmest Brevik stasjon beplantes med trekker. Det skal plantes stedegne trær, og det skal ikke plantes typisk allergifremkallende trær.

~~Torget skal opparbeides i tråd med kommunens krav (utomhusnormal).~~

Torget skal utformes i henhold til Porsgrunn kommunes utomhusnormal, og etter standard for plasser og torg i sentrumsnære områder.

3.2.6 Offentlig gangveg o_GV1-2

Offentlig gangveg o_GV1-2 skal være offentlige gangforbindelser. o_GV2 skal være offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom bryggevandringen o_SK og fortau o_F8.

3.2.7 Felles veg f_V6-7

Felles veg f_V6 skal være felles adkomstveg for eiendommen gbnr. 83/14, samt for BKT.

Felles veg f_V7 skal være felles adkomstveg for område BB2.

3.2.8 Felles parkering f_P

Felles parkering f_P skal være for beboere og besøkende i område BB3.

3.2.9 Offentlig havn o_HA1-2

- Område o_HA1 er del av havneområdet for Grenland Havn IKS.
- Innenfor område o_HA2 skal det etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom bryggevandring o_SK og offentlig veg o_V4.

3.2.10 Navigasjonsinstillasjon o_NAV

Område o_NAV er eksisterende fyrlykt.

3.2.11 Privat kai K

Område K er eksisterende privat kai for område KT3. Kaien tillates ikke overbygd med bebyggelse eller takkonstruksjoner.

3.2.12 Energiforsyning

Eksisterende nettstasjon for strømforsyning må flyttes senest ved opparbeidelse av torg o_T. Nettstasjon skal ligge på bakkeplan og skal ha kjøreadkomst. Nettstasjon kan integreres i bygningsmasse eller være frittliggende. Nye løsninger for strømforsyning skal utformes i samråd med energiselskapet.

Det skal dokumenteres at nettstasjon ikke vil generere magnetfelt med beregnet verdi større enn 0,4 mikroTesla i tilstøtende/nærliggende rom for varig opphold, eller i tilstøtende ute-/lekeareal. Ved søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes og dokumenteres.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Park o_PA

Område o_PA er parken ved den nedlagte jernbanestasjonen. Parken er del av det fredet stasjonsanlegget, se også pkt. 4.7.1.

3.3.2 Naturområde **N1-3 N1-5**

Områdene skal opprettholdes som naturområder. Se også pkt. 4.6.

3.3.3 Turveg TV

Område TV er del av nedlagt jernbanelinje. Traseen skal opprettholdes som turvegtrase.

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

3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur o_SK / bryggevandring

Innenfor o_SK skal det etableres bryggeanlegg/bryggevandring som gir sammenhengende forbindelse mellom o_V4, gjennom HA2, og torg o_T. Arealene skal være offentlige **tilgjengelig**. Anleggene skal opparbeides med helhetlig utforming og med materialbruk med høy slitestyrke og varighet i en bredde på min. 3,0 meter. Det skal dokumenteres at anlegget er dimensjonert for aktuell bølgepåkjenning fra vind og skipstrafikk på stedet.

Der bryggeanlegget ligger utenfor område N2 skal det plasseres mellom kote +1,0 og kote +1,5, og på en slik måte at viktige naturtyper innenfor hensynssone H560_3 blir minst mulig berørt. **Arbeidet skal gjøres fra sjø, dersom det er mulig, for å begrense skader på naturforekomsten.**

Ved søknad om etablering av bryggevandring skal det foreligge nødvendige tillatelser iht. forurensningsloven og havne- og farvannsloven.

Plassering og utforming av utelys innenfor område SK skal gjøres i samråd med Kystverket av hensyn til skipstrafikken.

3.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag o_FSV

Innenfor område o_FSV tillates etablert offentlig **tilgjengelig** bryggeanlegg. Anlegget **skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon, men det skal ikke legges til rette for aktiviteter i vann som for eksempel bading og vannsport. Det kan etableres redningsposter med livbøyer.**

Ved søknad om etablering av bryggeanlegg skal det foreligge nødvendige tillatelser iht. forurensningsloven og havne- og farvannsloven.

Anlegget skal være flytende anlegg, forankret til bunnen. Det skal dokumenteres at anlegget er dimensjonert for aktuell bølgepåkjenning fra vind og skipstrafikk på stedet.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringszone veg (§ 11-8 a) sone H130

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppføring av bygninger uten søknad til vegmyndigheten.

4.2 Sikringszone frisikt (§ 11-8 a) sone H140_1-3

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5 m over nivå på tilstøtende veg.

4.3 Faresone ras (§ 11-8 a) sone H310

Sprengningsarbeider skal gjennomføres med «forsiktig sprengning» - i samsvar med norsk standard «NS 8141 – vibrasjoner og støt», og i samsvar med «*Korvetten Panorama – Vurdering av rasfare og sikringstiltak i forb. med sprengning*», datert 21.10.09.

Fjellsikringsarbeid skal anvises av ingeniørgeolog og utføres av personell med nødvendig kompetanse. ~~Utførte sikringsarbeider skal inspiseres hvert 10. år. Alle sikringstiltak og bergskjæringer skal årlig ha visuell kontroll. Fjerning av vegetasjon og tømning av nett utføres ved behov. Grunneier har ansvar for at inspeksjon blir utført. Fjellsikring skal i hvert enkelt tilfelle også avklares med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (miljøvernavdelingen).~~

Innenfor hensynssoner (H560_1) for utvalgt naturtype skal person med naturfaglig kompetanse delta i planleggingen av fjellsikringsarbeider. Den metode som i minst mulig grad gir skade på naturmiljøet skal velges, såfremt det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Fjerning av vegetasjon skal begrenses til det som er teknisk og sikkerhetsmessig nødvendig.

4.4 Faresone flom (§ 11-8 a) sone H320

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor faresonen. Området skal kunne lede flomvann fra ovenforliggende terreng og ut til sjøen.

4.5 Sone med særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) sone H430_1-3

Område innenfor hensynssonen tillates ikke utbygd før bystyret har gjort vedtak i sak om jernbaneframføring til Brevik stasjon. Dersom et slikt vedtak innebærer at det skal legges til rette for jernbane til Brevik stasjon, må utbygging innenfor hensynssonen vurderes på nytt. ~~Vedtaket må fattes innen åtte år fra vedtak av planen.~~ Hensynssonene gjelder for område KT2 sone 2, BKT sone 2 og deler av KT4.

4.6 Bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c), sone ~~H560_1-3~~ H560_1-4

Eksisterende vegetasjon i området skal bevares. Gjengroing av områder med åpen grunnlendt kalkmark skal forhindres gjennom manuell rydding av busker og trær. Slik rydding skal gjøres i samråd med ~~botaniker~~ ~~person med naturfaglig kompetanse~~ for å hindre fjerning av sjeldne trær som grenmarasal og svartmispel. Fremmede arter skal fjernes.

Bunkersanlegget i sone 560_3, som består av to bunkerser, løpegrav og forankring for piggrådsperringer fra 2. verdenskrig, skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret. Vedlikehold og reparasjon skal gjøres med opprinnelig type materialbruk.

4.7 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c), sone H570_1-3

4.7.1 Hensynssone H570_1-2

Bebyggelsen som er vist med tykk strek på plankartet skal bevares og tillates ikke revet. Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes, eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand på dokumentert grunnlag.

Tilbygg og andre fasadeendringer kan tillates dersom de i størrelse og form er underordnet, og i detalj tilpasset, bygningens opprinnelige stil. Innvendig kan bygninger oppgraderes i tråd med moderne funksjonskrav.

Alle nybygg, herunder garasjer og uthus, skal tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen når det gjelder størrelse, høyder, takvinkel, takform, materialvalg, utforming og fargesetting.

Ved brann eller annen uopprettelig skade skal stedegen historisk byggeskikk og kvalitet i utforming av ny bebyggelse følges. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering, farge- og materialbruk. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse.

4.7.2 Hensynssone H570_3

Hensynssonen omfatter en varpering fra seilskutetiden. Den er vist med sikringszone med radius på 3,0 meter. Varperingen skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret. Innenfor sikringssonen tillates ikke terrenginngrep som kan føre til skade på kulturminnet. Kulturminnet tillates ikke tildekket.

4.8 Båndlegging etter kulturminneloven (§ 11-8 d), sone H730_1-6

4.8.1 Sone H730_1

Hensynssonen omfatter området som er fredet etter kulturminneloven (ID 87662). Fredningen omfatter stasjonsbygningen uthuset, parken, minneplaten og deres omgivelser.

I hensynssonen skal det ikke foretas inngrep i bygninger, vegetasjon, terreng eller annen aktivitet som kan skade, eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Stasjonsanlegget har egne fredningsbestemmelser.

Alle endringer er søknadspliktige og krever godkjenning etter lov om kulturminner, og sendes regional kulturmiljøforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

4.8.2 Sone H730_2-6

Hensynssonene omfatter automatisk fredete kulturminner i sjø. ~~Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor hensynssonene er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.~~

Alle endringer er søknadspliktige og krever godkjenning etter lov om kulturminner, og sendes regional kulturmiljøforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Område #1

Innenfor område KT2 skal det innpasses en åpen passasje i min. 8 m bredde mellom sone 1 og sone 2 (fri høyde). Passasjen skal gi allmenn tilgjengelighet fra gangveg (o_GV2) til torg (o_T) og sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Passasjen tillates ikke overbygget. Passasjen

tillates opparbeidet som uteareal tilknyttet eventuelle publikumsfunksjoner i tilstøtende bebyggelse. I passasjen tillates etablert gatemøblement, vegetasjon, adkomst til bebyggelsen, samt oppstillingsplass for varelevering/hente- og bringetjenester. Passasjen skal belyses.

5.2 Område #2

Innenfor område BKT skal det innpasses en åpen passasje i min. 8 m bredde mellom sone 1 og sone 2 (fri høyde). Passasjen skal gi allmenn tilgjengelighet fra torg o_T til felles veg f_V6 og sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Passasjen tillates ikke overbygget. I passasjen tillates etablert gatemøblement, vegetasjon, adkomst til bebyggelsen, samt oppstillingsplass for varelevering/hente- og bringetjenester. Passasjen skal belyses.

5.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde, #3

Bestemmelsesområde #3 benyttes som midlertidig bygge-og anleggsområde for arbeid med kjøreveg og fjellskjærings om følge av breddeutvidelse av fortauet o_F4.

Områdene disponeres til midlertidig anleggsområde der det måtte være behov for å få bygget veganlegget i henhold til planen. Områdene skal tilbakeføres til underliggende formål når arbeidene er avsluttet.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse gis skal det være etablert gangadkomst gjennom planområdet (o_GS) mot turvegen (TV).

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor område BB2-3, BKT og KT2-4 (ved første utbyggingstrinn innenfor disse områdene) skal fortau i Torskebergvegen o_F4, og eventuelt nødvending sikring av fjellveggene på begge sider av vegen, samt eventuelle sikringstiltak på tilstøtende eiendommer, være ferdig utført.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av fortau o_F4 skal det være foretatt en restaurering innenfor H560_1, eventuelt H560_4 dersom tiltak medfører inngrep i nevnte naturtyper, jf. pkt 2.1.4.

6.2 BB1

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal:

- tilhørende utomhusarealer med terrengbehandling, kjøreadkomst, tekniske anlegg, parkering, utendørs opphold- og lekearealer, beplantning og møblering være ferdig opparbeidet. Ved behov for egen oppstillingsplass for brann- og redningsbiler skal disse være skiltet.
- Der det er nødvendig skal støyskjermingstiltak etableres for å sikre tilfredsstillende støyforhold på uteareal før boligene kan tas i bruk, jf. pkt. 2.1.5.

6.3 BB2-3

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være foretatt en restaurering innenfor H560_3, jf. pkt. 2.1.4.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Småbarnslekeplass og felles utearealer (inkl. gangforbindelse til utsiktspunkt) for hvert område i henhold til areal- og funksjonskrav, samt henvisnings- og informasjonsskilt.

- Offentlig veg o_V4, fortau o_F6, o_F7 og tilhørende annen veggrunn.
- Bryggevandring o_SK fra o_HA2 til gangveg o_GV2, inkl. offentlig gangforbindelse gjennom o_HA2.
- Fortau langs BB3 som vist på plankartet (del av o_F8).
- Gangveg o_GV2.
- Gangforbindelse fra f_V7 til o_GV2 gjennom område BB2.
- Torg o_T. ~~Ved etappevis utbygging tillates at istedenfor opparbeidelse av torg o_T etableres en midlertidig aktivitetsplass innenfor område BB3 og/eller KT2. Denne skal være for alle aldersgrupper, med leke- og aktivitetsapparater for store og små barn, voksne og eldre, sittemøbler og beplantning.~~ Ved opparbeidelse av torg o_T skal eksisterende nettstasjon for strømforsyning flyttes.
- ~~Fortau i Torskebergvegen o_F4.~~
- Offentlig gs-veg o_GS og fortau i krysset Strømtangvegen/Bjørkegata o_F10.
- Midlertidig trygg skoleveg fra BB2-3 mot o_F10. Fysisk skille skal etableres der det er nødvendig.
- Ved behov for egen oppstillingsplass for brann- og redningsbiler skal disse være skiltet.
- Der det er nødvendig skal støyskjermingstiltak etableres for å sikre tilfredsstillende støyforhold på uteareal før boligene kan tas i bruk, jf. pkt. 2.1.5.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest innenfor område BB2 skal i tillegg følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Felles adkomstveg f_V7.

6.4 KT2 sone 2

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Offentlig veg o_V5 fram til og langs KT2 og o_T med tilhørende fortau. O_V5 må avsluttes med midlertidig vendehammer dersom kommunen skal overta veien ved en trinnvis utbygging.
- Torg o_T.
- Ved behov for egen oppstillingsplass for brann- og redningsbiler skal disse være skiltet.

6.5 BKT

~~Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være foretatt en restaurering innenfor H560_2, jf. pkt. 2.1.4.~~

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Bryggevandring o_SK fra gangveg o_GV2 til torg o_T.
- Torg o_T. ~~Ved etappevis utbygging tillates at istedenfor opparbeidelse av torg o_T etableres en midlertidig aktivitetsplass innenfor område BB3 og/eller KT2. Denne skal være for alle aldersgrupper, med leke- og aktivitetsapparater for store og små barn, voksne og eldre, sittemøbler og beplantning.~~
- Ved behov for egen oppstillingsplass for brann- og redningsbiler skal disse være skiltet.
- Der det er nødvendig skal støyskjermingstiltak etableres for å sikre tilfredsstillende støyforhold på uteareal før boligene kan tas i bruk, jf. pkt 2.1.5
- Midlertidig trygg skoleveg fra BKT mot o_F10. Fysisk skille skal etableres der det er nødvendig.

6.5.1. BKT sone 2

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal i tillegg følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Offentlig veg o_V5 med tilhørende fortau og felles veg f_V6.

6.5.2 Boliger i BKT

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boliger i område BKT skal i tillegg følgende være opparbeidet i samsvar med detaljert landskapsplan:

- Småbarnslekeplass og felles utearealer i henhold til areal- og funksjonskrav, samt informasjonsskilt.
- ~~Fortau i Torskebergvegen o_F4.~~
- Offentlig gs-veg o_GS og fortau i krysset Strømtangvegen/Bjørkegata: o_F10.