

Arkivsak: 19/13011
PlanID: 839

Detaljregulering for Strømtangen, Brevik

PLANBESTEMMELSER

HØRINGSFORSLAG

Datert 17.08.2021, **sist endret 19.11.2021 (i hht. vedtak UMB den 26.10.2021, sak 68/21)**
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 <sett inn målestokk> datert <sett inn dato>

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 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 |
| • 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 |
| • 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 N1-3
- 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
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

Teknisk plan

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge plan, 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.
- Tiltak for tilfredsstillende sikring av tilgrensende naturtyper og kulturminner, jfr. 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 brann- og 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 trafiksikkerhet og framkommelighet i og omkring planområdet i byggefasen.

2.2 Støy og støv

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 pk.t 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. støv/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 støv i anleggsperioden.

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. forureningsforskriften 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 forurensede 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 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 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.

2.6 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 renovasjonsselskap. Miljøstasjon tillates anlagt i byggeområder.

2.7 Overvannshåndtering

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

2.8 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.

2.9 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 c)	40 %
	Sone 2: Kote +26,0 c)	
	Sone 3: Kote + 31.5 c)	
BB3	Kote +20,5 d)	40 %
KT2	Sone 1: Kote +20,0 c) f)	65 %
	Sone 2: Kote +23,0 c)	
BKT	Sone 1: Kote +27,5 c) f)	60 %
	Sone 2, søndre halvdel: Kote +23,0 c) Sone 2, nordre halvdel: Kote +24,0 / 27,0 e)	
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 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.
- 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.
- Bebyggelse over kote +24,0 skal være min. 1,5 m tilbaketrukket fra formålsgrense 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.
- 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

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 rekkehusbebyggelse er 60 m² pr. boenhet, eller per. 100 m² BRA. Sammenhengende areal 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 vegglinn 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. Det skal sikres kvalitet i arkitektur. Nye tiltak skal utformes med variasjon i fasadeuttrykk innenfor rammen av en tydelig helhet.

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 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.

Støy

Hovedvekten (minst halvparten) av alle oppholdsrom, inkl. minst 1 soverom, skal ha minst 1 luftvindu 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 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.

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. Lekeplassen skal opparbeides for barn opp til 7 år, og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/ funksjoner i tillegg til sandkasse og sittebenk. Illustrasjonsplanen 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 luftvindu 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 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 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

- Tjenesteyting, kontor, forsamling

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

Ved utforming av ny bebyggelse i KT2 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.

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.

Bebyggelse i sone 1 skal bebygges med min. 3 bygg, med min. 8 meter mellomrom mellom hvert bygg. Det tillates at bebyggelsen krager ut over byggegrensen 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. 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.

Lekeplass

Ved bygging 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. Lekeplassen skal opparbeides for barn opp til 7 år, og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/funksjoner i tillegg til sandkasse og sittebenk. Illustrasjonsplanen skal være førende for plassering og utforming av felles leke- og uteoppholdsarealer.

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 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 Offentlig gs-veg o_GS

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

3.2.3 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 og fjellsikring i tilgrensende naturområde N1 skal det tas hensyn til naturverdiene i området. 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. Hogstavfall skal fjernes fra lokaliteten. Se også pkt. 4.5.

3.2.4 Offentlig torg o_T

Offentlig torg skal 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.

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

3.2.5 Offentlig gangveg o_GV1-2

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

3.2.6 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.

3.2.6 Felles parkering f_P

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

3.2.7 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.

3.2.8 Navigasjonsinstillasjon o_NAV

Område o_NAV er eksisterende fyrlykt.

3.2.9 Privat kai K

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

3.2.10 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

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. 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.

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 bryggeanlegg. Anlegget skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon.

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 Sikringsone veg (§ 11-8 a) sone H130

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

4.2 Sikringsone 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. Grunneier har ansvar for at inspeksjon blir utført. Fjellsikring skal i hvert enkelt tilfelle også avklares med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (miljøvernavdelingen).

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. 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

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 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 piggtrådsperringer 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.

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.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Område #1

Innenfor område KT2 skal det innpasses en åpen passasje i min. 8 m bredde mellom sone 1 og sone 2. 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. 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.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Igangsettingstillatelse

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

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.

6.3 BB2-3

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

- Småbarnslekeplass for hvert område i henhold til areal- og funksjonskrav
- Offentlig veg o_V4, fortau o_F6, o_F7 og tilhørende annen vegg grunn
- 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.
- 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.
- Fortau i Torskebergvegen o_F4.
- Offentlig gs-veg o_GS og fortau i krysset Strømtangvegen/Bjørkegata o_F10.
- Ved behov for egen oppstillingsplass for brann- og redningsbiler skal disse være skiltet.

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 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 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.

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 i henhold til areal- og funksjonskrav
- Fortau i Torskebergvegen o_F4.
- Offentlig gs-veg o_GS og fortau i krysset Strømtangvegen/Bjørkegata: o_F10.