



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
15/07843-181

Dato
01.10.2019

Reguleringsplan for Solbakkmoen - Begrenset høring - endring av formål

I etterkant av offentlig ettersyn av planforslaget for Solbakkmoen så ble administrasjonen oppmerksom på at plankartet viste formål småbåthavn innenfor området avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel, samtidig som det var ønskelig med innstramning av formål småbåthavn i sjø. Det er ønskelig å endre dette før saken sluttbehandles.

Hensikten med endringen er å sikre at reguleringsplanen er i tråd kommuneplanens arealdel. Endring til friområde sikrer offentlighetens adgang til området, samtidig som utbygging av småbåthavn er ivarettatt. Endring til formål naturområde i sjø og vassdrag er med til at innsnevret areal avsatt til småbåthavn og sikre større areal til offentlig naturområde.

Alle endringene vurderes til å ha positiv allmenn samfunnsnytte.

Vedlagt følger oppdatert plankart (utsnitt av endringen) og oppdaterte reguleringsbestemmelser. Følgende punkter endres i bestemmelsen:

Pkt. 1.3 - Pkt. 5.2 - Pkt. 6.2

Saken sendes ut på 3 ukers begrenset høring til offentlig instanser og berørte parter. Merknader til endringen sendes til Porsgrunn kommune innen 22. oktober.

Merknad sendes til:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Med hilsen

Fridrik Ivar Bergsteinsson
Arealplanlegger
fridrik.bergsteinsson@porsgrunn.kommune.no

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

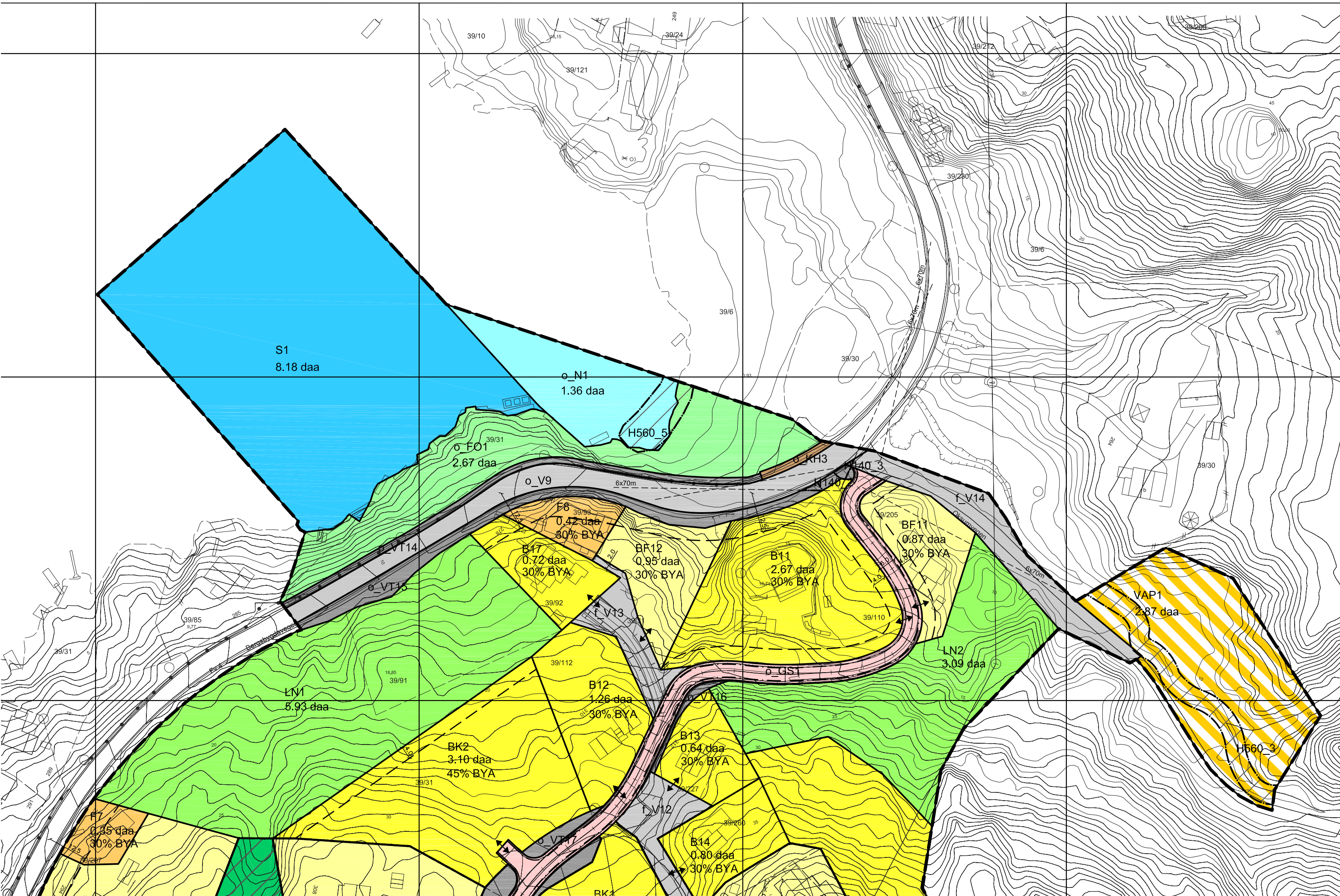
Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Mottakere: AUEN HELEN LISLEGAARD, BERGSBYGDAVEGEN 464, 3949 PORSGRUNN
AUEN SØREN MORTEN, BERGSBYGDAVEGEN 464, 3949 PORSGRUNN
KONGSTVEDT BODIL I N, BERGSBYGDAVEGEN 264, 3949 PORSGRUNN
KONGSTVEDT KJELL ODDVAR, BERGSBYGDAVEGEN 264, 3949 PORSGRUNN
STATENS VEGVESEN REGION SØR, Postboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL
TELEMARK FYLKESKOMMUNE, Postboks 2844, 3702 SKIEN
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG



Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.06.19

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

1.2 Planens formål

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg på Solbakkmoen, småbåthavn i Vissevåg, ny gang- og sykkelveg langs Bergsbygdavegen mellom Vissevåg og Røra.

1.3 Arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5-1)

- | | |
|--|--------------|
| • Boligbebyggelse | B1- B17 |
| • Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | BF1-BF12 |
| • Boligbebyggelse - konsentrert boligbebyggelse | BK1-BK2 |
| • Fritidsbebyggelse | F6-F7 |
| • Energianlegg | E1 |
| • Lekeplass | LEK1 og LEK2 |
| • Kombinert formål Vann og avløp/Parkering | VAP1 |
| • Friområde | FO1 |
| • Naturområde i sjø og vassdrag | N1 |

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

- | | |
|-----------------------|----------|
| • Veg | V1-V17 |
| • Fortau | FT1-FT4 |
| • G/s-veg | GS1-GS5 |
| • Annen veggrunn | VT1-VT22 |
| • Kollektivholdeplass | KH1- KH3 |

Grønnstruktur (pbl§12-5-3)

- | | |
|----------|-------|
| • Turveg | T1-T2 |
|----------|-------|

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

- | | |
|--------------|----|
| • Småbåthavn | S1 |
|--------------|----|

Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl§12-5-5)

- | | |
|---|----------|
| • Jordbruk | JO1 |
| • Naturformål | LN1-LN2 |
| • Vern av kulturmiljø eller kulturminne | LK 1-LK2 |

Bestemmelsesområde (pbl§12-7)

1 - # 6

1.4 Hensynssoner

Sikringszone (pbl§12-6-100):

- | | |
|-----------|-------------------|
| • Frisikt | H140_1 – H140_14. |
|-----------|-------------------|

Faresone (pbl§12-6-300)

- | | |
|----------------------|--------|
| • Høyspenningsanlegg | H370_1 |
|----------------------|--------|

Sone med angitte særlige hensyn (pbl§12-6-500):

- Hensyn landbruk, buffersoner mot landbruksområder H510_1
- Bevaring naturmiljø H560_1 – H560_5
- Bevaring kulturmiljø H570_1 – H570_8

Båndleggingsone (pbl§12-6-500):

- Båndlegging etter lov om naturvern H720_1-H720_2
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-H730_9

Bestemmelsesområder (pbl§12-7):

- Forutsetninger for fjerning av kulturminner # 1 - # 5

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis *tillatelse til tiltak* i områdene B, BF, BK og F

- Skal regulerte GS-veger og fortau i områder GS1- GS4, samt områder FT1-FT4, være sikret opparbeidet.
- Det skal utarbeides en landskapsplan. Landskapsplanen skal samordnes med prinsipplan for universell utforming og overordnet overvannsplan.

Før det gis *tillatelse til tiltak* for veger og teknisk infrastruktur skal:

- det foreligge godkjent teknisk plan fra Kommunalteknikk.
- ved trinnvis utbygging av offentlig infrastruktur skal faseplaner være godkjent av Kommunalteknikk.
- løsninger for kraftforsyning være utformet i samråd med kraftleverandør – og skal være godkjent av kraftleverandør.

Før det gis *midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygg* i områdene B, BF, BK og F

- Skal tilhørende atkomstveg som er nødvendig for det enkelte felt være ferdig opparbeidet. Ved flere byggefaser skal det opparbeides midlertidig vendehammer etter behov.
- **Skal GS1- GS5 og FT1-FT4 være ferdig opparbeidet etter godkjent teknisk plan.**
- Skal tilhørende lekeområde og turveg være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan.
- Ferdigattest til nye bruksenheter innenfor planområdet skal ikke gis før *tilhørende* regulerte områder for lek og turdrag er etablert.
 - Lek 1 – skal etableres for nye bruksenheter med tettstilt boligbebyggelse innenfor områdene B1-B6 og BK1-BK3
 - Lek 2– skal etableres for nye bruksenheter med tettstilt boligbebyggelse med tettstilt boligbebyggelse innenfor områdene B7-B10.
 - T1 skal etableres for nye bruksenheter innenfor områdene B7-B9.
 - T2 skal etableres for nye bruksenheter innenfor områdene BF8-BF10.
 - Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- Skal **kollektivholdeplass o_KH1 – KH4** være ferdig opparbeidet.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Landskapsplan

Det skal utarbeidelse av landskapsplan i egnet målestokk 1:500/1:200. Landskapsplanen skal samordnes med prinsipplan for universell utforming og overordnet overvannsplan.

Tiltakets virkning på overvannet i området skal dokumenteres gjennom beregning av BGF (blågrønn arealfaktor) målt til 0,8 eller en tilsvarende beregning.

2.2.2 Teknisk plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av veger, **overvannshåndtering**, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

2.3 Automatisk fredete kulturminner

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

2.4 Bestemmelsesområde #1 - #5

Før det kan tillates tiltak innenfor regulert bestemmelsesområder skal det gjennomføres arkeologisk undersøkelse av de automatisk fredete kulturminnene i bestemmelsesområdet. Det skal tas kontakt med regional kulturvernmyndighet i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang av arkeologisk granskning kan fastsettes. Granskning bekostes av tiltakshaver, jf. Kulturminneloven § 10. De ulike bestemmelsesområdene kan utredes og klargjøres for utbygging/tiltak uavhengig av hverandre.

1. Bestemmelsesområde #1 omfatter kulturminne ID 230484 / planlagt boligområde B3.
2. Bestemmelsesområde #2 omfatter kulturminne ID 230557 / planlagt boligområde B6, del av jordbruksareal JO1 og del av planlagt veg V5.
3. Bestemmelsesområde #3 omfatter kulturminne ID 230482 /planlagt veg V4, samt del av planlagte boligområder B8 og BF9.
4. Bestemmelsesområde #4 omfatter kulturminner ID 230472 og 230480 / del av planlagt boligområde B10, samt del av planlagt veg V18.
5. Bestemmelsesområde #5 omfatter kulturminne ID 230565 / del av planlagt boligområde B2, samt del av planlagt veg V5.

2.5 Formålsgrenser

Kommunen kan tillate mindre avvik fra regulerte formålsgrenser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, dersom det i søknad er presentert løsninger / dokumentasjon som etter kommunens vurdering taler for dette.

2.6 Utbygging av planområdet

Området kan bygges ut trinnvis.

Ved trinnvis utbygging av offentlig infrastruktur skal det utarbeides faseplaner. Faseplaner skal godkjennes av kommunalteknikk.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Bygeområder for boliger B, BF, BK og F

3.1.1 Fellesbestemmelser for boligområdene

Områdene skal nyttes til boligbebyggelse slik det fremgår av plankartet

I områdene B1 – B17 er det tillatt å oppføre boliger i konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Dette som tomannsboliger og kjede-/rekkehus. Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse er da gjeldende.

I områdene BF1 – BF12 og B11 – B17 er det tillatt å oppføre boliger i frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

I områdene BK1 – BK2 er det tillatt å oppføre konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Dette som terrasserte boliger eller annen type terrengtilpasset bebyggelse.

I områdene F1 – F2 er det tillatt å oppføre frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg.

3.1.2 Byggegrenser

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Frittliggende boder og garasjer kan anlegges utenfor byggegrense.

Byggegrenser er vist i plankartet med følgende mål:

- 100m fra strandsone der annen byggegrense ikke er vist
- 12,5m fra senterlinje av fylkesveg (Bergsbygdavegen)
- 4m fra regulert kant til offentlig kjøreveg
- 4m fra regulert kant til offentlig gs-veg
- 4m fra regulert kant til privat kjøreveg
- 3m fra regulert kant til turdrag (T)

3.1.3 Bygningsutforming

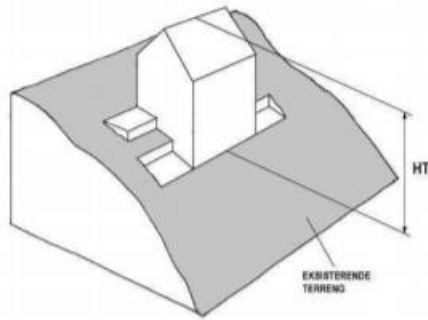
Det skal velges hustyper som er tilpasset eksisterende terreng.

Bebyggelse innenfor hvert enkelt delområde skal ha et ensartet uttrykk med hensyn til takform og skal utformes på en slik måte at de styrker opplevelsen av at de hører sammen. Det skilles mellom flatt tak og skråtak. Skråtaket kan ha form av både pulttak, saltak og øvrige former for skråtak.

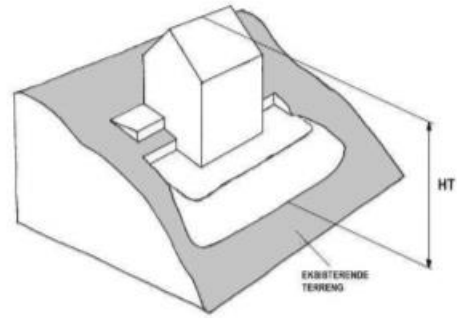
Ved fortetting innenfor allerede bebygde områder BF2, BF4, BF5 og BF6 skal gjeldende takform og materialbruk være førende. Innenfor disse områdene er skråtak den gjeldende takformen.

3.1.4 Byggehøyder

- a) Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- b) De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 11,0 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

B – konsentrert boligbebyggelse/småhusbebyggelse (områdene B1 – B10)

I områdene er det tillatt å oppføre boliger i konsentrert småhusbebyggelse. Dette som tomannsboliger og kjede-/rekkehus, med inntil to målbare plan og med tilhørende anlegg.

Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelsene for frittliggende boligbebyggelse er da gjeldende.

BK- Konsentrert boligbebyggelse (områdene BK1 – BK2)

I områdene er det tillatt å oppføre konsentrert boligbebyggelse. Bebyggelsens plassering skal tilpasses terrenget.

Bebyggelsen skal med sin form ha en oppbrutt karakter.

Boenhetene i bebyggelsen skal fortrinnsvis være vertikaldelt. Alle boenheter skal ha utgang til terreng. Det kan enten være hovedinngangen eller inngang fra terrasse.

F - fritidsbebyggelse

I områdene F1 – F2 er det tillatt å oppføre frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg i tråd med bestemmelser i Kommuneplanens arealdel.

3.1.5 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet for det enkelte delområdet.

Frittliggende bolig:	BF	30 % BYA
Frittliggende bolig/Konsentrert boligbebyggelse:	B	30 % /40 % BYA7
Konsentrert boligbebyggelse	BK	45 % BYA
Fritidsbolig:	F	30 % BYA

3.1.6 Garasjer

Garasjene skal tilpasses boligene med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer skal plasseres minst 5m fra regulert boligveg. Der hvor avkjørsel til frittliggende garasjer skjer parallelt med boligveg, kan garasjen plasseres med en avstand på 2m fra formålsgrænse mot veg.

3.1.7 Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal i Porsgrunn kommunes bestemmelser for kommuneplanens arealdel er bindende i planområdet.

3.1.8 Terreng og vegetasjon

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a) På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b) For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c) For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik fra avstandskrav kan tillates for etablering av adkomst/avkjørsel og parkering.

3.1.9 Adkomst

Adkomstpiler til de enkelte områdene er avmerket i plankartet. Etablering av adkomst med alternativ beliggenhet kan godkjennes gjennom situasjonsplan/landskapsplan.

For ny utvikling av områdene B16 og BF3 skal atkomst legges via f_V11.

3.1.10 Krav til parkering

For frittliggende boligbebyggelse skal det opparbeides minimum 1,0 parkeringsplass og 1,0 besøksplass pr. tomt.

For konsentrert boligbebyggelse skal det opparbeides minimum 1,0 parkeringsplass og 1 besøksplass på egen tomt, eller 1,0 parkeringsplass og 0,2 besøksplass i fellesanlegg pr. boenhet.

3.1.11 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses innenfor boligtomtene i områdene for frittliggende boligbebyggelse og fritidsboliger. Innenfor områdene for konsentrert boligbebyggelse skal avfallshåndtering anlegges i felles miljøstasjon.

Krav til renovasjonsløsning i Porsgrunn kommunes bestemmelser i kommuneplanens arealdel er bindende i planområdet. Miljøstasjon skal være tilpasset kommunal standard.

3.2 Lekeplass, områder LEK 1 og LEK2

LEK1 er felles lekeplass for områdene B1-B6 og B11-B17 og BF1-BF6 og BF11-BF12 og BK1-BK2.
LEK2 er felles lekeplass for områdene B7-B10 og BF7-BF10.

Småbarnslekeplass skal etableres innenfor hvert enkelt delområde for konsentrert boligbebyggelse som har en avstand på mer enn 50m fra LEK1 eller LEK2.

Lekeplassene skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon og lek. Lekeplassene skal opparbeides med robuste materialer med lekefunksjoner som er tilpasset stedets terrengform. I tillegg til stedstilpasset utforming som f.eks. naturlige former som åpne bakker

til aking, voller, kanter, vegetasjon, ulikt belegg på bakken mv, skal det legges til rette for minst 1 huskestativ og 1 sittegruppe på hver lekeplass.

Terrenget innenfor område LEK2 skal bearbeides slik at lekeplassen får en helhetlig form tilpasset omgivelsene og tilpasset lek. Terrenget tillates hevet opp til ct. 49,0 inntil BF8 og V4 med et jevnt fall til eksisterende terreng i den nordlige delen av LEK2. Terrengoppfyllingen skal ivareta en bærekraftig løsning for vannhåndteringen i området.

3.3 Energianlegg E1

Området E1 skal nyttes som byggeområde for nettstasjon for kraftforsyning til planområdet og/eller til anlegg for vann og avløp. Området skal ha kjøreatkomst fra offentlig veg.

3.4. Kombinert formål for vann- og avløpshåndtering og parkering VAP

Området skal fortrinnsvis nyttes som byggeområde til anlegg for vann og avløp. Innenfor området kan det legges til rette for parkeringsplass for båthavnen S1. Parkeringsplassene må organiseres slik at de ikke er til hinder for plassering og daglig drift av VA-anlegget.

§ 4 Samferdselsanlegg og infrastruktur

Detaljutforming av offentlige trafikkformål skal opparbeides etter gjeldende vegnormaler. Veger vist i plankartet kan justeres innenfor områder avsatt til annen veggrunn.

4.1 Områder o_V1 – o_V9, offentlig kjøreveg

o_V1 – o_V9 er offentlig veg og skal opparbeides som vist på plankartet.

4.2. Områder V10-V18, felles/private veger

V10-V18 skal nyttes som felles/private veger. Sideareal langs veg skal opparbeides som grøntanlegg.

V10 er felles adkomstveg for områder BF1 og BF2.

V11 er felles adkomstveg for områder BF3 og B16.

V12 er felles adkomstveg for områder BF5, B13, B14 og BK1. Del av V13 tillates nyttet som parkering for omkringliggende fritidseiendommer.

V13 er felles adkomstveg for områder BF12 og B17.

V14 er privat adkomstveg for område VAP1.

V15 er felles adkomstveg for søndre del av område BF6

V16 er felles adkomstveg for midtre og nordre del av område BF6

V17 er felles adkomstveg for område BF10 og østre del av område BF7. V17 kan også nyttes som del av driftsveg for skogbruksvirksomhet i omkringliggende områder.

4.3 Fortau FT1 og FT4

FT1-FT4 er offentlig fortau som skal opparbeides som vist på plankartet.

4.4 Gang- og sykkelveg GS1 – GS5

GS1-GS5 er offentlig g/s-veg og skal opparbeides som vist på plankartet. Kollektivholdeplass kan plasseres innenfor områder for GS veg.

GS1 skal avstenges med fysisk hinder for å hindre gjennomkjøring. Den søndre delen av GS1 kan benyttes som kjøreadkomst for inntil 11 boenheter inkludert eksisterende boliger. Delen nord for bom kan benyttes som adkomst til eksisterende boliger.

4.5 Kollektivholdeplass KH1-KH4

o_KH1 – KH4 er fortau som skal etableres for av- og påstigning med kantstopp for buss, slik vist i plankart. Fortau skal bygges med opphøyd gangfelt, 512-skilt og ledelinje for universell utforming.

4.6 Områder VT1-VT20, annen veggrunn

Områder VT1-VT15 skal nyttes som offentlig veggrunn. Innenfor områder regulert til annen veggrunn VT kan det oppføres murer, skjæringer eller fyllinger. Områdene skal nyttes til veggrøfter og snøopplag. Venteareal og venteplattform for buss kan plasseres innenfor områder for annen veggrunn.

4.7 Teknisk infrastruktur

Ledningsnett for kommunalteknisk anlegg kan anlegges i/under offentlige og felles veger. Oppføring av eventuelle pumpestasjoner for vann og avløp kan tillates i regulerte byggeområder eller områder avsatt til annen veggrunn. Eventuelle pumpestasjoner skal gis nødvendig kjøreatkomst.

Enkelte av tomtene i skrånende terreng kan ha utfordringer med selvføll fra underetasje til veg. Avhengig av plassering av avløp inne i bygget, kan det derfor påregnes privat pumpeanlegg.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Turveg T1-T2

T1 skal fungere som en forbindelse til Lek2. Asphalt kan tillates for å legge til rette for universell utforming.

T2 skal fungere som forbindelse til skogsområder øst for planområdet. Innenfor T2 tillates etablert en driftsveg som kan benyttes av grunneier i forbindelse med uttak av tømmer i og utenfor planområdet. Driftsvegen skal ikke berøre hensynssoner for kulturminne og naturmiljø. T2 skal også fungere som driftsveg ved forvaltning av skogseiendommene omkring planområdet.

5.2 Friområde FO1

Område o_FO1 skal nyttes til offentlig friområde. Området skal nyttes til rekreasjon og stiforbindelse mellom bussholdeplassen og småbåthavn. Følgende tiltak tillates opparbeidet innenfor området: langsgående landfast bryggeanlegg i form av kragebrygge el.lignende i forbindelse med småbåthavn, sti, informasjonsskilt, og avfallsbeholdere. Øvrige tiltak som fremmer friluftslivet kan tillates av kommunen gjennom søknad om tillatelse til tiltak dersom de ikke oppfattes som skjemmende eller forringer området verdi som friområde. Opparbeidelse av stier skal skje med minst mulig inngrep i grunn eller terreng.

Innenfor friområdet tillates bilparkering i forbindelse med søppeltømming/renovasjon. For øvrig er ikke tillatt med parkering. Der tillates ikke utsetting/opptak av båter.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 Småbåthavn S1

Vannarealene skal benyttes til flytende brygger for småbåtanlegget. Nødvendige moringer til anlegget tillates utenfor arealet avsatt til småbåthavn.

Småbåthavnen må utformes slik at den ikke er til hinder for sikkerhet og ferdsel på fjorden.

6.2 Naturområde i sjø og vassdrag N1

Område N1 er regulert til offentlig naturområde.

§ 7 Landbruks-/ Natur- og Friluftsområder

7.1 Jordbruk JO1

Område JO1 er landbruksområde som skal benyttes til jordbruksvirksomhet. Det er ikke tillatt å oppføre permanente bygg eller installasjoner i området.

7.2 Naturområder LN1-LN2

Område LN1 – LN2 er naturområder. Naturområdene skal være allment tilgjengelige. Det er ikke tillatt å oppføre permanente bygg eller installasjoner i områdene.

7.3 Vern av kulturmiljø eller kulturminne LK1-LK2

Område LK1 – LK2 er avsatt for vern av kulturmiljø eller kulturminne. Områdene skal være allment tilgjengelige. Det er ikke tillatt å oppføre permanente bygg eller installasjoner i områdene.

Områdene LK1, og LK2 skal bevares som skogsområder. Større løvtrær med stammeomkrets over 200cm målt på stammehøyde 130cm, skal bevares.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Sikringssone, frisikt H140

Innenfor områdene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

8.2 Sone med angitte hensyn H_510 Buffersone landbruk

Innenfor sonen skal det ikke gjennomføres landbruksvirksomhet som er av sjenerende grad for tilgrensende boligbebyggelse og lekeområder. Innenfor hensynssonen kan det etableres skjermende levevegetasjon.

8.3 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring naturmiljø H560

I hensynssone bevaring naturmiljø tillates ikke fjernet trær eller annen vegetasjon uten særlig tillatelse fra kommunen.

Beskjæring og øvrig skjøtsel av eikene innenfor H_560_1 - H_560_2 skal foregå i nær dialog med kommunen. Ved tiltak som kan berøre rotsonen til eikene skal konsekvensen av tiltakets virkning på eiketreet dokumenteres og overvåkes. Det skal ikke lagres materialer, parkeres maskiner eller lagres masser i trærnes hensynssoner. Dersom det skal være maskinaktivitet og transport nær trærne skal tiltak for beskyttelse av stammen gjennomføres.

Tiltak i og langs Vissevågen innenfor hensynssone H_560_3 skal ikke hindre eller på annen måte ødelegge for bekken sin funksjon som anadrombekk.

Tiltak som oppfylling av terreng, endring av sjøbunnen, fjerning av eksisterende vegetasjon eller annet som kan endre eller endrer sjøbunnens økosystem er ikke tillatt innenfor H_560_5 uten særlig tillatelse fra kommunen.

8.4 Bevaring kulturmiljø, hensynssone H570

Hensynssone H570_ omfatter buffersone omkring automatisk fredet kulturminne. Innenfor H570_ er det ikke lov å kjøre med tyngre kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssone H570_ skal under anleggsperioden skjermes med midlertidig gjerde.

8.5 Båndlegging etter lov om naturvern, H720

Den levende eika (BN00110181)

Ved anleggsarbeider skal stammen beskyttes ved egnet innkledning for å redusere fare for at anleggsvirksomheten som kan skade stamme eller greiner på den levende eika. Lavhengende greiner bør markeres på egnet måte for bedre synlighet. Dersom det er fare for skade på greinene kan beskjæring vurderes. Eventuell beskjæring må utføres av fagpersonell i samarbeid med kommunen. Sprengning nærmere treet enn 40-50 m bør unngås da dette kan skade røttene samt endre de grunnvannsforholdene som eikas rotsystem er tilpasset. Dersom fjellsprengning ikke er til å Unngå, bør alternative metoder som f.eks. vajersaging, vurderes. Nødvendig sprengning bør legges til perioden november – februar da det i denne perioden er rotaktivitet, og skadepotensialet er minst.

Røttene forventes å strekke seg under eksisterende vei og ut på vestsiden av veien. Ved graving innenfor hensynssonen på vestsiden av veien bør det utvises stor forsiktighet for å unngå å skade røttene. Evt. avdekkede røtter dekkes til med jord eller subbus før de fylles over. Dersom store røtter likevel skulle skades, må fagperson på området kontaktes for vurdering av tiltak som f.eks. vanning i tørre perioder om sommeren.

For å styrke eika og redusere fare for uttørking bør hensynssonen omkring eika ryddes for busker og trær. Spesielt viktig vil det være å fjerne trær som vokser opp og truer krona på den levende eika.

Den døde eika (BN00110162)

Ved anleggsarbeider skal stammen merkes med signalfargede avstandsmerker på stammen for å redusere faren for at anleggsmaskiner skal støte til den døde stammen.

Treet er dødt men røttene har fortsatt en viktig funksjon med å sørge for at stammen ikke velter overende. Det skal derfor utvises forsiktighet når det utføres grøfterensk eller utbedring av grøfta forbi treet.

Flogrogn som vokser på toppen av stammen bør fjernes. Det samme gjelder oppslaget av rødhyll lenger ned på stammen samt all annen flog-vegetasjon på stammen.

For å øke «livslengden» til stammen bør stammen bindes sammen med et bånd omkring stammen øverst. For å hindre at vann trenger ned i stammen bør det lages et enkelt «tak» over toppen av stammen.

8.6 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Hensynssone H730 avgrensar automatisk fredet kulturminne, som er båndlagt etter Kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Porsgrunn den 24. september 2018,
SW Børve Borchsenius Arkitekter AS