



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 08/1745, 19/13485 for endring vedtatt i UMB 27.10.2020  
Arkivkode: PLANID 828  
Sakstittel: Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av Øya  
Bystyresak: 83/12,63/20 for endring vedtatt i UMB 27.10.2020.

---

## REGULERINGSPLAN FOR BREVIK MED INDRE HAVN OG DELER AV ØYA

### REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Dato for bystyrets vedtak: 13.09.2012  
Revidert 08.10.2012 etter bystyrets vedtak 83/12 i møte 13.09.2012  
Revidert 09.11.2012 etter UMBs vedtak 63/20 i møte 27.10.2020  
Revidert 14.11.2024, etter UMBs vedtak 08/25 i møte 21.01.2025  
Revidert xx.xx.xxxx,

## § 1 Generelt

### 1.1 Planområdet

Reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det regulerte området som er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Den primære hensikten med planen er å sikre det bevaringsverdige bygningsmiljøet i byen, samt å utvikle dette videre til et levende og mangfoldig bysenter med forankring i byens maritime historie, identitet og særtrekk som en tett og intim trehusby. Det er også et viktig mål med reguleringsplanen å legge til rette for utvikling av Brevik indre havn og å få løst byens store parkeringsproblemer gjennom en realistisk og framtidsrettet parkeringsløsning. Planen legger også til rette for god offentlig tilgjengelighet, attraktive byrom, og en utvikling av byens indre havn som ivaretar havnens historie.

### 1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål etter Plan- og bygningslovens § 12:

#### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1 – B11)
- Sentrumsformål (SF1 – SF3)
- Offentlig eller privat tjenesteyting:
  - Brannstasjon (BS1 – BS2)
  - Kulturhus (KH), museum (MU), lager (ML) og galleri (G)
  - Forsamlingslokale (F1 – F3)
  - Beverting (BEV)
- Fritids- og turistformål (anlegg på land FT)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (parselhager PH)
- Energianlegg – trafo (Tr1 – Tr3 og BE4)
- Vann- og avløpsanlegg (pumpestasjon PS)
- Lekeplass (L)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (V1 - V4)



- Fortau (SF)
- Torg (T1 – T7)
- Gatetun
- Gangveg/gangareal (G)
- Promenade (Pr1 – Pr4)
- Privat adkomstveg (PA1 – PA4)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-2)
- Parkeringsplass (PP)
- Kai (SK)
- Parkeringsanlegg i fjell (PIF)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

### **Grønnstruktur**

- Grønnstruktur(G)
- Naturområde (NO)
- Park (P1 – P7)

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- Farleder
- Havneområde i sjø (VHS)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (GH1 – GH2 og SBH1 – SBH5)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)

### **Hensynssoner etter pbl § 12 – 6**

- Hensynssone C1 – bevaring av kulturmiljø, bevaringsverdig bygningsmiljø (B1)
- Hensynssone C2 – bevaring av kulturmiljø (B2 – B11)
- Hensynssone C3 – bevaring av kulturmiljø, område rundt fredet bebyggelse (P1, T2, TB)
- Båndleggingssone D - båndlegging etter lov om kulturminner, fredet bebyggelse (MU, TB, Storgata 23)
- Hensynssone C4 – hensyn landskap
- Hensynssone A – hensyn rasfare

## **§ 2 Fellesbestemmelser**

### **2.1 Arealbruk i planområdet**

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.3.

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser der dette er angitt i plankartet.

### **2.2 Krav til dokumentasjon**

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 20 - 1 eller § 20 – 2, stilles det krav til dokumentasjon (foto/fasadeoppriss) som viser eksisterende bebyggelse sammen med den nye bebyggelsen, og en skriftlig begrunnelse for bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.

Før behandling av saker innenfor hensynssone C1 og C3, bevaring kulturmiljø etter pbl, inkludert tiltak som beskrevet i pbl § 20 – 3 bokstav e, og ved fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (regional kulturminne- forvaltning). Ved søknad om dispensasjon fra planen, og ellers dersom kommunen anser det som nødvendig, skal søknader også forelegges den regionale kulturminneforvaltning i saker innenfor hensynssone C2.

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra databasen "Askeladden" eller "Norge Digitalt", for å sikre at hensynet til kulturminner blir ivare tatt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak som fylling og fundamentering i sjø skal det foreligge tekniske



planer som dokumenterer omfang og løsninger for fundamentering samt håndtering av grunnstabilitet og forurensning.

Detaljutforming av murer og rekkverk skal godkjennes av kommunen for fergekai skal dokumenteres og godkjennes av kommunen.

### **2.3 Krav til vedlikehold**

Det må ikke skiftes ut mer enn nødvendig, verken når det gjelder vinduskarmer, dører, belistning eller paneler! Det er bare skadde deler som skal skiftes ut. Innenfor hensynssone C1 skal alt vedlikeholdsarbeid som omfatter utskiftning av materialer og/eller vindu, varsles. Etter å ha mottatt varsel med tilhørende beskrivelse av arbeidet, vil kommunen vurdere om tiltaket er søknadspliktig eller ikke.

### **2.4 Geotekniske forhold, radon**

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 20 - 1 eller § 20 – 2, stilles det krav om at geotekniske forhold og radon i grunnen skal være dokumentert.

### **2.5 Krav i forhold til kommunalteknisk anlegg**

Et hvert tiltak må skje på en måte som ivaretar eksisterende kommunalteknisk anlegg i grunnen.

### **2.6 Krav i forhold til flom**

Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal bygges høyere en NGO kote +2,5 m.

Bygningskonstruksjoner m.m. som ligger lavere enn denne høyden må utføres slik at det tåler å settes under vann.

Kommunen kan på gitte forutsetninger tillate bruksendring i eksisterende bygningsmasse som har gulvnivå lavere enn kote +2,5.

De viktigste flomvegene er vist i plankartet. Det må ikke iverksettes tiltak som hindrer avrenningen langs disse.

### **2.7 Tilgjengelighet til uteområder – til torg og brygger**

Allmennheten skal sikres god tilgjengelighet til alle offentlige torg, brygger og kaifronter. Torg, brygger og andre byrom skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområder for alle beboergrupper.

Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

På alle kaier skal det monteres ledere med maksimum 50 m avstand. Lederne skal stikke minst 1,5 m under normal vannstand. Det skal være god belysning på alle kaier og flyte- brygger.

### **2.8 Støy**

Støynivå innendørs og utendørs, samt lekearealer, skal ikke overstige støygrensene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

Støy, rystelser og andre ulemper for beboere i forbindelse med etablering og drift av p-anlegg i fjell skal begrenses i størst mulig grad.

### **2.9 Krav i forhold til utvidelser av brygger og kaier**

#### *Indre havn*

Det skal ikke foretas utfyllinger i indre havn.

Før utlegging av nye bryggeanlegg eller andre tiltak i Brevik indre havn i henhold til vedtatt reguleringsplan, må det foreligge godkjenning fra Norsk Maritimt Museum og Grenland Havn.

Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i kommunens sjøområder, inkludert bryggeanlegg og andre tiltak i vann, skal godkjennes av kommunal havne- myndighet, i henhold til Havne- og farvannsloven, § 14.

Nødvendige grunnundersøkelser og tiltak må gjennomføres i samråd med NVE, Porsgrunn kommune og Forurensningsmyndighetene.



Bryggeanlegg skal disse gis en utforming og en avslutning mot vannet som er tiltalende. Oppmuring med store steinblokker tillates ikke. Innenfor T6 tillates en utvidelse av torgarealet utenfor eksisterende kaifront, i form av en utkraget trebrygge som kan trappes ned mot vannet. Konstruksjonen skal være av høy estetisk kvalitet, og opparbeides for opphold og rekreasjon.

#### *Fergekai*

For kai/ bryggetiltak ved fergekai og tilhørende samferdsalsareal/ infrestruktur må det foreligge godkjenning fra Norsk Maritimt Museum og Grenland Havn. Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i kommunens sjøområder, inkludert bryggeanlegg og andre tiltak i vann, skal godkjennes i henhold til Havne- og farvannsloven, § 14. Nødvendige grunnundersøkelser og tiltak må gjennomføres i samråd med NVE, Porsgrunn kommune og Forurensningsmyndighetene.

Kaifront skal gis en utforming og en avslutning mot vannet som er tiltalende.

### **2.10 Automatisk fredede kulturminner**

Dersom det ved tiltak skulle dukke opp kulturminner må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Ved funn av kulturminner har tiltakshaver ansvar for at de regionale kulturmyndighetene umiddelbart blir varslet.

Kulturlaget på bunn av Brevik indre havn er vernet etter kulturminnelovens § 14.

## **§ 3 Krav til rekkefølge**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggeområder, må følgende dokumenteres:

- I henhold til plan- og bygningslovens § 20 - 1 eller § 20 - 2 stilles det krav til detaljert landskapsplan i egnet målestokk (1:100 eller 1:200) som viser plassering av bygninger og utforming av utearealer, kjøre- og gangatkomst, annet ubebyggt areal samt sammenhengen med og tilknytning til tilstøtende byrom/torg.
- Søppelcontainere skal plasseres innelukket i bebyggelsen eller skjermes på en god estetisk måte. Det bør vurderes bruk av underjordiske anlegg.
- Håndtering av overflatevann skal dokumenteres.
- Igangsettelsestillatelsen gis ikke før landskapsplanen er godkjent av kommunen.
- Brukstillatelsen gis ikke før utearealer er opparbeidet i tråd med landskapsplan.
- Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av parkeringsanlegg i fjell for felt PIF skal tilstanden på grunnmurer og lignende til eksisterende bebyggelse innenfor sprengningsarbeidens influensområde kartlegges og dokumenteres. I tillegg skal rasfarlige områder sikres.

## **§ 4 Bebyggelse og anlegg**

### **4.1 Utforming generelt**

Bebyggelsen skal ta hensyn til områdets bebyggelsesstruktur med god overgang til tilgrensende bebyggelse. Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Høye, lukkede sokkeletasjer mot gate, torg eller brygge tillates ikke. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige gate, torg eller brygge.

I forbindelse med rammesøknad skal det redegjøres for solforhold for nye bygg med tilhørende utearealer. Konsekvenser for naboeiendommene skal også tas med i redegjørelsen.

### **4.2 Boligkvalitet**

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad får boliger og uteareal som er skjermet fra støy og luftforurensning. Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst.



#### **4.3 Boligbebyggelse B1**

B1 omfatter boligbebyggelse som ligger innenfor det mest bevaringsverdige området for bevaring kulturmiljø, hensynssone C1. I hensynssone C1 er det mange bygninger som er særskilt bevaringsverdige (markert med tykk ramme).

#### **4.4 Boligbebyggelse B2 – B11**

B2 – B11 omfatter boligbebyggelse som ligger innenfor hensynssone C2 for bevaring av kulturmiljø. Bebyggelsen i hensynssone C2 er ikke bevaringsverdig i seg selv, men bebyggelsen er en del av en bevaringsverdig helhet.

Områdene B2 – B11 er regulert til frittliggende boliger med eksisterende gesimshøyder og takform. Mindre påbygg og tilbygg kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

Følgende krav til uteoppholdsareal gjelder:

- For eneboliger skal det være minst 100 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 10x10 m eller 5x20 m skal være sammenhengende.
- For kjedehus, 2 boligenheters hus og rekkehus skal det være minst 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, hvor minst et areal på 5x10 m skal være sammenhengende for hver enhet.
- 1 garasje/oppstillingsplass for hver enhet (fortrinnsvis i fellesanlegg)
- 0,5 gjesteparkering pr enhet
- 2 sykkelparkeringsplasser

#### **4.5 Sentrumsformål (SF1 – SF3)**

Sentrumsformål SF1 – SF3 omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse.

All bebyggelse regulert til sentrumsformål er bevaringsverdig, med unntak av Storgata 14, Storgata 15, Bjørkegata 23 og Havnegata 2.

#### **Utforming**

Bebyggelse som grenser til gate og/eller torg skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gata/torget og skal utformes slik at den bidrar til en klar, romlig avgrensning av gaterommet.

Ny bebyggelse innenfor Storgata 14 (SF2) og Havnegata 2 (SF3) skal ta utgangspunkt i områdets historiske karakter, høyder og bebyggelsesstruktur. Bygningene skal tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen og miljøet med hensyn til eksteriørets karakter, proporsjoner, utforming av fasader og bygningsvolumenes størrelse.

Takvinduer skal benyttes så lite som mulig, og tillates ikke mot havnen.

Ved utskifting av vinduer skal det brukes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosper med kittfals i ytre ramme. Panel og detaljer skal være høvlet og malt.

Kopiering av den eksisterende bebyggelsen bør unngås. Bygningsvolumene kan kreves delt opp og adskilt.

Nye bygninger med tilhørende utomhusanlegg skal utformes og organiseres slik at det sikres en god overgang til tilgrensende offentlige gater og/eller torg.

#### **Leke- og uteoppholdsareal**

For hver nye boenhet innenfor SF1 – SF3 skal det settes av minst 20 m<sup>2</sup> til felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Inntil 10 m<sup>2</sup> av disse kan tillates godkjent på offentlig torg.

Dersom deler av krav til leke- og uteoppholdsareal for nye boenheter innenfor SF1 – SF3 skal dekkes innenfor offentlig torg, stilles det samtidighetskrav for opparbeidelse av torgareal i henhold til godkjent landskapsplan. Leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.



## Krav til parkering

| Virksomhet      | Enhet        | Minimum antall bil-plasser per enhet |
|-----------------|--------------|--------------------------------------|
| Boliger         |              |                                      |
| 1-roms – 2-roms | Boenhet      | 0,75                                 |
| 3-roms - 4 roms | Boenhet      | 1,0                                  |
| Restaurant/kafé | Sitteplasser | 0,2                                  |

For nye boligprosjekter og ved ombygging må det dokumenteres at behovet for parkeringsplasser kan løses på eget område eller på andre områder i nærheten (maks 200 meter gangavstand). Ligger parkeringen utenfor eget område skal det legges fram tinglyst erklæring som sikrer varig bruk av parkeringsplassene.

For parkering i fellesanlegg er det mulighet å legge til rette for fleksibel bruk av plassene.

### Sentrumsformål SF1

For alle områder som er markert med SF1, skal hele etasjen på gatenivå brukes til forretning/næringsformål.

### Storgata 20 (gnr 80/bnr 31)

For Storgata 20 kan hele etasjen på gatenivå brukes til bolig.

### Sentrumsformål SF2

For områder markert med SF2, skal den delen av 1. etasje som vender mot offentlig gate eller torg, brukes til forretning/næring eller annen publikumsrettet virksomhet. Butikkfasadene på de bevaringsverdige bygningene kan ikke endres.

### Storgata 14 (gnr 80/bnr 149)

For ny bebyggelse gjelder følgende krav:

- 25 % av 1. etasje skal benyttes til forretnings-/næringsvirksomhet, og henvende seg mot offentlig torg/fortau.
- Bygningen skal ha saltak.
- Maks tillatt mønehøyde kote + 11,0 meter.
- Bygningen tillates utvidet i henhold til formålsgrense vist i planen.
- Utspring som balkonger tillates ikke mot gate eller torg.
- Deler av T6 og en eventuell utvidelse av brygga som vist ut over eksisterende bryggekant må vises i forslag til landskapsplan for Storgata 14.

### Sentrumsformål SF3

For områder markert med SF3 kan deler av bygningen benyttes til forretnings- eller næringsformål. Bygninger med butikkfasader kan ikke endre disse.

### Havnegata 2 (gnr 81/bnr 118)

For ny bebyggelse gjelder følgende krav:

- Bebyggelsen skal utformes på en slik måte at den i volum, høyder, proporsjoner, materialbruk og detaljering underordner seg og harmonerer med Brevik rådhus.
- Møneretningen på hovedvolumet skal være parallell med Havnegata (parallell med Brevik rådhus). Bebyggelsen skal ha oppdelt fasade og takflater, og skal i høyde trappes ned mot havna og rådhuset.
- Minst 50 % av nye boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- Krav til parkering skal løses på egen tomt.

## 4.6 Offentlig eller privat tjenesteyting Brannstasjon (BS1 – BS2)

De viste bygninger benyttes som brannstasjon. Trafikkarealet mellom BS1 og BS2 er en del av brannstasjonens manøvreringsareal og kan ikke benyttes til parkering.

Det nevnte trafikkarealet kan benyttes som gang- og kjøreatkomst til T7 og til serveringssted





BEV og gjestehavn FT/GH1.

#### **Område MU**

Område MU omfatter Brevik rådhus med tilhørende bebyggelse.

#### **Område KH**

Område KH omfatter Brevik kulturhus.

#### **Område ML**

Område ML benyttes til lager for Brevik bymuseum.

#### **Område G**

Område G omfatter "Skipper Sørensens hus" som benyttes som kunstgalleri.

#### **Område F1**

Område F1 benyttes som forsamlingslokale for Brevik og omegn sjømannsforening. Eksisterende hage innenfor F1 kan ikke bebygges.

#### **Område F2**

Område F2 benyttes som forsamlingslokale for Brevik Losse & Lasteforening.

#### **Område F3**

Område F3 benyttes som forsamlingslokale for Frelsesarmeen.

### **4.7 Fritids- og turistformål (FT)**

Området FT er landarealet til Brevik gjestehavn GH1.

Bruken av servicetilbudene på FT og bryggeanleggene i GH1 skal fungere som en enhet og som et samlet tilbud til båtturister.

Det tillates oppført bebyggelse innenfor området tilknyttet gjestehavnens drift og turisttilbud, som for eksempel servicebygg, kiosk og bygg for utleie av rom for overnatting, innenfor byggegrense vist i planen. Maks tillatt mønehøyde for ny bebyggelse er kote +8,25 meter. Allmennheten skal ha tilgang til fri ferdsel innenfor området.

### **4.8 Bevertning BEV**

Område BEV kan nyttes til bevertning med tilhørende kontor og møtelokale.

Det kan etableres en boenhet mellom BEV og BS1 (brannstasjon). Boenhetens fasader mot indre havn og Storgata må tilpasses industribygget. Maks tillatt mønehøyde for et påbygg er kote +12,0 meter.

### **4.9 Andre typer bebyggelse og anlegg (parselhager - PH)**

Området PH omfatter to private hager. Disse skal bevares som grøntareal.

### **4.10 Energianlegg – trafo (Tr1 – Tr3 og BE4)**

Det skal være kjøreatkomst fram til trafoene.

### **4.11 Vann- og avløpsanlegg – pumpestasjon (PS)**

Det skal være kjøreatkomst fram til pumpestasjon.

### **4.12 Lekeplass (L)**

Området L skal fungere som en offentlig grønn lunge og som leke- og møteplass. Området skal beplantes og opparbeides på en måte slik at det blir et godt tilbud til flest mulig aldersgrupper.

Det skal legges vekt på universell utforming. Det skal ikke settes opp lekeapparater eller annet utstyr som gir spesielt mye støy eller annen sjenanse for naboene.



## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 Generelle bestemmelser

Alle offentlige kjøreveger, gatetun, torg og gangareal skal opparbeides med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Naturlige ledelinjer skal integreres i utformingen av gatetun, torg og gangareal «Håndbok V129 Universell utforming av veger og gater fra SVV skal leggestil grunn for detaljutformingen»

### 5.2 Offentlig kjøreveg (V1 – V4)

Følgende veger/gater er regulert til offentlig kjøreveg, og skal opparbeides med fast dekke:

- Innfart fra øst/nord: Storgata, parsell Setresvingen – torg T6 (V1)
- Innfart vest: Strømtangvegen – Langbrygga – Kirkevegen (V2)
- Trosvikvegen – Gropkleiva med avgreining til Berget (V3)
- Eidangervegen – Bjørkåsstigen – Bjørkavegen med avgreining til Haakonsgate, samt del av Chrystiesgate (V4)

Innfartsvegene V1 og V2 skal ha brøytbart fortau på den ene siden fram til henholdsvis plassen foran kulturhuset (T6) og Fisketorget (T3).

De øvrige vegene (V3 og V4) skal ha muligheter for gjennomkjøring eller ha tilfredsstillende snuplass.

### 5.3 Fortau (SF)

Fortauene skal være brøytbare langs V1 og V2.

### 5.4 Torg (T1 – T7)

#### Generelt

Områdene er regulert til offentlige torg, og skal utformes og tilrettelegges for trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Det skal legges vekt på god formgivning slik at områdene framstår som attraktive, funksjonelle og gode byrom.

Arealer regulert til torg kan benyttes til parkering inntil felles parkeringsanlegg er etablert. Det skal foreligge detaljerte utomhusplaner som viser en bymiljøvennlig utforming og bruk av torgarealene før et felles parkeringsanlegg tas i bruk.

HC-parkering skal integreres i torgenes utforming.

#### Torg T1 – brygga på Røeverven

Området omfatter den gamle brygga på Røeverven og bryggeområdet foran Havnegata 2 (SF3). Området kan benyttes til båtopplag og parkering.

#### Torg T2 - Rådhusbrygga

Over Torg T2 skal det være kjøreatkomst til Havnegata. Deler av T2 kan opparbeides for korttidsparkering. Det tillates å sette opp en rekonstruksjon av tidligere Fiskebasar innenfor byggegrense vist i plankart og denne skal ha lik utforming til opprinnelig fisebasar med hensyn til fasade, takform, vinduer og fargebruk. Tillat utforming:

- Maksimal mønehøyde skal være 3,8 m
- Maksimal gesimshøyde skal være 2,8 m
- Takform skal være valmtak
- Maksimalt takutstikk utover byggegrense skal være 1,0 m

Bygningskonstruksjon og tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal bygges høyere en kote +2,7 moh. Bygningskonstruksjon m.m. som ligger lavere enn denne høyden må utføres slik at det tåler å settes under vann.

#### Torg T3 - Fiskebrygga

Torg T3 kan benyttes til uteservering og som markeds plass ved arrangementer.





### **Torg T4 – Øvre Torg**

Torg T4 kan utstyres som møteplass for byens beboere, og tillates møblert med benker/bord, lekeapparater, etc. Kjøreadkomst over torget må holdes åpen.

### **Torg T5 - Lilletorget**

Området skal opparbeides som offentlig torg. Deler av Torg T5 kan benyttes til parkering.

### **Torg T6 – plassen foran Brevik kulturhus (KH)**

Torg T6 skal opparbeides som et offentlig torgområde for opphold og lek.

Torget tillates utvidet mot havna, i tråd med formålsgrænse vist i plan. Torget kan trappes ned mot vannspeilet. Deler av Torg T6 kan benyttes til korttidsparkering.

Areal for snuplass for lastebiler må innlemmes i torgets utforming mot offentlig kjøreveg V1. Det tillates oppført mindre konstruksjoner knyttet til områdets funksjon. Utforming og plassering av disse skal godkjennes av kommunen.

### **Torg T7 – brygga foran BS1 og BEV**

Torg T7 omfatter brygga foran Brevik brannstasjon og serveringsstedet Sjøloftet, og skal være allmenn tilgjengelig.

## **5.5 Gatetun**

Områdene skal opparbeides som miljøgate med lav kjørehastighet. I den sentrale delen av Storgata skal det legges vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede, langs og over gaten. Gatetun omfatter vegareal med ulike typer sambruksareal, som f.eks. areal for av- og påstigning og innkjørsel til parkeringsanlegg og eiendommer.

## **5.6 Gangveg/gangareal (G)**

### **Brannslep og smau**

De viste gangveger/gangarealer omfatter etablerte smau, gangatkomster til boliger og/eller historiske brannslep. Arealene skal bevares som allment tilgjengelige gangarealer og kan ikke benyttes til parkering. G1 (Curt Adeler Stredet) kan benyttes til varelevering.

## **5.7 Strandpromenader (Pr1 – Pr4)**

Områdene skal opparbeides som offentlige promenader med god fremkommelighet for alle. Det er ikke tillatt med parkering innenfor arealene.

## **5.8 Privat adkomstveg (PV1 – PV4)**

Områdene er regulert til private adkomstveger til boliger.

## **5.9 Annen veggrunn (SVG1-2)**

Områdene omfatter skråninger, små rabatter og annet areal (skrenter og murer) langs vegene som inngår i byens småskala grønnstruktur.

Området SVG2 (mellom V2 og biloppstillingsplass/fergekai) skal tilplanteres med oppstammede trær. Det tillates vegetasjon, plassering av benker, og skulpturen Krystallhuset.

Sykkelparkering med inn til 6 plasser er tillatt. Elementer som hindrer sikt for avkjørsel til offentlig kjørevei (V») samt inn/utkjøring til fergekai er ikke tillatt.

## **5.10 Parkeringsplass (PP)**

Området (PP) omfatter gnr 80/bnr 100 og ligger inntil Trosvikvegen (V3). Området kan benyttes til parkeringsanlegg i to plan.

## **5.11 Kai (SK)**

Område SK benyttes som fergekai sammen med sjøarealet VHS. Området er en del av gangarealet og vente- og påstigningsareal for fergepassasjerer. Som en del av skolevegen skal det alltid holdes framkommelig for gående. Innenfor området skal det sikres universelt utformet adkomst for fergepassasjerer. Nødvendige tekniske anlegg for fergedriften er tillatt. Leskur for



ventende fergepassasjerer er tillatt. Elementer som hindrer sikt for avkjørsel til offentlig kjørevei (V2) er ikke tillatt.

### **5.12 Parkeringsanlegg i fjell (PIF)**

Ved spesiell sikring mot vann kan parkeringsanlegget etableres lavere enn kote + 2,9.

Felt PIF regulerer ikke områder i dagen. Det er tillatt med bebyggelse/konstruksjon i forbindelse med adkomst til underjordisk parkeringsanlegg.

Parkeringsanleggets tunnelåpning mot bysentrum skal gis en tiltalende utforming uten eksponert plassering av vifteanlegg.

Parkeringsanlegget skal etableres i henhold til forskrift mv. om tilfluktsrom utgave 1995, eller til en hver tid gjeldende forskrift. Ved eventuell kondemnering av tilfluktsrommet skal det søkes Telemark sivilforsvarskrets.

### **5.13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)**

Biloppstillingsareal, av- og påkjøringsareal og konstruksjoner knyttet til fergedriften kan plasseres i dette området. Det kan også etableres fyllinger, murer og grøfter som trengs for å opparbeide arealet, samt nødvendige bygninger og anlegg tilknyttet fergedriften og fergekaiområdet. Elementer som hindrer sikt for avkjørsel til offentlig kjørevei (V2) er ikke tillatt.

Fylling i sjø skal avgrenses av en mur eller plastring i naturstein som er tilpasset det estetiske miljøet i Brevik. Rekkverk skal være kjøresterkt og tilpasses det estetiske miljøet i Brevik.

## **§ 6 Grønnstruktur**

### **6.1 Grønnstruktur (G)**

Dette formålet omfatter en del mindre grønne, offentlige arealer som til sammen utgjør en del av byens og boligområdenes grønnstruktur. Arealene skal sikres som offentlige fellesarealer.

### **6.2 Naturområde (NO)**

Naturområdene omfatter karakteristiske fjellskrenter og glattskurte fjellvegger som inngår i hensynssonen for landskap av hensyn til geologi og vegetasjon.

### **6.3 Park (P1 – P7)**

Områdene er regulert til offentlig park og skal bevares som del av det bevaringsverdige bymiljøet i hensynssone C1.

## **§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

### **7.1 Farleder**

De viste farleder sikrer innseilingen til indre havn og nødvendig manøvreringsareal inne i havnen. Farledene skal holdes fri for brygger og andre anlegg.

### **7.2 Havneområde i sjø (VHS)**

Område VHS omfatter sjøarealet i tilknytning til kaiområdet/ferjekai K på Langbrygga. Dette området skal til en hver tid være ledig for ferjetrafikken.

Ved behov kan en mindre del av konstruksjonene til ferjedrift plasseres innenfor havneområde i sjø. Det tillates ikke ledninger, rør og andre innretninger i sjø eller sjøbunn som kan være til hinder eller fare for bruken av området til ferjedrift. Fundamentering i sjø for ferjedrift eller ferjeterminal tillates.

### **7.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SBH1 – SBH6 og GH1 – GH2)**

Småbåtanlegg skal være tilstrekkelig belyst og ha redningsutstyr plassert i henhold til gjeldende regelverk. Ut mot farvannet skal enden av brygga merkes med markeringslys.



Innenfor SBH4 og SBH5 tillates det festet flytebrygger langs eksisterende kaikant. Innenfor SBH5 og SBH4 (nord for brua) tillates fortøyningsbommer, forutsatt at disse forankres til nevnte flytebrygger. Fortøyningsbommene skal være maks 7,5 meter lange, være metallfarget, og ha flyteelementer i mørk blå eller grå farge. Det er ikke tillatt med gangbare fortøyningsbommer.

Sør for brua, innenfor SBH4, kan det etableres en trebygge langs eksisterende mur.

GH2 består i dag av private båtplasser som kan gjøres om til en del av gjestehavnen.

#### **Krav ved utlegging av moringer o.l.**

Kulturlaget på bunn av indre havn er vernet etter kulturminnelovens § 14. Alle inngrep i sjøbunnen må derfor omsøkes. Dette gjelder også pæling, samt utsetting av moringer i forbindelse med nye flytebrygger og forhaling av eksisterende moringer. Søknad må sendes det regionale kulturminnevernet.

#### **7.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)**

Friluftsområde i sjø omfatter områdene på begge sider av farleden inn til Brevik havn. Det er ikke tillatt å anlegge brygger o.l. i dette området.

## **§ 8 Hensynssoner etter pbl § 12 – 6**

### **8.0 Hensikten med hensynssonene**

Hensikten med hensynssone C1, C2 og C3 er å sikre bevaring av det bevaringsverdige bygnings- og bymiljøet i Brevik.

Hensynssone C1 omfatter det gamle byområdet. En stor del av bebyggelsen innenfor C1 er særskilt bevaringsverdig på grunn av sin alder (fra før 1850) eller på grunn av sin historie. Det er viktig med spesielle strenge krav til bevaring innenfor dette området.

Hensynssone C2 omfatter den omkringliggende bebyggelsen som er tatt med i planen (B2 – B11). Bebyggelsen i hensynssone C2 er fra etter 1900. Det finnes ikke særskilt bevaringsverdige bygg innenfor C2, men bebyggelsen er en del av den bevaringsverdige helheten.

Hensynssone C2 inngår derfor i Riksantikvarens NB!Register.

Hensynssone C3 omfatter områdene rundt den fredede bebyggelsen innenfor planområdet, kulturminnene Cohegården/Brevik rådhus og Tollboden.

### **8.1 Hensynssone C1 - bevaring kulturmiljø, bevaringsverdig bygningsmiljø (B1)**

Følgende krav gjelder for bygninger innenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø:

- Bebyggelse som er vist med tykk strek (bygg som skal bevares) skal bevares med den form og størrelse den har i dag, inkludert uthus og annen bebyggelse som representerer det bevaringsverdige bygningsmiljøet.
- Tilbygg, påbygg eller oppføring av nye bygninger som uthus eller liknende kan bare utføres etter planer som er forelagt regionalt kulturminnevern og kommunen.
- Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningens karakter med hensyn til form, materialer, bygningselementer, detaljer, farger og lignende blir opprettholdt eller tilbakeført til det originale.
- Ved reparasjoner skal kun skadede deler byttes ut/erstattes.
- Takteking skal være av enkeltkrum, rød takstein av tegl eller annet materiale som kan dokumenteres tidligere brukt.



- Ved brann eller annen skade kan kommunen kreve bygningen eller annet element gjenoppført på samme sted og med samme utførelse som tidligere.
- Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, varmepumper og lignende skal ikke plasseres på fasader som vender ut mot gate, torg eller offentlig byrom. Alle utvendige innretninger som nevnt i dette punkt skal tilpasses det bevaringsverdige bygningsmiljøet både når det gjelder farger, utforming og montering.
- Det kan gis tillatelse til riving av bygning innenfor hensynssonen dersom den ikke er vist som bygg som skal bevares. Nye bygninger som skal oppføres innenfor bevaringsområde, må harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til bygningsvolum, proporsjoner, utforming av fasader og materialbruk.
- Porsgrunn kommunes brannvernplan for Brevik sentrum skal legges til grunn for all oppgradering.

Fergekai ved langbryggene med tilhørende anlegg: konstruksjoner som trafo, leskur, rekkverk, murer/ kaikanter må tilpasses det bevaringsverdige bygningsmiljøet og kai-miljøet når det gjelder utforming, fargebruk og materialer. Tekniske installasjoner må ikke ha et slik omfang i størrelse eller på andre måter at det skjuler eller forringer det bevaringsverdige bygningsmiljøet i Brevik.

## **8.2 Hensynssone C2 - bevaring av kulturmiljø (B2-B11)**

- Det kan gis tillatelse til riving av bygning i hensynssonen dersom bygningen ikke er en spesielt viktig del av en bevaringsverdig helhet.
- Nye bygninger som skal oppføres innenfor bevaringsområdet, må harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til bygningsvolum, proporsjoner, utforming av fasader og materialbruk.
- Det kan åpnes for bebyggelse i ny, moderne arkitektur dersom bebyggelsen legges skånsomt og fint inn i terrenget slik at bebyggelsen ikke virker dominerende for helheten.
- Det tillates ikke store flerfamiliehus eller terrassehus i C2.

## **8.3 Hensynssone C3- bevaring av kulturmiljø, område rundt fredet bebyggelse (P1, T2, TB)**

Innenfor hensynssone C3 skal det ikke føres opp nye bygg unntatt der det settes opp erstatning lik tidligere bygg og dette er innenfor byggegrenser vist på plankartet. Alle tiltak innenfor C3 må sendes over til den regionale kulturminneforvaltningen.

## **8.4 Hensynssone C4 – hensyn landskap**

Områdene omfatter fjellskrenter/fjellvegger som inngår i hensynssone for bevaring av landskap av hensyn til vegetasjon og geologi. Det tillates ikke tiltak som kan skade naturlige skrenter/forkastninger som er vist som hensynssone C4 - hensyn landskap.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for vegetasjonen innenfor hensynssonen. Det tillates ikke inngrep i strid med skjøtselsplanen.

## **8.5 Hensynssone A- hensyn rasfare**

Grunneier har ansvaret for regelmessig sikring av de rasfarlige områdene.

## **8.6 Båndleggingssone D – båndlegging etter lov om kulturminner, fredet bebyggelse (MU, TB, Storgata 23)**

I båndleggingssone D finnes det tre fredede bygninger. Kulturminnene Cochegården/Brevik rådhus, ID 86656, Storgata 23, ID 86657, og Tollboden, ID 86658, er vedtaksfredede kulturminner. Tiltak på de fredede kulturminnene tillates ikke uten at det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes regional



kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er tenkt igangsatt.