

PLANBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING LANGESUND SØR ALTERNATIV 1

Arkivsaknr:

PlanID:

Bestemmelsene datert: 20.05.19, revidert 17.06.19 i henhold til Formannskapsvedtak 06.06.19

§ 1. GENERELT

1.1. HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å bevare Langesunds særtrekk som en tett og intim kystby, legge til rette for ny bebyggelse og ivareta allmennhetens behov for friluftsliv og sikre naturverdier i området.

1.2. OMRÅDET REGULERES FOR FØLGENDE FORMÅL

PBL § 12-5 Arealformål i reguleringsplan

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	BFS1 – BFS18
Boligbebyggelse	B1 – B8
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1
Lekeplass	BLK1
Energianlegg – trafo	BE
Kombinert bebyggelse og anlegg; Bolig / tjenesteyting	BBT1

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg	SV1 – SV18
Parkering, offentlig	SPA1 – SPA6

Grønnstruktur

Grønnstruktur	G
Tursti	GTS1 – GTS6
Friområde	GF1 – GF10
Park	GP1
Kombinert formål; Friområde / parkering	GAA1

PBL § 12-6 Hensynssoner

a.1) Sikringssoner

Frisikt	H140
Andre sikringssoner - VA-anlegg	H190_1 – H190_2

a.3) Faresone

Flomfare	H320_1
----------	--------

c) Sone med angitte særlige hensyn
Bevaring naturmiljø
Bevaring av kulturmiljø

H560_1 – H560_7
H570

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. REKKEFØLGEKRAV

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor B8 skal atkomstveg, SKV13 (Klotejordet) skal være opparbeidet.

Før det gis tillatelse til igangsetting til tiltak innenfor B8 og BKS1 skal det være satt opp byggegjerde i formålsgrense mot friområdet, jfr godkjent riggplan / plan for anleggsperioden.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak innenfor B8 og BKS1 skal følgende være ferdigstilt:

- Nødvendig VA-anlegg
- Uteområder med lekeareal
- Tursti GTS1 (gjelder B8) og tursti GTS3 (gjelder BKS1)
- Fysisk skille i formålsgrense mot GTS1 og GF10 (gjelder B8) og GTS3 (gjelder BKS1).

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bobilparkering i GAA1 (Rotet) skal følgende være etablert:

- Tursti fra GTS2 til SV11 (Lineaas gate)
- Møteplasser langs SV11 (Lineaas gate)
- Opparbeidelse av GAA1 ihht godkjent landskapsplan

2.2. DOKUMENTASJONSKRAV

Før det gis tillatelse til nye bygg, tilbygg, større ombygginger, søknadspliktige terrengbearbeidinger og tilrettelegging for flere boenheter i BFS1-BFS18, B1-B7 og BBT1 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Landskapsplan i målestokk 1:200 som viser:
 - Uteområdet
 - Terrengbearbeidinger med eksisterende og nye koter, inkl. murer og skjæringer / fyllinger
 - Overvannsløsninger
 - Areal for renovasjonshåndtering
 - Areal for areal for parkering
- Beskrivelse av volumer og byggehøyder som inneholder:
 - Vurderinger av byggehøyder, volumer og bygningsplasseringer i forhold til tåleevne i forhold til terreng/ landskap og nærliggende bebyggelse
 - Terrengsnitt med koter med ny og eksisterende nabobebyggelse, eksisterende og nytt terreng
 - Vurderinger av at bebyggelse ikke har silhuettvirkning
- Beskrivelse av hvordan volumer, byggehøyder og utforming ivareta av de historiske verdier på eiendommen og omkringliggende bygningsmiljø, og hvordan retningslinjer i Byggeskikkveileder Langesund er fulgt opp (gjelder kun innenfor hensynsone bevaring av kulturmiljø H570_1; BFS1-BFS7, B1 og BBT1).

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 (unntatt pkt e og m) innenfor BKS1 og B8 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Teknisk plan for veg, VA annen nødvendig infrastruktur
- Landskapsplan i målestokk 1:200 som viser:
 - Uteområdene med lekeareal
 - Terrengebearbeidinger med eksisterende og nye koter, inkl. murer og skjæringer / fyllinger
 - Overvannsløsninger
 - Areal for renovasjonshåndtering
 - Atkomst og tilgang for utrykningskjøretøy
 - Areal for areal for parkering
 - Bevaring eksisterende vegetasjon og forslag til ny beplantning
 - Løsninger for universell utforming
 - Fysisk skille i form av hekk, gjerde, terrengmur eller tilsvarende i formålsgrense mot GTS1 og GF10 (gjelder B8) og GTS3 / G (gjelder BKS1)
- Beskrivelse av volumer og byggehøyder som inneholder:
 - Vurderinger av byggehøyder, volumer og bygningsplasseringer i forhold til nær/ fjernvirkning og tåleevne i forhold til nærmiljø og terreng/ landskap
 - Minst 2 terrengsnitt med koter med ny og eksisterende bebyggelse, eksisterende og nytt terreng
 - 3D modell / fotomontasje som viser nær- og fjernvirkning
- Riggplan/ plan for anleggsperioden i målestokk 1:500 som viser:
 - Byggeplassgjerde, brakkerigg, atkomst byggeplass, varelevering etc
 - Plassering av byggegjerde i formålsgrense mot friområdet, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen.
- Farge og materialplan som inneholder (gjelder kun område B8):
 - Materialbruk og fargesetting
 - Tekstlig beskrive av hvordan bygningenes utforming er tilpasset eksisterende bebyggelse på Langesund Bad og tiliggende naturområder

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor GAA1 (Rotet) skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Miljøundersøkelser og utarbeidet tiltaksplan for tiltak parkering, bobilparkering og hundeluftegård
- Tillatelse fra Fylkesmannen ihht Forurensingsloven
- Brannsikkerhet ved bobilparkering
- Beplantningsplan godkjent av Fylkesmannen, inkl tiltak for å fjerne kjente svartlistearter langs atkomstveg
- Helhetlig landskapsplan for formålsområdet i 1:200 som viser:
 - Plass for inntil 25 bobiler og 30 privatbiler
 - Ev. angitt plassering og utforming servicebygg
 - Terrengebearbeidinger med eksisterende og nye koter, inkl. murer og skjæringer / fyllinger
 - Stiforbindelse gjennom området
 - Forslag til ny beplantning og revegetering
 - Overvannsløsninger
 - Ev. plassering og skjerming av hundeluftegård

2.3. UTEAREAL

Det er følgende krav til uteareal i planområdet:

Type område/ bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være felles
Leiligheter (fra 4 boenheter)	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50% Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke- og atriumshus, to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m	50 % Arealene skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7x9 m	20 % Arealene skal ligge på terrengnivå

2.4. PARKERING

Det er følgende krav til parkering i planområdet:

Parkeringsnorm boliger	Grunnlag	Bil	Bil besøk	Sykkel
Boliger, individuell parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 1,0	Min 4,0
Boliger, felles parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 0,2	Min 1,0

For tomter mindre enn 500 m² tillates maksimalt 36 m² garasje. For tomter over 500 m² tillates garasje inntil 50 m².

Parkering skal løses på egne tomter.

2.5. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne.

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).

2.6. STØY

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for planen.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL

3.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1- BFS7

BFS1-BFS7 omfattes av bestemmelser i §4.3.2 Hensynsone bevaring av kulturmiljø.

I BFS1 – BFS7 er regulert til frittliggende bebyggelse - enebolig. Det tillates ikke etablering av ytterligere boenheter innenfor områdene. Tomtedeling og sammenføring er ikke tillatt.

Ved søknad om tiltak (ombygginger, tilbygg, bygningsmessige endringer) skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming, og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. Ved utforming av nybygg i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming og tilpasning til områdets historiske preg. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for vurdering av tiltak.

Innenfor hensynssonen skal bygninger ha kledning av malt panel. Andre former for kledning, for eksempel mur, platekledning eller beiset panel tillates kun der det er snakk om vedlikehold på eksisterende bebyggelse som allerede har slike former for kledning.

På bevaringsverdige bygg innenfor hensynssonen, som angitt på figur 4.2 i planbeskrivelsen, skal det tilstrebes å opprettholde byggenes opprinnelige fasadeinndeling, hovedform og funksjon. Tilbygg/endringer legges så langt mulig til bakside/fasade som vender vekk fra gate. Det skal ved reparasjon/ vedlikehold påses at materialvalg, vinduer, taktekking og fargevalg mv. ikke forringes slik at bebyggelsen beholder sitt historiske uttrykk og eventuelt tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende.

Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad.

Ny boligbebyggelse skal settes i byggelinje mot gate. Byggegrense er ikke angitt ellers på tomtene, men vurderes i det enkelte tilfellet.

Maksimalt tillatt utnyttelse er 120 m² BYA. Garasje tillates oppført i tillegg, med areal på maksimalt 36 m² BYA.

Byggehøyder skal tilpasses gesims og mønehøyder på tilliggende bebyggelse. Maksimal tillatt gesimshøyde for boligbebyggelse er 5 m over gatenivå. Garasje tillates oppført med maksimalt gesimshøyde 3 m.

Bebyggelse skal ha saltak. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med terrengretningen. Ark og oppløst tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.

Det er ikke tillatt å bygge nye balkonger på fasade ut mot gate.

Eksisterende trær på eiendommene skal bevares med mindre de ikke kommer i direkte konflikt med bygninger.

Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, varmepumper, solcelleanlegg 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 både når det gjelder farger, utforming og montering.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §2.4. Uteareal skal løses på bakkeplan. Plass til dunker for husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

3.1.2. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS8- BFS18

I BFS8-BFS18 tillates etablert frittliggende bebyggelse (enebolig og horisontalt / vertikalt delt tomannsbolig). Det tillates ikke sammenføring av tomter for å legge til rette for større enebolig eller tomannsbolig.

Tiltak på eksisterende bygninger, tilbygg eller nybygg i områdene skal tilpasses området, men kan gis et moderne formspråk som gjenspeiler dagens byggeskikk. Byggehøyder, terrengtilpasninger og bevaring av vegetasjon skal vektlegges.

Byggegrense skal være 4 m fra tomtegrense. Garasjer tillates etablert 1 m fra tomtegrense. Garasje tillates etablert 1 m fra regulert veg dersom innkjøring er parallelt med vegen.

Maksimalt tillatt utnyttelse er 130 m² BYA. Garasje tillates oppført i tillegg, med areal på maksimalt 50 m² BYA. Byggehøyder skal tilpasses gesims og mønehøyder på tilliggende bebyggelse. Maksimal tillatt gesimshøyde for boligbebyggelse er 5 m over gjennomsnittlig terreng. Garasje tillates oppført med maksimalt gesimshøyde 3 m. Bebyggelse skal ha saltak. Hovedmøneretning skal gå parallelt med terrengretningen. Ark og oppløst tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.

Eksisterende trær på eiendommene skal bevares med mindre de ikke kommer i direkte konflikt med bygninger. Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §2.4. Parkering skal løses på egen tomt. Uteareal skal løses på bakkeplan. Plass til dunker for husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

3.1.3. Boligbebyggelse, B1

B1 omfattes av bestemmelser i §4.3.2 Hensynsone bevaring av kulturmiljø.

I B1 ligger "Skipsfører H.J. Stouslands skipperhus». Bygningen tillates benyttet til bolig med inntil 5 leiligheter.

Ved utbedring, reparasjon eller istandsettelse av Skipperhuset skal det legges vekt på opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger, samt god arkitektonisk utforming. Bygning skal i størst mulig grad opprettholde sin opprinnelige fasade, form og funksjon. Det skal ved reparasjon/ vedlikehold påses at materialvalg, vinduer, taktekking og fargevalg mv. ikke forringes slik at bebyggelsen beholder sitt historiske uttrykk og eventuelt tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for vurdering av tiltak.

Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad.

Dersom verneverdige bygning går tap ved brann eller får annen uopprettelig skade skal den fortrinnsvis føres opp på samme sted med tilpasset / harmonerende uttrykksform og materialbruk. Ved søknad om riving av verneverdig bebyggelse kan kommunen vurdere å kreve gjenoppbygging av kopi.

Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, varmepumper, solcelleanlegg 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 både når det gjelder farger, utforming og montering.

Parkering skal løses på nordsiden av bygningen. Det tillates etablert inntil 6 p-plasser. Det tillates ikke etablert garasjer på eiendommen.

Krav til uterom er angitt i fellesbestemmelser §2.3. Grøntanlegg rundt bygningen skal bevares, og trær angitt med symbol «bevares» tillates ikke fjernet. Husholdningsavfall skal løses i felles renovasjonsanlegg på egen tomt.

3.1.4. Boligbebyggelse, B2- B7

I B2-B7 tillates etablert frittliggende bebyggelse (eneboliger og horisontalt / vertikalt delt tomannsbolig) eller konsentrert småhusbebyggelse (småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker).

Det tillates maksimalt 3 boenheter per tomt. Ved bebyggelse over flere tilliggende tomter skal bebyggelsen brytes opp i flere bygningskropper for å unngå lange sammenhengende fasader.

Tiltak på eksisterende bygninger, tilbygg eller nybygg i områdene skal tilpasses området, men kan gis et moderne formspråk som gjenspeiler dagens byggeskikk. Byggehøyder, terrengtilpasninger og bevaring av vegetasjon skal vektlegges.

Byggegrense skal være 4 m fra tomtegrense. Garasjer tillates etablert 1m fra tomtegrense. Garasje tillates etablert 1 m fra regulert veg dersom innkjøring er parallelt med vegen.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i området er 40% BYA.

Det tillates maksimalt gesimshøyde på 6 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Hovedmøneretning skal gå parallelt med terrengretningen. Ark og opplett tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.

Eksisterende trær på eiendommene skal i størst mulig grad bevares.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §2.4. Parkering skal løses på egen tomt. Uteareal skal løses på bakkeplan. Husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

3.1.5. Boligbebyggelse, B8 (nytt byggeområde ved Langesund bad)

I B8 tillates etablert ny boligbebyggelse i form av lavblokk (bygning med fire eller flere boenheter) eller konsentrert småhusbebyggelse (småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker).

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i området er 40% BYA.

Det tillates maksimalt gesimshøyde +34 og maksimalt mønehøyde + 38 på bygninger i søndre del av planområdet.

Det tillates maksimalt gesimshøyde +31 og maksimalt mønehøyde + 35 på bygninger i nordre del av planområdet.

Grensen mellom tillatt byggehøyde er angitt med regulert høyde på plankartet. Bebyggelsen skal tilpasses terreng, og oppføres med underetasje.

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Takvinkel skal være mellom 25 og 36 grader. Ark tillates på saltak på inntil 1/3 av fasadens lengde, fordelt på maksimalt tre arker pr takflate. Det tillates ikke opplett. På valmtak tillates verken arker eller opplett. Vinduer i takflaten tillates. Takterrasser tillates ikke. Nødvendige oppbygging for heishus, over maksimal byggehøyde tillates.

Byggegrense skal være 4 m fra formålsgrense i øst, vest og syd. Byggegrense skal være 6 m fra formålsgrense i nord. Frittstående garasjer tillates etablert 1m fra tomtegrense. Parkeringskjeller skal bygges innenfor byggegrensene.

Mot formålsgrense i vest (mot Langesund bad) tillates maksimal bygningslengde på 15 m. Ved større leilighetsbygg eller skal gavlvegg ligge mot vest.

Bebyggelsen skal utformes slik at den harmonerer med eksisterende bebyggelse på Langesund bad. Takstein skal være sort matt og fasadematerialet skal være stående trekledning.

Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad.

Kotehøyde på terreng mellom formålsgrense og byggegrense mot syd (mot Badeåsen) tillates ikke senket lavere enn kote +28.

Kotehøyde på terreng mot formålsgrense i øst (mot Klamradalen) skal ikke være lavere enn dagens terrenghøyde. Det tillates oppfylt skråning eller mur ml formålsgrense og byggegrense.

Det skal etableres et fysisk skille i formålsgrense mot friområdet i syd og øst ihht pkt 2.3.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser pkt 2.3 og 2.4.

Felles uteareal skal løses på bakkeplan. Det skal etableres et lekeareal på minimum 150 m² innenfor fellesarealet.

Atkomst skal være fra SV13. Parkering skal løses innenfor B8. Parkering i underetasje/ kjelleretasje tillates.

Husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

I byggefasen skal det være etablert byggegjerde i formålsgrense mot GF9 og GF10, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen.

Overskudd av jordmasser fra kalkgrunnen fra B8, skal fraktes til, og lagres i deponihauger i GAA1, Rotet. Overskudd av steinmasser skal fraktes ut av planområdet. Det tillates ikke utfylling av matjord eller steinmasser utenfor formålsgrense for B8.

3.1.6. Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 (nytt byggeområde i Åhusveien)

I BKS1 tillates etablert ny boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse (småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker). Adkomst til BKS1 skal være fra Åhusveien.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i området er 40% BYA.

Byggegrense skal være 4 m fra formålsgrense. Garasjer tillates etablert 1m fra tomtegrense. Garasje tillates etablert 1 m fra regulert veg dersom innkjøring er parallelt med vegen.

Maksimalt tillatt gesimshøyde på bebyggelse mot BFS6 er kote +31. Ved to rekker med bebyggelsen kan byggehøyden trappes opp med terreng mot vest, opp mot gesimshøyde kote +33.

Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak. Hovedmøneretning skal gå parallelt med terrengretningen, og laveste gesims på pulttak skal ligge mot øst. Ark og opplett tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §2.4. Parkering skal løses på egen tomt.

Uteareal skal løses på bakkeplan. Ved etablering av 4 eller flere enheter i BKS1 skal det etableres en sandlekeplass på min 100 m² med minst 2 lekeinstallasjoner.

Husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

I byggefase skal det være etablert byggegjerde i formålsgrense mot Grøntområde ved Steinvikveien, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen.

3.1.7. Kombinert bygge og anleggsformål; Bolig / tjenesteyting, BBT1

I BBT1 ligger den gamle bestyrerbolig til Langesund bad. Bygningen tillates benyttet til bolig og annen privat tjenesteyting i tilknytning til hotell og restaurantvirksomheten på Langesund bad.

Ved søknad om tiltak (ombygginger, tilbygg, bygningsmessige endringer og nybygg) skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for tiltak.

Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §2.4. Parkering skal løses på egen tomt. Uteareal skal løses på bakkeplan. Husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

3.1.8. Lekeplass, BLK1

I BLK1 tillates etablert lekeplass. Stiforbindelse over BKL1 mellom Furulundvegen og Skougaards gate skal opprettholdes.

3.1.9. Energianlegg – trafo BE

BE omfattes av bestemmelser i §4.3.2 Hensynsone bevaring av kulturmiljø. I området er det etablert transformatorstasjon.

Bygningen skal i størst mulig grad opprettholde sin opprinnelige fasade, form og funksjon. Det skal ved reparasjon/ vedlikehold påsees at materialvalg, vinduer, taktekking og fargevalg mv. nyttes slik at bebyggelsen beholder sitt eldre uttrykk og eventuelt tilbakeføres til det opprinnelige.

Grøntanlegg rundt bygningen skal bevares, og trær angitt med symbol bevares tillates ikke fjernet.

3.2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1. Veg, SV1 – SV18

Offentlige vegger

SV1-SV12 er eksisterende offentlige vegger med følgende regulering:

Gatenavn	Formål	Kjørebane-bredde	Fortau	Kantparkering	Krav til opparbeidelse
Wrights gate	SV1	6,5m	Østsiden	--	
K. Sundts vei (østre del)	SV1	6,5m	Nordsiden	--	
Skouggaards gate	SV6	4m	--	Vestsiden fra Åsengate til Tangenveien og på østsiden langs område B2. Mur av naturstein tillates i formålsgrense mot B1.	
Klamraveien	SV2				
Solveien	SV3				
K. Sundts vei (vestre del)	SV3				
Lineaas gate (nordre del)	SV4				
Steinvikveien (nordre del)	SV5				
Tangenveien	SV7				
Furulundveien	SV8				
Vaterlands gate	SV9				
Badeveien	SV12	4m	--	--	
Lineaas gate (søndre del)	SV10	3m	--	--	Skal være gruset. Møteplasser *
Steinvikveien (søndre del)	SV11	3m	--	--	Skal være gruset

* Se bestemmelse i §3.3.3

Det tillates etablert vann og avløpsanlegg i vegarealet.

I vegarealer utenfor regulert kjørebane, kantparkering og avkjørsler skal trær, vegetasjon og terrengformasjoner opprettholdes for å sikre et grønt preg.

Det tillates terrenginngrep og fjerning av vegetasjon/ trær innenfor vegformålet for å utbedret vendemulighetene i enden av Solveien, SV3.

Eksisterende avkjøringer fra det kommunale vegnettet tillates opprettholdes. Nye eller flytting av atkomst må vurderes i sammenheng med en landskapsplan for eiendommen.

Private vegger

SV13-SV18 er eksisterende felles private vegger med følgende regulering

Gatenavn	Formål	Kjørebane-bredde	Fortau	Kantparkering	Krav til opparbeidelse	Felles for eiendommer
Klotejordet	SV13	4m	--	--	Ny atkomst til B8. Minimum 0,5 m skulder på hver side. Atkomst til eks. boliger må opprettholdes.	106/830, 106/831, 106/832, 106/833 og B8
Sidevei til Skouggaards gate	SV14	4m	--	--		106/469, 106/981 og B1

Åshusveien	SV15	4m	--	--	106/322, 106/344, 106/477, 106/478, 106/781, 106/1102, 106/910, 106/1091, 106/809, 106/794 og BKS1
Solveien søndre del	SV16	4m	--	--	106/499 og 106/661
Sidevei til Linaaes gate	SV17	4m	--	--	106/841 og 106/842
Sidevei til Steinvikveien	SV18	4m	--	--	106/649, 106/416 og 106/409

3.2.2. Parkering (offentlig), SPA1- SPA6

SPA1- SPA6 er offentlig tilgjengelig parkeringsplasser.

SPA1: Minimum 2 plasser skal være tilrettelagt for HC-parkering

SPA3: Tillates kun HC-parkering

SPA5: Bevaring av trær i B2 hensyntas ved utforming og opparbeidelse

SPA6: Minimum 1 plass skal være tilrettelagt for HC-parkering.

3.3. GRØNNSTRUKTUR

3.3.1. Grønnstruktur, G

Innenfor arealet skal eksisterende terreng, vegetasjon og stier beholdes.

Det tillates ikke utfylling av masser i feltene. Det tillates VA-anlegg i områdene.

Områdene er i både offentlig og privat eie.

3.3.2. Tursti, GTS1 – GTS6

Det tillates etablert stier som angitt på plankart. Stiene er uten krav om universell utforming.

Stiene skal etableres med enkel standard som smale «tråkkede» stier, eventuelt belagt med grus eller bark der det er nødvendig. Justering av regulert stitrase tillates for en optimal tilpasning til terreng og for å redusere inngrep i naturverdier. Etablering av enkel trapp tillates.

Der sti ligger i hensynsone naturmiljø H560 skal det legges særlig vekt på skånsom opparbeidelse. Sprenging i kalkfjellet tillates ikke. Vegetasjon og bakkevegetasjon skal i minst mulig grad berøres utenom stitrasèen. Stitrasè og utforming av tursti skal gjøres i samråd med biolog/ naturfaglig kompetanse.

Følgende stier gis spesielle krav til opparbeidelse:

GTS1: Sti skal opparbeide med 1m bredde med toppdekke av en finkornet grus som gir fast overflate. Ny stitrasè skal følge dagens stitrasè så langt som mulig.

GTS2: Sti skal opparbeides slik at det er fremkommelig for rullestol/ barnevogn.

GTS5: Det tillates støpt dekke el. for å sikre sti mot erosjon og skader fra bølger og flom.

GTS4: Eksisterende sti til friområde på Moloen og gangatkomst til 2 boliger. Stien skal opparbeides med toppdekk av en finkornet grus som gir fast overflate eller asfalt.

3.3.3. Friområde, GF1 – GF10

Områdene er offentlige friområder med mange etablerte stier.

Størstedelen av friområdene har registrert natur av nasjonal verdi (A-verdier). Se bestemmelser Hensynssone bevaring naturmiljø, §4.3.1.

Det tillates ikke aktiviteter eller arrangementer i friområdene som kan medføre forringelse naturområdene og naturverdiene.

Det tillates oppført sykkelstativ i friområdene ved enden av regulerte veg ved Furustranda og Tangenveien. Stativene skal settes skånsomt i terreng uten at det gjennomføres endring av terreng, sprenging eller fjerning av verdifull vegetasjon.

I GF6 og GF8 langs SV11, Lineaas gate, tillates etablert inntil 4 møteplasser for bobil og ett serviceanlegg på inntil 50 m² med toalett, dusj og renovasjon. Møteplassene og serviceanlegget skal plasseres og etableres der det gir minst inngrep i naturmiljø. Sprenging i kalkfjell skal unngås. Trær som spesielt lind og hassel skal unngås. Plassering og utforming skal gjøres i samråd med biolog/ naturfaglig kompetanse.

3.3.4. Park, GP1

Området er offentlig parkområde.

3.3.5. Kombinert formål; Friområde og parkering, GAA1

Område skal være kombinert friområde og tilrettelagt friluftscamping for bobiler og parkering.

Det tillates etablert inntil 25 plasser for bobil. Det tillates ikke parkering av vogner som henger på bil (campingvogn, combicamp etc). Oppføring av konstruksjoner knyttet til bobilene («spikertelt», terrasser etc) er ikke tillatt.

Det tillates parkeringsplass for inntil 30 personbiler i søndre del av formålsområdet. Parkeringsplass skal være gruset.

Parkering for bobiler skal utformes ihht gjeldene forskrifter.

Det tillates etablert et serviceanlegg med toalett, dusj og renovasjon på inntil 50m². Tømmeanlegg for septik fra bobiler tillates etablert innenfor GAA1.

Tursti fra GTS2 til SV11 (Lineaas gate) skal legges gjennom området. Området skal utformes med et grønt preg og revegeteres. Det tillates ikke etablert vegetasjon som kan forringe eller negativt påvirke omkringliggende naturverdier (Hensynssone H560). Vegetasjonsplan skal utarbeides og godkjennes av Fylkesmannen.

Det tillates etablert et inngjerdet område for hundeluftegård innenfor GAA1. Hundeluftegård skal skjermes fra bilparkering og tursti med terrengformasjoner, vegetasjon el.

§ 4. HENSYNSSONER PBL § 12-6

4.1. SIKRINGSSONER

4.1.1. Frisikt, H140

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Oppstammede trær tillates.

4.1.2. VA-anlegg, H190_1 - H190_2

Innenfor siktingssonen tillates ikke oppført permanente konstruksjoner.

4.2. FARESONER

4.2.1. Flomfare, H320_1

200-års flommen skal legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesiell viktig infrastruktur. Bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc som ikke tåler fuktighet skal ikke ligge lavere enn kote +3,0.

4.3. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

4.3.1. Bevaring av naturmiljø, H560-1 – H560_7

Innenfor hensynsområdene er det registrert nasjonalt viktige naturverdier, A-verdier.

Det tillates ikke hogst (heriblant sol- og utsiktshogster), graving, utfylling av masser, dumping av hageavfall el. l. i hensynssonen. Ingen tiltak som forringer naturverdiene kan tillates i hensynssonen.

4.3.2. Bevaring av kulturmiljø, H570

Innenfor hensynssonen skal de eksisterende kulturmiljøet i forlengelsen av Langesund sentrum bevares.

Byggeskikkveileder Langesund skal legges til grunn for alle nye tiltak i området.

Se for øvrig bestemmelser §3.1.