

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING LANGESUND SØR

Arkivsaknr: 18/00399
PlanID: 332
Bestemmelsene datert: 17.06.19, endret ihht Kommunestyrevedtak 15.10.20

§ 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 – BFS19
Boligbebyggelse	B1 – B8
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1
Energianlegg – trafo	BE
Kombinert bebyggelse og anlegg; Bolig / tjenesteyting	BBT1

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg, offentlig	SV1 – SV18
Veg, privat	SV19
Parkering, offentlig	SPA1 – SPA6

Grønnstruktur

Grønnstruktur	G
Tursti	GTS2 – GTS4
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	H560_1 – H560_7
Bevaring av kulturmiljø	H570

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. REKKEFØLGEKRAV

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor B8 skal atkomstveg, SKV19 skal være opparbeidet.

Før det gis tillatelse til igangsetting til tiltak innenfor B8 og BKS1 skal det være satt opp byggegjerde i formålsgrænse mot GF9 og i grænse mot hensynsone naturmiljø i B8, 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 eventuelt lekeareal
- Tursti GTS3 (gjelder BKS1)
- Fysisk skille i formålsgrænse mot GTS3 (gjelder BKS1) og mot GF9 (Gjelder B8)

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for parkering 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-BFS19, 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 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 B8 og BKS1 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 eventuelt lekeareal
 - Terrengebearbeidinger med eksisterende og nye koter, inkl. murer og skjæringer / fyllinger
 - Overvannsløsninger
 - Areal for renovasjonshåndtering
 - Atkomst og tilgang for utrykningskjøretøy
 - 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 GTS3 / G (gjelder BKS1) og mot GF9 (gjelder B8)
 - Hensynsone naturmiljø (gjelder B8)
- 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/ hensynssonen, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen.
- Farge og materialplan som inneholder (gjelder kun område B8):
 - Materialbruk og fargesetting
 - Tekstlig beskrivelse av hvordan bygningenes utforming er tilpasset eksisterende bebyggelse på Langesund Bad og tilliggende naturområder
- Brannteknisk dokumentasjon som viser at tilstrekkelig brannsikkerhet ivaretas for eksisterende og ny bebyggelse (gjelder B8).

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
- Tillatelse fra Fylkesmannen ihht Forurensingsloven
- 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 30 privatbiler
 - Terrengebearbeidinger med eksisterende og nye koter, inkl. murer og skjæringer / fyllinger
 - Stiforbindelse gjennom området
 - Forslag til ny beplantning og revegetering
 - Overvannsløsninger

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 påsees 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.

Ved brann eller annen uopprettelig skade på eksisterende bebyggelse, som på tidspunkt for vedtak av reguleringsplanen er større enn 120 m² BYA og har gesimshøyde over 5m, tillates ny bebyggelse oppført med maksimalt m² BYA og gesimshøyde tilsvarende det bygg som har fått uopprettelig skade. Om eksisterende bebyggelse ligger nærmere tomtegrense enn 4 meter, er eksisterende fasade å oppfatte som byggegrense.

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 §0. Uteareal skal løses på bakkeplan. Plass til dunker for husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

3.1.2. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS8- BFS19

I BFS8-BFS19 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.

Ved brann eller annen uopprettelig skade på eksisterende bebyggelse, som på tidspunkt for vedtak av reguleringsplanen er større enn 130 m² BYA og har gesimshøyde over 5m, tillates ny bebyggelse oppført med maksimalt m² BYA og gesimshøyde tilsvarende det bygg som har fått uopprettelig skade. Om eksisterende bebyggelse ligger nærmere tomtegrense enn 4 meter, er eksisterende fasade å oppfatte som byggegrense.

Bebyggelse skal ha saltak. Hovedmøneretning skal gå parallelt med terrengretningen. Ark og opplett 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 "Skibsfører 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 / harmoniserende 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 tiliggende 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).

Deler av B8 omfattes av bestemmelser i §4.3.1 Hensynsone bevaring av naturmiljø.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i området er 40% BYA.

Det tillates maksimal byggehøyde/ mønehøyde + 36,5.

Bebyggelsen tillates oppført med en hovedetasje, en underetasje og parkeringskjeller. Bebyggelsen skal tilpasses terreng.

Byggegrense er angitt på plankart.

Parkeringskjeller og parkering skal bygges innenfor byggegrensene.

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Det tillates ikke opplett. Vinduer i takflaten tillates. Takterrasser tillates ikke. Nødvendige oppbygging for heishus, over maksimal byggehøyde tillates.

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.

Det skal etableres et fysisk skille i formålsgrense mot friområdet i syd og øst ihht pkt 2.2.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser pkt 2.3 og 2.4. Felles uteareal skal løses på bakkeplan. Ved etablering av 4 eller flere enheter i B8 skal det etableres en sandlekeplass på min 100 m² med minst 2 lekeinstallasjoner.

Atkomst skal være fra SV19. Det tillates justering av SV19 innenfor formålsområde B8, men uten at dette kommer i konflikt med hensynsone naturmiljø.

Husholdningsavfall skal løses ved Badevegen i tilknytning til SV19.

I byggefasen skal det være etablert byggegjerde i formålsgrense mot GF9 og i grense mot hensynsone naturmiljø i B8, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen.

Overskudd av steinmasser skal fraktes ut av planområdet. Det tillates ikke utfylling.

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 er 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 §0. 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 byggefasen 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.

Byggegrense er angitt på plankart. Der byggegrense ikke er angitt gjelder formålsgrense som byggegrense.

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.

I BBT1 tillates mindre justeringer av linjeføring for privat atkomstveg SV19 i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Det tillates også etablert plass for husholdningsavfall til område B8 i BBT1, i tilknytning til atkomstveg SV19.

3.1.8. 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 påses at materialvalg, vinduer, takteking 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 – SV19

Offentlige veger

SV1-SV18 er eksisterende offentlige veger 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	--	
Skougaards gate	SV6	4m	--	Vestsiden fra Åsengate til Tangenveien og på østsiden langs område B2. Mur av naturstein tillates i formålsgrense mot B1.	
Klamraveien	SV2	4m	--	--	
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
Klotejordet Sidevei til Skouggaards gate	SV13	4m	--	--	
Åshusveien	SV14				
Solveien Søndre del	SV15				
Sidevei til Linaaes gate	SV16				
Sidevei til Linaaes gate	SV17				
Sidevei til Steinvikveien	SV18				

* 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 utbedre vendemulighetene i enden av Solveien, SV3.

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

Private veger

SV19 er privat veg til bolig i B8. Det tillates mindre justeringer av linjeføring for SV19 i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.

3.2.2. Parkering (offentlig), SPA1- SPA6

SPA1-SPA6 er offentlig tilgjengelig parkeringsplasser.

SPA1: Minimum 1 plass skal være tilrettelagt for HC-parkering

SPA3: Tillates kun HC-parkering

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

SPA6: Minimum 2 plasser 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 eller dumping av hageavfall i feltene. Det tillates VA-anlegg i områdene.

Områdene er i både offentlig og privat eie.

3.3.2. Tursti, GTS2 – GTS4

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. Ved bruk av grus skal det benyttes lokal kalksteinsgrus.

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 stitraséen. Stitrase og utforming av tursti skal gjøres i samråd med biolog/ naturfaglig kompetanse.

Følgende stier gis spesielle krav til opparbeidelse:

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

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. Møteplassene 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.

I GF10 tillates mindre justeringer av linjeføring for privat atkomstveg SV19 i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Det tillates også etablert plass for husholdningsavfall til område B8 i GF10, i tilknytning til atkomstveg SV19.

3.3.4. Park, GP1

Området er offentlig parkområde.

3.3.5. Kombinert formål; Friområde og parkering, GAA1

Område skal være kombinert friområde og parkering.

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

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.

§ 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 veiers 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 hensynsonen. 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 i §3.1.