

Bamble kommune

Arkivsak: .....  
PlanID: 913  
Sakstittel: <sakstittel>

---

# Kongens dam

## Detaljreguleringsplan Alternativ 1 høy vannstand FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER

---

Datert 27.10.2021

Godkjent av kommunestyret <sett inn dato> i sak xxxx

---

### 1 GENERELT

#### 1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 05.02.2021.

#### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å utvikle et regionalt friområde og å sikre allmennhetens bruk. Formålet vil være å tilrettelegge for allmennhetens bruk av området, bla ved at vannspeilet i Hellestvedtvann beholdes på et nivå som sikrer områdets vernestatus samt natur- og friluftsførmål. Planen og dens formål vil kunne bidra til at et regionalt viktig friområde med kulturverdier og innfallspørt til marka kan få høyere bruksverdi.

#### 1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.ledd nr.1):

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF 1-4)  
Lager (BL)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.2):

Kjøreveg (o\_SKV1-3 og SKV4-5)  
Fortau (o\_SF)  
Annen veggrunn – grøntanlegg (o\_SVG1-5 og SVG 6-10)  
Parkering (o\_SPA)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.3)

Friområde (o\_GF 1-2)  
Vegetasjonsskjerm (GV)  
Kombinert grønnstrukturformål- turdrag og naturområde (o\_GKG)

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

Friluftsførmål (LF 1-2)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, 2.ledd nr.6)

Småbåthavn (o\_VS1-2)  
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o\_VFS)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- a) Flomfare (H320 1-3)
- c) Bevaring kulturmiljø (H570 1-3)
- d) Båndlegging etter lov om kulturminner (H730 1-2)

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.2 Rekkefølgekrav

Før tillatelse til tiltak

- a) Skal det foreligge godkjent utomhusplan i hensiktsmessig målestokk.
- b) Skal det foreligge godkjente tekniske planer i hensiktsmessig målestokk
- c) Skal det foreligge redegjørelse for tiltak som skal sikre ivaretagning av biologisk mangfold innenfor planområdet og langs strandlinja til Hellestedtvann med fokus på pusleplanter og anadrom laksefisk.
- d) Skal eventuelle behov for tillatelse etter forurensningsloven være avklart og eventuelt godkjent av fylkesmannen i Vestfold og Telemark.

### 2.3 Dokumentasjonskrav

#### 2.3.1 Detaljert Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det innsendes utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal samordnes med tekniske planer.

Planen skal vise (Listen er ikke uttømmende.):

- Utforming og materialbruk for friområder med stier, oppholdssoner, kanter og murer samt båtslipp.
- Utforming av brygger og bruer
- Arealer for vei, biloppstilling, parkering, venteareal, sykkelparkering og gangareal med stigningsforhold.
- Nye og eksisterende koter, høyder og universell utforming av adkomst.
- Håndtering av eksisterende vegetasjon
- Ny beplantning med kvalitetsbeskrivelse av plantemateriale.
- Tilgjengelighet til og formidling av kulturminner.
- Belysning, renovasjon og sanitæranlegg.

#### 2.3.2 Teknisk Plan

Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes teknisk plan for trafikkareal og vassdragstekniske anlegg samt for nødvendig sikring av konstruksjoner (kulturminner) i terrenget. Tekniske planer skal samordnes med utomhusplan.

Planen skal vise (Listen er ikke uttømmende.):

- Utforming og konstruksjon av vassdragstekniske anlegg.
- Håndtering av overvann og flomveier.
- Teknisk infrastruktur.

### 2.4 Miljøforhold

#### *Overvannshåndtering*

Alle tiltak skal bidra til god overvannshåndtering med åpne flomveier slik at overvann raskt kan infiltreres eller renne ut i Herreelva.

### *Plantebruk*

Svartelistede planter tillates ikke. Plantearter skal framgå av godkjent utomhusplan. Ved anleggsvirksomhet skal det sikres at uønskede arter ikke spres videre.

### *Støy og støv i anleggsperioden*

For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjeldende. Dersom anleggsperioden overstiger 6 uker gjøres tabell 5 gjeldende.

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht.

støv/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

### *Verna vassdrag*

Herrevassdraget er et verna vassdrag med god tilstand. Det skal ikke gjennomføres tiltak som kan redusere tilstanden i vassdraget.

## **2.6 Funksjons og kvalitetskrav**

Materialbruk skal bestå av slitesterke løsninger, materialer, dekker og kanter.

Konstruksjoner og elementer i planområdet skal ha en samordnet, helhetlig utforming.

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsninger i planer og tiltak, slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

Eksisterende vannledninger fra Hellestvedtvann til Herreelva må sikres videreført.

Det skal sikres bred sikt-akse fra øvre deler av friområdet i øst og vestover innover Hellestvedtvann. Innenfor denne akse skal det ikke etableres dominerende visuelle element som båthavn eller liknende.

## **2.7 Automatisk freda kulturminner**

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

## **3. REGULERINGSFORMÅL**

### **3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)**

#### **3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-4**

Gjelder eksisterende boliger nord for Herreelva og sør for friområdet..

BYA max 25%

#### **3.1.2 Lager (BL)**

Bebyggelse ut over eksisterende grunnflate eller volum tillates ikke.

### **3.1.1 Annen bebyggelse (BAB)**

Gjelder Kongens dam. Dammen skal rehabiliteres og holdes ved like i henhold til damsikkerhetsforskriften og krav fra NVE.

## **3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Dersom det er hensiktsmessig for helhetsløsningen kan arealene og grensene mellom følgende formål innenfor hovedformål samferdsel, forskyves innbyrdes: o\_SKV 1-2, SKV3-4, o\_SVG1-4 og SVG 5-9

### **3.2.2. Kjøreveg**

O\_SKV 1-2: Gjelder eksisterende kommunal veg. Regulert vegbredde som dagens veg.

SKV 3: Gjelder parkeringsplass, snuplass og gjennomkjøring til SKV6. Det skal settes av areal til snuplass for personbil, samt tre HC-parkeringsplasser og en p-plass for drift.

Gjennomkjøring til SKV6 skal holdes åpen.

SKV 4-6: Gjelder eksisterende private adkomstveger, regulert til dagens vegbredde.

### **3.2.3. Fortau**

O\_SF: Gjelder eksisterende fortau langs kommunal veg.

### **3.2.4 Annen veggrunn – grøntanlegg (felt o\_SVG 1-10)**

Arealet skal benyttes til vegskulder, grøft, og terrengtilpasning. O\_SVG1 kan benyttes til fortau.

### **3.2.4 Parkering (felt o\_SPA)**

Arealet skal benyttes til offentlig parkering som skal betjene friområdet ved Kongens dam samt idrettsanlegget.

Anlegg for hytterenasjon er tillat.

## **3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1 Friområde (o\_GF1-2)**

O\_GF 1:

Formålet skal ha et grønt preg og skal være offentlig tilgjengelig.

Det skal være fri sikt fra sentrale deler av området og vestover/innover Hellestvedtvann.

Det skal anlegges universelt utformet adkomst til vannet og til minimum en av eventuelt flere brygger.

Det er tillatt å tilrettelegge for ball-lek, sitteplasser, badeplass, rampe for båtutsett og liknende.

Terrengbehandling, forming av strandlinja og oppføring av terrengmurer på inn til 1m høyde er tillatt.

Forankring av badebrygge, brygge for HC-bading og brygge for badstu, er tillatt.

Det er tillatt å oppføre et sanitærbygg på inn til 20 m<sup>2</sup>.

Det er tillatt å etablere turstier, skilt og andre informasjonstiltak i området.

O\_GF 2:

Formålet skal ha et grønt preg og skal være offentlig tilgjengelig. Opparbeiding av sti skilt og

andre informasjonstiltak og tilrettelegging for opplevelse av kulturminner er tillatt. Nødvendig

sikring av kulturminner er tillatt.

### **3.3.2 Vegetasjonsskjerm (GV)**

Formålet skal ha frodig, natur-liknende vegetasjon. Ikke tillatt med snauhogst.

### **3.3.3 Kombinerte grønnstrukturformål – Turdrag og naturområde (o\_GKG)**

Formålet skal ha naturlig, stedegen vegetasjon.

Tiltak som reduserer mulighetene for ferdsel og turgåing fra bebygde områder til skogsområdene er ikke tillat.

Det er tillat å etablere turstier, skilt og andre informasjonstiltak gjennom området.

### 3.4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (§ 12-5 nr. 6)

#### 3.4.1 Friluftsmål (LF 1-2)

Snauhogst er ikke tillat. Tynning og parkmessig skjøtsel av vegetasjon er tillat.

### 3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 12-5 nr. 6)

#### 3.4.1 Småbåthavn (o\_VS 1-2)

Etablering av småbåthavn i området er tillat. Småbåthavnen skal ha fri ferdsel for alle.

#### 3.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o\_VFS1-2)

Det er tillat med badebrygger og badstu. Tiltakene skal utformes slik at de er forenlige med at området skal være et attraktivt friluftsområde for alle brukergrupper.

## 4. HENSYNSSONER

Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6 og 11-8)

### 4.1 SIKRINGS- STØY- OG FARESONER (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Hensynssone Flom (H320\_1-3)

For alle tiltak innenfor hensynssone flom (H320) skal nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade. Alle nye konstruksjoner skal tåle å bli oversvømt.

### 4.2 SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (§ 11-8 c)

#### 4.2.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570\_1-3)

Hensynssonene er buffere rundt kulturminnene i hensynssone H730\_1 og 2. Innenfor H570\_1 og 2 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssone H570\_1-2 skal under eventuelle anleggsperioder gjerdes inn med midlertidig gjerde.

Innenfor H570\_3 skal det ikke gjennomføres tiltak som kan skade kulturminnene i området.

### 4.3 BÅNDLEGGINGSSONER (§ 11-8-d)

#### 4.3.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730 1-2)

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730\_1 eller 2 er ikke tillatt uten godkjent dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.