

Bamble kommune

Arkivsak:
PlanID: 913
Sakstittel: <sakstittel>

Kongens dam

Detaljreguleringsplan Alternativ 2 mellomnivå 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 friluftts formål. Planen og dens formål vil kunne bidra til at et regionalt viktig friområde med kulturverdier og innfallsport 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 6-11)
Parkering (o_SPA)

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

Friområde (o_GF 1-3)
Vegetasjonsskjerm (GV)
Kombinert grønnsstrukturformål- turdrag og naturområde (o_GKG)

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

Friluftsmål (LF 1-2)

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

Småbåthavn (o_VS)
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_VFS 1-2)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

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

BESTEMMELSESONRÅDER (PBL § 12-7)

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer. (#1-4)

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) For vannregulerende tiltak og evt. riving av eksisterende dam
 - a. skal det foreligge redegjørelse for tiltak som skal sikre ivaretagning av biologisk mangfold innenfor planområdet og langs strandlinja til Hellestedtvann med fokus på pusleplanter, anadrom laksefisk og verna vassdrag.
 - b. Skal det foreligge godkjenning fra NVE etter lov om vassdrag og grunnvann.
 - c. Skal det foreligge plan for delvis riving av eksisterende dam og sperredam.
 - d. Skal det foreligge plan for fjerning av slam i overkant av kongens dam og gradvis åpning av eksisterende demninger.
 - e. Skal det foreligge plan for eventuelle midlertidige anleggsveier ned til dammen og elva samt plan for tilbakeføring etter at anleggsarbeidet er ferdig.
 - f. Skal dammen og eventuelle andre kulturminner som blir berørt, dokumenteres i samråd med kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen og med NVE.
- 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 tillatelse til tiltak 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.

Biologisk mangfold

Det skal utarbeides egen tiltaksplan for bevaring av biologisk mangfold i strandlinja med fokus på å tilrettelegge for «pusleplanter» og forhold for fisk. Det skal også gjøres rede for hvordan tilstanden i det vernede vassdraget skal ivaretas. Tiltakene skal følges opp i sammenheng med søknad om tiltak.

Alle vassdragstekniske anlegg skal legge til rette for at anadrom laksefisk kan vandre oppover i vassdraget.

Fjerning av slam

Før eksisterende damanlegg rives skal bunnslam fra området mellom kongens dam og sperredammen fjernes. Dette for å hindre at vannstrømmen fører store mengder slam nedover Herreelva som kan forårsake biologiske skader.

2.6 Funksjons og kvalitetskrav

Materialbruken skal bestå av slitesterke løsninger, materialer, dekker og kanter. Stein fra de nedrivne delene av kongens dam skal vurderes gjenbrukt og benyttes i murer og andre konstruksjoner i planområdet der det er hensiktsmessig.

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

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen 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 aksen 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 1-3

Gjelder eksisterende boliger nord for Herreelva.
BYA max 25%

3.1.3 Lager (BL)

Bebyggelse ut over eksisterende grunnflate eller volum tillates ikke.

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, sнопlass og gjennomkjøring til SKV6. Det skal settes av areal til sнопlass for stor lastebil, 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_SVG1-11)

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_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 tillat.

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

Det er tillat å oppføre et sanitærbygg på inn til 20 m².

O_GF 2:

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

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

Forankring av gangbru og tilrettelegging av strandlinja for bading er tillat. Det er tillat å sette opp erstatning for dagens båthus i o_GKG innenfor området.

Båthuset skal tjene et samfunnsnyttig formål for lokalbefolkningen i Herre.

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

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

O_GF 3:

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 tillat.

Nødvendig sikring av kulturminner er tillat.

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. Det skal undersøkes om ny vannstand kan gi gode vilkår for etablering av «pusleplanter.»

Dersom naturgitte forhold muliggjør det, skal det gjøres faglig vurderte tiltak for å flytte masser med frømateriale fra tørrelagte pusleplanteareal i planområdet til nye areal innenfor formålet.

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

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

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

3.4.1 Småbåthavn (o_VS)

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_VFS)

Det er tillat med vassdragsregulerende tiltak. 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)

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 anleggsperioden 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.

5. BESTEMMELSESOMRÅDER

Bestemmelser til egne bestemmelsesområder (§ 12-7)

5.1 BESTEMMELSER FOR FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV TIL BYGNINGER, ANLEGG OG UTEAREALER.

Alle vannregulerende tiltak/ konstruksjoner som er konsesjonspliktige krever tillatelse fra NVE før gjennomføring.

5.1.1 Vannregulerende tiltak (#1 4)

Innenfor området er det tillat å etablere en terskel som regulerer vannhøyden i Hellestvedtvann på følgende vilkår:

- Området skal være trygt for bading og annet friluftsliv
- Konstruksjoner dimensjoneres og utformes slik at de er sikre og tåler den aktuelle vannstrømmen.
- Vannstanden på Hellestvedtvann skal ligge mellom 26,0 og 27,5 m.
- Høydeforskjellen over og nedenfor terskelen skal være på max 1m
- Terskelen skal utformes slik at anadrom laksefisk kan vandre oppover i vassdraget
- Terskelen skal utformes slik at vannstanden i Hellestvedtvann varierer minst mulig gjennom året, max 40-50 cm.
- Området nedover langs Gyteelva skal ikke bli mere flomutsatt enn ved HRV.
- Tiltakene skal bygges slik at de ikke faller inn under kravene til sikkerhetsklasse i damsikkerhetsforskriften.

5.1.1 Vannregulerende tiltak (#2 4)

Innenfor området er det tillat å etablere et nivå med stille vann (en lone) ca 1 m lavere enn vannstanden i Hellestvedtvann samt kunstig elveløp, eventuelt med terskler som forbinder lona med Gyteelva, på følgende vilkår:

- Området skal være trygt for bading og annet friluftsliv.
- Vannstanden i lona skal ligge maksimalt 1 m lavere enn Hellestvedtvann.
- Elveløpet skal utformes slik at anadrom laksefisk kan vandre oppover i vassdraget
- Elveløpet skal danne en naturligliknende stabil og god overgang mellom Hellestvedtvann og Herrelva.
- Eventuelle konstruksjoner dimensjoneres og utformes slik at de er sikre og tåler den aktuelle vannstrømmen.
- Tiltakene skal bygges slik at de ikke faller inn under kravene til sikkerhetsklasse i damsikkerhetsforskriften.

5.1.2 Strandlinje Hellestvedtvann (#3 4)

Strandlinja langs Hellestvedtvann skal ligge på mellom kote 26,0 og 27,5.

Strandlinja kan utformes på en hensiktsmessig måte innenfor bestemmelseområdet slik at følgende vilkår oppfylles:

- Det skal kunne etableres en god badeplass med strand uten strøm som gir fare for badende eller som vasker vekk stranda.
- Det skal kunne etableres båtutsett
- Det skal kunne etableres god utkjørsel for snøskuter samt utgangspunkt for skiløype i et område med lite strøm slik at det kan dannes gode isforhold.
- Det skal kunne forankres brygger med universell utforming

*