



**Kragerø kommune**

Kragerø - perlen blant kystbyene *Edvard Munch*

Saksnr  
72/20

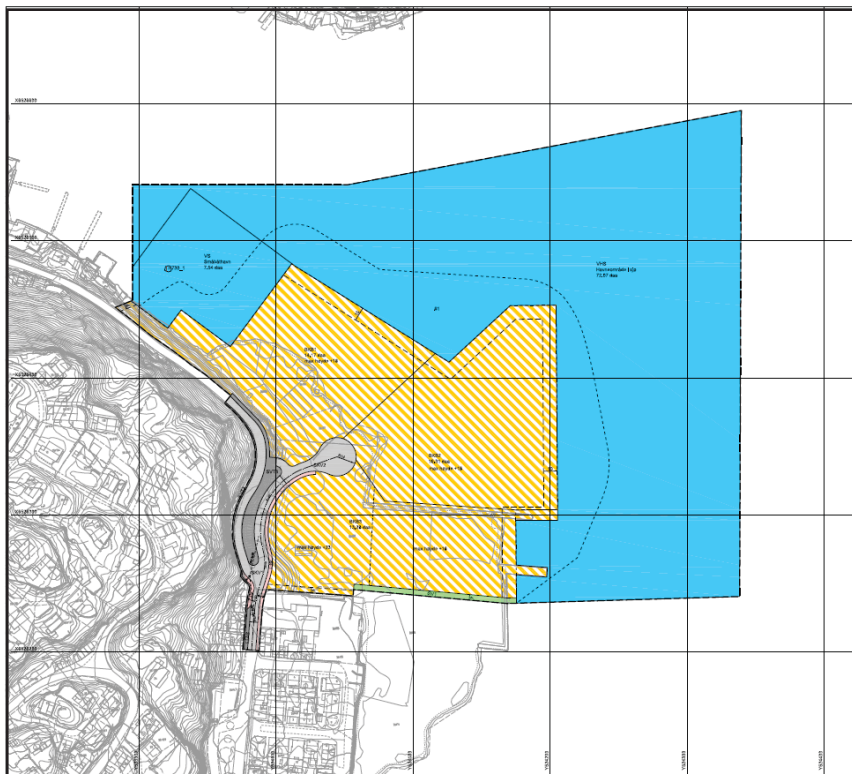
Plan-ID  
2020335

Vedtaksdato  
18.06.2020

Sak  
18/06525

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

### Reguleringsplan for Stilnestangen nord - Stuern



Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene: 18.06.2020

## **1 PLANENS HENSIKT**

Planarbeidet er igangsatt for å endre gjeldende reguleringsplan for Stilnestangen – nord som ble vedtatt i 2009. Hovedhensikten med reguleringen er å legge til rette for:

- Utvikling av nærings- og forretningsbebyggelse og havnearealer

## **2 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **2.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

#### **2.1.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for ny bebyggelse i BKB2 eller BKB3 må; fortau SF1 og ny kryssløsning og veiføring i SKV1 opparbeides, samt etableres fartsregulerende tiltak i Gamle Kragerøvei fra nytt kryss og nordover.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for ny bebyggelse utover 1000 kvm BRA i BKB1 må fortau SF1 og ny kryssløsning og veiføring i SKV1 opparbeides. Etablering av småbåthavn for virksomheter («proffhavn») og kai omfattes ikke av kravet.

### **2.1 Før bebyggelse tas i bruk**

Før bebyggelse i felt BKB1-BKB3 tas i bruk skal det etableres nettstasjoner innenfor planområdet, som sikrer tilstrekkelig strømforsyning. Aktuelle behov skal avklares med Kragerø energi AS.

## **3 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSE**

### **3.1 Før rammetillatelse til tiltak (med unntak av fradeling) eller nye bygninger i BKB1, BKB2, BKB3**

Før det gis rammetillatelse til tiltak eller bygninger i BKB1, BKB2 eller BKB3 skal det for det området søknaden gjelder foreligge:

#### **a) Utomhusplan**

Utomhusplan i målestokk 1:250 skal vise og redegjør for:

- Terrengbehandling med eksisterende og nye koter
- Disponering av utbyggingsområdet med funksjonsangivelse (havnerelatert virksomhet, kai, utendørs lager, infrastruktur etc), bebyggelsens plassering, eventuelle skjermingstiltak og vegetasjon
- Forbindelser/sammenheng med tilliggende områder.
- Sone mot sjø med særlig tanke på tilgang til havn/kai

#### **b) Tekniske planer**

Teknisk plan skal omfatte overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning og slukkevann. Planen skal vise eventuelle anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

c) Støyvurderinger

Støyfaglige utredninger skal være ihht nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Grenseverdier gitt i tabell 3 gjøres gjeldende for planen. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i samme retningslinje gjeldende, dersom anleggsperioden overstiger 6 uker gjøres tabell 5 gjeldende. Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og eventuelle avbøtende tiltak i henhold til T-1442: Behandling av støy i arealplanleggingen.

d) Luftforurensning

Det skal dokumenteres at tiltak ikke fører til vesentlig økning i luftforurensning i området i tråd med retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

e) Tiltaksplan forurenset grunn

Tiltaksplan skal være utarbeidet ihht veileder til forurensningsforskriften kapittel 32, opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider, M-820/2017. Detaljert tiltaksplan skal baseres på overordnet tiltaksplan, Grunnteknikk AS, Miljøteknisk rapport – Overordnet tiltaksplan 113965r1, 05.04.2019.

f) Miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen

På bakgrunn av utførte undersøkelser skal det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram med sikte på å overvåke og avbøte negative virkninger av vesentlig betydning.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal sikre at forslagsstiller, i samarbeid med berørte tilsynsmyndigheter, overvåker virkninger av planen, herunder tar stilling til eventuelle uforutsette virkninger, og treffer egnede utbedringstiltak.

Miljøoppfølgingsplan skal redegjøre for aktuelle løsninger for transport, energi, håndtering av forurensete masser og svartelistede arter, sikringstiltak, utslipp til vann, jord, luft og støy i anleggsfasen.

g) Muligheter for etablering av alternative energikilder skal utredes. Utredningen skal synliggjøre eventuell miljøgevinst.

### 3.2 Før rammetillatelse til tiltak i BKB1 og BKB2

Før det gis rammetillatelse til tiltak i BKB1 eller BKB2 skal det for det området søknaden gjelder foreligge:

a) Geotekniske grunnundersøkelser

Det skal være gjennomført geoteknisk vurdering/prosjektering som redegjør for fundamenteringsløsning og sikringstiltak ved mudring/utfylling i sjø eller etablering av anlegg i sjø.

### 3.3 Ved søknad om igangsettingstillatelse

a) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge anleggsplan. Planen skal beskrive omfanget av støygenererende elementer, lokalisering av byggeplass og transportveier, nærhet til følsom arealbruk, omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra byggeplass), behov for knusearbeid eller lignende på byggeplassen, potensiale for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen og eventuelle avbøtende tiltak

## 4 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

### 4.1 Funksjons- og kvalitetskrav

#### 4.1.1 Plassering og høyde

Nye bygninger skal plasseres innenfor angitt byggegrense. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense. Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapperom og heismaskinrom inntil 3,2 meter over maksimal byggehøyde for hvert felt, maksimalt 10% av takflaten. Solcelleanlegg på tak er ikke begrenset av 10% andelen. Lager, haller, kaianlegg og eventuelt annen bebyggelse kan plasseres nærmere sjøen enn angitt byggegrense dersom behovet for plassering kan dokumenteres.

#### 4.1.2 Utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse i areal for kombinerte formål skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utføres på en slik måte at området samlet fremstår både med variasjon og med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. I den grad det er forenlig med arealbruken skal det legges vekt på dekomponering av store volumer og store fasader og takflater. Bebyggelsen skal avtrappes og ha laveste høyder mot sjø dersom dette er forenlig med planlagt arealbruk. Bebyggelsen skal forsterke eksisterende og nye gateløp. Det skal benyttes materialer og farger som bidrar til harmoni med omgivelsene. Tekniske installasjoner, slik som trafoer, ventilasjonsanlegg med mer, skal integreres i bebyggelse/parkeringskjellere.

#### 4.1.3 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er satt for det enkelte felt. Bakkeparkering skal ikke regnes med i bruksarealet.

#### 4.1.4 Parkeringskrav

For forretningsbebyggelse er det krav om 1,5 biloppstillingsplasser per 50 m<sup>2</sup>.

Industri og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for maksimum 1,5 bil pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen.

Plassene skal være på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter/felter.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

#### 4.1.5 Universell utforming og allmenn tilgjengelighet

Hensynet til allmenn tilgjengelighet må vektlegges ved videre utvikling av området.

#### 4.1.6 Nedre gulvnivå

For å unngå oversvømmelse av bygninger ved fremtidig stormflo skal nedre gulvnivå være minimum kote +2,5 for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 og F2. For bebyggelse i sikkerhetsklasse F3 skal nedre gulvnivå være minimum kote +3,3. Avbøtende tiltak kan tillates.

#### 4.2 **Automatisk fredete kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal 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).

## 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### 5.1 **Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB1, BKB2 og BKB3**

Innenfor feltene tillates forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og næring/industri. I feltene tillates også etablert havn, havneterminal, havnelager med tilhørende installasjoner (landstrøm, fortøyninger, kraner mv) samt pir og kaier. Det tillates også etablert pumpestasjon for VA-anlegg i feltene.

Innenfor hvert felt er maksimal utnyttelsesgrad %BYA=80%. Det tillates bakkeparkering innenfor feltene.

Innenfor felt BKB1 og BKB2 tillates utfylling i sjø i tråd med formålsgrense.

Byggehøyder i feltene:

Innenfor felt BKB1 og BKB2 er maksimal byggehøyde kote +18

Innenfor felt BKB3 er maksimal byggehøyde vestre del kote +23 og maksimal byggehøyde i østre del kote +18. Feltet er delt med høydebegrensningslinje.

## 6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### 6.1 **Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Det tillates mindre justering av kjøreveg innenfor arealer avsatt til samferdselsanlegg.

### 6.2 **Kjøreveg (SKV1 - SKV2)**

Kjøreveg SKV1 og SKV2 skal være offentlig. Kjøreveger skal opparbeides ihht kommunale retningslinjer.

### 6.3 **Fortau (SF1 – SF2)**

Fortau SF1 – SF2 skal være offentlig.

### 6.4 **Annen veggrunn**

Annen veggrunn omfatter offentlig vegareal. Arealet kan blant annet nyttes til belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, rekkverk, skjærings- og fyllingsskrånninger. Arealene arronderes og beplantes.

### 6.5 **Parkeringshus/-anlegg SPH**

Parkeringsanlegg i fjell kan etableres både for bruk til parkering for byggeområde og havnearealene og for eksterne brukere. I tillegg kan feltet fungere som båtoppplagsplass og lager for virksomheter i planområdet.

Før arbeider med parkeringsanlegg kan igangsettes skal forholdet til eksisterende energibrønner for overliggende boligbebyggelse avklares.

## **7** GRØNNSTRUKTUR

### **7.1 Vegetasjonsskjerm (GV1)**

Arealer avsatt til vegetasjonsskjerm GV1 skal beplantes med parkskog for å redusere eksponering og samtidig skape en grønn overgang fra næringsområdet til tilgrensende arealer i syd.

## **8** BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### **8.1 Fellesbestemmelse**

Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdsel i farleden krever tillatelse fra Kystverket, Jf. Havne- og farvannsloven (2014) §14. Dette omfatter bla utfylling i sjø og etablering av brygger.

#### **8.2.1 Havneområde i sjø (VHS)**

Havneområde i sjø omfatter manøvreringsområde for båttrafikk. Innenfor området tillates etablert fyllingsskråning innenfor bestemmelsesområde #1, jf punkt 9.1.

#### **8.2.2 Småbåthavn (VS)**

Innenfor feltet tillates etablert småbåthavn med flytebrygger.

## **9** HENSYNSSONER

### **9.2 Båndleggingssone**

#### **9.1.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730-1**

Innenfor hensynssonen finnes det et automatisk fredet kulturminne, id 247786. Det tillates ikke tiltak som kan forringe kulturminnet.

## **10** OMRÅDE BESTEMMELSER

### **10.1 Bestemmelsesområde #1**

Bestemmelsesområde #1 omfatter areal for utfylling i sjø for støttefylling.