

## Innhold

<b>Områderegeringsplan for Åsgårdstrand</b> .....	3
1. Planens hensikt .....	3
2. Reguleringsformål .....	3
2.1 Bebyggelse og anlegg, (§ 12-5 nr. 1) .....	3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2.....	4
2.3 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 3 .....	4
2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl § 12-5 nr. 6.....	4
2.5 Hensynssoner, jf. pbl § 12-6 jf. § 11-8.....	4
3. Fellesbestemmelser for hele planområdet .....	4
3.1 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 1).....	4
3.2 Skilt (§ 12-7 nr. 1) .....	5
3.3 Landskap og fjernvirkning (§ 12-7 nr. 2).....	5
3.4 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4).....	5
3.5 Lek- og uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4) .....	6
3.6 Terrengutforming (§ 12-7 nr. 4) .....	6
3.7 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4) .....	6
3.8 Støy (§ 12-4 nr. 4).....	6
3.9 Frisikt (§ 12-7 nr. 7) .....	8
3.10 Luftkvalitet (§ 12-7 nr. 4).....	8
3.11 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4) .....	8
3.12 Samfunnssikkerhet – byggehøyde mot sjø, (§ 12-7 nr. 4).....	9
3.13 Trær (§ 12-7 nr. 6) .....	9
3.14 Kulturminner og kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6).....	9
3.15 Nyere tids kulturminner (§ 12-5 nr. 6) .....	9
3.16 Kulturminner – krav om miljøovervåkning (§ 12-5 nr. 11).....	9
3.17 Matjord (§ 12-7 nr. 6).....	9
3.18 Parkering – bil og sykkel (§ 12-7 nr. 7) .....	9
3.19 Tilknytningsplikt (§ 12-7 nr. 8).....	10
3.20 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11) .....	10
3.21 Grunnundersøkelser (§ 12-7 nr. 12) .....	11
3.22 Krav til fordeling av arealverdier og kostnader (§ 12-7 nr. 13) .....	11
3.23 Bestemmelser om offentlig areal (§ 12-7 nr. 14) .....	11
4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) .....	11
4.1 Fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg.....	11
4.2 Boligområder.....	12

4.3 Offentlig og privat tjenesteyting .....	13
4.3 Næringsbebyggelse, felt BN .....	13
4.4 Fritids- og turistformål .....	14
4.5 Idrettsanlegg .....	14
4.6 Kombinerte hovedformål .....	14
<b>5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) .....</b>	<b>15</b>
5.1 Fellesbestemmelser, (§ 12-7 nr. 4).....	15
5.2 Fortau, felt F2 .....	15
5.3 Gang- og sykkelvei.....	16
5.4 Gatetun.....	16
5.5 Gangvei/gangareal, felt G.....	16
5.6 Kollektivholdeplass, felt KH .....	16
5.7 Havn, feltene HL1-HL4.....	16
5.8 Parkeringsplasser .....	17
<b>6. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3).....</b>	<b>17</b>
6.1 Fellesbestemmelser (§ 12-7 nr. 4).....	17
6.2 Grøntstrukturområder .....	18
<b>7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6).....</b>	<b>19</b>
7.1 Naturområde i sjø, felt VNV .....	19
7.2 Ferdsel, felt TS.....	19
7.3 Badeområde i sjø, felt FS.....	19
7.4 Havneområder i sjø, feltene HS1 og HS2 .....	19
<b>8. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8) .....</b>	<b>19</b>
8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a).....	19
8.2 Sone med særlig krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur (§ 11-8 b) .....	20
8.3 Sone med særlig hensyn til landskap eller bevaring av natur- eller kulturmiljø (§ 11-8 c) .....	20
8.4 Soner for båndlagte områder etter kulturminneloven (§ 11-8 d).....	22
8.5 Gjennomføringssone (§ 11-8 e).....	23
8.6 Detaljeringssone (§ 11-8 f) .....	23
<b>9. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10).....</b>	<b>23</b>
9.1 Før igangsettingstillatelse.....	23
9.2 Før bebyggelse tas i bruk.....	23
9.3 Rekkefølge i tid.....	23
<b>Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene .....</b>	<b>24</b>

# Områdereguleringsplan for Åsgårdstrand

---

Flere bygninger og anlegg er fredet etter kulturminneloven. Disse har egne fredningsbestemmelser som gjelder foran bestemmelsene gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Dersom bygning(er) fredet etter kulturminneloven totalskades ved brann, skal kulturminnemyndigheten avgjøre om det skal gjenoppføres kopi, jf. kulturminneloven § 18.

## 1. Planens hensikt

---

Planen skal styrke bevaring av det historiske kulturmiljøet og gi føringer for den videre utviklingen av Åsgårdstrand som kunstnerby, bysenter og tettsted. Stedets historiske lesbarhet skal styrkes, også gjennom den videre utviklingen av Åsgårdstrand som kunstnerby. Hagebypreget, grøntarealer og forbindelseslinjer i Åsgårdstrand skal ivaretas og opprettholdes.

Det historiske mangfoldet som vises ved bebyggelsens typologi, stilarter og fargesetting skal bevares og videreutvikles. Eksisterende bygg og bygningsdeler skal vedlikeholdes i forhold til sin tid og sitt uttrykk, mens nye bygninger og bygningsdeler kan uttrykke sin tid, samtidig som de underordner seg det helhetlige kulturhistoriske miljøet slik at byens egenart bevares.

Med historisk lesbarhet menes det at fortiden kan «leses» i dagens landskap og omgivelser. Det innebærer at historiske avtrykk, som bygg, anlegg, veier og andre tiltak etter stedets drivkrefter, hendelser og bruk forteller om stedets utviklingsprosess og gir et mest mulig ærlig bilde av stedets utvikling. Dette bildet ønskes tydeliggjort og videreutviklet etter som tiden går.

Opplevelsesverdier basert på kultur, historie og natur skal styrkes, synliggjøres og formidles. DIVE analysen (kulturhistorisk stedsanalyse) for Åsgårdstrand 2016 legges til grunn i plan- og byggesaker.

## 2. Reguleringsformål

---

### 2.1 Bebyggelse og anlegg, (§ 12-5 nr. 1)

Bolig (B)

Offentlig og privat tjenesteyting (T)

Offentlig og privat tjenesteyting (AIB)

Offentlig og privat tjenesteyting – undervisning (TU)

Offentlig og privat tjenesteyting – institusjon (TI)

Offentlig og privat tjenesteyting – kirke/annen religionsutøvelse (TK)

Offentlig og privat tjenesteyting – museum TM

Næringsbebyggelse (BN)

Hotell/overnatting (BH)

Idrettsanlegg (IA1-IA3)

Lekeplass (LEK1-3)

Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål (BFF, BKT, BFT, BFN1-BFN12)

Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål – park/havneområde (PH)

## 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2

Vei

Kjørevei (KV1-KV7)

Fortau (F1,F2)

Gang- og sykkelvei (GS1-GS6)

Gatetun (GT1-GT5)

Gangvei/gangareal (G)

Annen veigrunn- teknisk anlegg

Havn, feltene HL1-HL4

Kollektivholdeplass (KH)

Parkeringsplasser (P1-P10)

## 2.3 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 3

Grønnstruktur (GG1-GG3)

Naturområde – grønnstruktur (GN)

Friområde (GF1, GF2)

Park (GP1, GP2)

Turvei (TV1-TV6)

Badeplass/-område (GB)

Vegetasjonsskjerm (VS1, VS2)

## 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl § 12-5 nr. 6

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdseil (TS)

Havneområde i sjø (HS1, HS2)

Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Badeområde (FS)

## 2.5 Hensynssoner, jf. pbl § 12-6 jf. § 11-8

Sikringssone, frisikt, H140\_

Infrastruktursone, krav vedrørende infrastruktur, H410\_

Faresone, brann-/eksplosjonsfare, H350\_

Bevaring naturmiljø, H560\_

Bevaring kulturmiljø, H570\_

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730\_

Gjennomføringssone – krav om felles planlegging, H810\_

Reguleringsplan som skal gjelde uendret, planID 0701 00380.

# 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

## 3.1 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 1)

Bygninger og uteareal skal gis en utforming som tar hensyn til kulturverninteressene i planområdet. Ved søknad om tiltak skal det stilles høye krav til estetisk kvalitet, samt god og varig materialbruk for alle bygninger og anlegg innenfor planområdet. Nye bygninger skal utformes med spesiell vekt på hensynet til omkringliggende bebyggelse, anlegg og områder og tilpasses i formspråk, høyde, farger og materialbruk.

Elementer som gatebelegg/veidekke, lysstolper, skilt må utformes og plasseres slik at de sikrer kulturhistoriske og estetiske verdier i Åsgårdstrand. De kulturhistoriske og estetiske verdiene må også legges til grunn for valg av farger.

Det er gitt egne bestemmelser til hensynssonene (bevaringssonene).

### 3.2 Skilt (§ 12-7 nr. 1)

Skilt og reklameinnretninger skal tilpasses stedets arkitektur og fargesetting, og skal ha løse (utskårrede) bokstaver og symboler. Lyskasser er ikke tillatt. Skilt og reklame på og over tak er ikke tillatt.

Reklameskilt tillates ikke, men opplysningsskilt for bedrifter og forretninger på stedet er tillatt. Skilt for flere firmaer skal samles i en felles presentasjon og fremstå helhetlig. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges en skiltplan som viser prinsipper for plassering, utførelse, materialbruk og belysning for skiltene. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau, gate eller parkeringsplass med egen inngang, kan ha egne skilt.

Foliering med reklame på vinduer tillates ikke.

### 3.3 Landskap og fjernvirkning (§ 12-7 nr. 2)

Tiltak må tilpasse seg terrenget med flaten, kammen og østhellingen mot sjøen. Den dominerende landskapsformen dannet av Raet må beholdes og silhuettvirkning unngås. I siktlinjen sett fra sjøen skal ny bebyggelse ikke ha enkeltbygninger som er særlig fremtredende i høyde og volum. I siktlinjen sett fra sjøen skal ny bebyggelse ikke ha enkeltbygninger som er særlig fremtredende i høyde og volum.

Enkeltbygninger som kirken og patrisierhusene (Rådhuset og Kjøsterudgården) skal fortsatt være byens landemerker.

Enkeltbygninger og motiver fra Edvard Munchs kunst skal bevares. Motiver fra Munchs kunst er vist i vedlegget «Illustrasjon Munchs kunst, grensesteiner og vannposter datert 31.10.2018».

Eksisterende hagebystruktur skal videreutvikles som hovedstrukturen i Åsgårdstrand, siktlinjer og utsyn skal bevares.

### 3.4 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Dette gjelder også skilting og møblering. Uterom skal være opplyste og utformet slik at det er lett og orientere seg for alle.

Giftige planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal ikke brukes. Dette gjelder særlig or, bjørk og hassel som har store pollenutslipp.

Overgangen mellom vegetasjon og turvei benyttes som naturlig ledelinje. Tilrettelagt og bygd badeområde skal ha universell utforming med rampe og rekkverk i vannet.

### 3.5 Lek- og uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4)

Lekeplasser skal ha trafikkikker atkomst og være skjermet for trafikkstøy og annen forurensning. Uteareal skal tilpasses på bakkeplan.

Minst 50 % av lekeklassene og felles og private uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn. Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse. Privat uteoppholdsareal skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, 55 dB Lden.

Inntil 25 % av private uteoppholdsarealer kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er tilgjengelige for alle.

Boligtyper	Minste uteoppholdsareal m <sup>2</sup> pr. boenhet
Leilighet	50
Enebolig	100
Enebolig med sekundærleilighet	150
Konsentrert småhusbebyggelse	75

#### Nærlekeplass

Ved etablering av tre boenheter eller flere i nye felt eller uregulert tettbygd strøk, skal det anlegges privat felles lekeplass på minimum 125 m<sup>2</sup> innen en avstand på 50 meter fra inngangsdør. Plassen skal opparbeides for bruk i alle årstider. Det skal legges til rette for alle aldersgrupper, ulik type fysisk aktivitet og funksjonsevne og med sitteplasser. Maksimum 20 boenheter kan ha en felles lekeplass. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, 55 dB Lden.

#### Kvartalslekeplass

Ved etablering av seks eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1 500 m<sup>2</sup> innen en avstand på 300 meter fra inngangsdør. Plassen skal opparbeides for bruk i alle årstider. Det skal legges til rette for alle aldersgrupper, ulik type fysisk aktivitet og funksjonsevne og med sitteplasser. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, 55 dB Lden.

#### Felleslekeplass

Ved etablering av 20 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5 000 m<sup>2</sup> eller 2 x 2 500 m<sup>2</sup> innen en avstand på 1 000 meter. Området skal gi mulighet for fri lek og arealkrevende aktiviteter. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, 55 dB Lden.

### 3.6 Terrengutforming (§ 12-7 nr. 4)

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares der det er mulig. Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides og skråninger, voller og andre tiltak skal tilsåes eller revegeteres etter prinsippet om naturlig revegetering. Nye terrengmurer skal ha en maksimal høyde på 1,5 meter over eksisterende terreng.

### 3.7 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)

Nye boliger innenfor hensynssonene for bevaring skal ha helt nedgravd løsning eller brannsikre beholdere. Renovasjonsareal og -løsning skal vises i detaljreguleringsplan og utomhusplan. For næringsvirksomhet skal renovasjon anordnes i lukkede rom.

### 3.8 Støy (§ 12-4 nr. 4)

Ved planlegging og søknad om tiltak skal støyulempere utredes. Retningslinje T-1442/2016 kapittel 3, tabell 3, legges til grunn for behandling av plan- og byggesaker innenfor planområdet.

### Støyfølsom bebyggelse

Boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner regnes som støyfølsom bebyggelse.

### Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet, vesentlig endringer eller utvidelser av støyende virksomhet som øker støynivåene merkbart (> 3,0 dB) skal følgende grenseverdier til utendørs støy ikke overskride:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom. Natt (kl. 23-7)	Maks. støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag/kveld (kl. 7-23)
Vei	55 dB Lden	70 dB L5AF	--
Bane	58 dB Lden	75 dB L5AF	--
Flyplass	52 dB Lden	80 dB L5AS	
Industri	Uten impulslyd: 55 dB Lden Med Impulslyd: 50 dB Lden:	45 dB Lnight 60 dB L5AF	--
Vindmøller	45 dB Lden	--	--

Tabell: Maksimumsverdier for støy i driftsperioden.

Ved etablering av ny støyende virksomhet skal det synliggjøres i hvilken grad virksomheten vil berøre de offentlige grøntområdene støymessig;

- hvor stor del av tiden/hvor ofte vil friluftsområder i de ulike kategoriene bli utsatt for støynivåer over de anbefalte grenseverdiene,
- når den støyende virksomheten pågår.

Etablering av bebyggelse, eller uteområder med støyfølsom arealbruk er ikke tillatt i rød støysone. Etablering av bebyggelse, eller uteområder med støyfølsom arealbruk i gul støysone er kun tillatt dersom det samtidig utføres avbøtende tiltak med hensyn på å utbedre støysituasjonen.

### Støy i anleggsperioden

Kapittel 4 i T-1442/2016 skal være gjeldende for anleggsperioden og følgende krav gjelder for støy ved tilgrensende bebyggelse:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L <sub>pAeq12h</sub> 07-19)	Støykrav på kveld (L <sub>pAeq4h</sub> 19-23) eller søn-/helligdag (L <sub>pAeq16h</sub> 07-23)	Støykrav på natt (L <sub>pAeq8h</sub> 23-07)
Boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner	65	60	45

Følgende skjerping av grenseverdiene gjelder for langvarige arbeider (anleggsarbeid som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker):

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 måneder	5 dB

Dersom flere bygg- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode, forutsatt at det ikke er lenger opphold i

arbeidet enn 1 måned. Byggherre/tiltakshaver skal være ansvarlig for at de enkelte entreprenører følger opp kravene.

### Støy fra konserter

#### a) Fellesbestemmelse

Utarrangementene skal avsluttes før kl. 2300. Lydnivået under arrangementene må være slikt at publikum ikke utsettes for helseskadelig støy.

#### b) Varighet utendørs arrangementsdager pr. døgn:

	Mindre enn 2 t / døgn	Mer enn 2 t / døgn
Dag kl. 07-19	$L_{p,Aeq30min} \leq 80 \text{ dB}$	$L_{p,Aeq30min} \leq 75 \text{ dB}$
Kveld kl. 19-23	$L_{pA,eq30min} \leq 75 \text{ dB}$	$L_{p,Aeq30min} \leq 70 \text{ dB}$

Grenseverdiene er angitt som frittfelt verdier utenfor omkringliggende bygninger med støyfølsom bruk (boliger). Grenseverdiene gjelder for hele arrangementet. Det vil si for all «livemusikk» og avspilt musikk og tale og for perioder med lydtester. I varighet pr. døgn skal all bruk av forsterket lyd regnes med.

Hvis det i samme området er flere arrangementssteder som utsetter de samme boligene for høy lydbelastning gjelder grenseverdiene for den samlede virksomheten.

### 3.9 Frisikt (§ 12-7 nr. 7)

Ved nye tiltak skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over primærveiens kjørebanelivå. Kryss og avkjørsler skal tilfredsstillende sikt krav gitt i Statens håndbok N100.

### 3.10 Luftkvalitet (§ 12-7 nr. 4)

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende, jf. T-1520/2012 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

### 3.11 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflo.

Overvannshåndtering på egen grunn skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Kun eiendommens naturlige avrenning til naboeiendommer tillates. Nedbørsfelt oppstrøms tomten i tillegg til tomtens eget bidrag til avrenningen skal vurderes, dette skal dokumenteres ved tiltak over 50 m<sup>2</sup> - BYA og eller ved opparbeiding av tette terrengflater.

Overvannshåndtering i grøntstruktur skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin.

Ved utslipp til lokal resipient eller terreng, skal ikke utslippet ha negativ innvirkning på naboeiendommer og arealer nedstrøms tiltaket. Utslippets innvirkning beregnes frem til punktet der det ikke lenger kan dokumenteres å ha noen effekt ved en 200-års hendelse med 20 % sikkerhetsfaktor.

Påslipp til kommunale ledningsanlegg skal ikke overskride eksisterende påslipp fra de aktuelle arealene og tillates kun der lokal infiltrasjon ikke er mulig.



### 3.12 Samfunnssikkerhet – byggehøyde mot sjø, (§ 12-7 nr. 4)

Bebyggelse og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann skal ikke etableres lavere enn kote +2,5. Parkering, boder, tekniske rom og lignende kan ligge under kote +2,5, dersom konstruksjoner med kontaktflate mot grunn utføres vanntett.

### 3.13 Trær (§ 12-7 nr. 6)

Trær som er vist i plankartet skal bevares som de står. Det kan ikke gjøres tiltak som kan skade treet eller rotsystemet. I tilfeller av sykdom må det vurderes beskjæring og i siste instans felling. Dersom et tre felles eller dør forutsettes det at treet erstattes med et tre av tilsvarende sort og som er eldre enn 3 år.

Aller, trekker og større trær på offentlige areal skal bevares og skjøttes.

### 3.14 Kulturminner og kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

Kulturverninteresser - landareal

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Kulturverninteresser - sjøbunn

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdelere etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 14, jfr. §§ 8 men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

### 3.15 Nyere tids kulturminner (§ 12-5 nr. 6)

a) Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, alléer, rydningsrøyser, merkesteiner, gamle smett, grensesteiner, vannposter, belysning, skilt, spor etter bekkeløp og krigsminner skal bevares, jf. Illustrasjon Munchs kunst, grensesteiner og vannposter 31.10.2018.

### 3.16 Kulturminner – krav om miljøovervåkning (§ 12-5 nr. 11)

Der anleggsarbeider og tiltak kan påvirke kulturminner skal kulturminnene overvåkes og sikres i anleggsperioden.

### 3.17 Matjord (§ 12-7 nr. 6)

Før nye tiltak kan iverksettes skal matjordlaget flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer i aktiv drift eller ved nydyrking der det foreligger godkjent søknad. Landbruksmyndighetene skal varsles ved oppstart flytting og ved gjennomført flytting.

### 3.18 Parkering – bil og sykkel (§ 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes plasser for biler og sykler på egen grunn etter tabellen under dersom det ikke er gitt eget parkeringskrav til et felt. Plasser for personer med nedsatt bevegelsesevne skal avsettes nærmest mulig innganger. Det skal være minimum 5,0 meter fra garasjeport til grensen i utkjøringsretningen.

Arealformål	Grunnlag pr. enhet	Bevarings-område 1		Bevarings-område 2		Bevarings-område 3		Bevarings-område 4		Øvrige områder	
		B	S	B	S	B	S	B	S	B	S
Enebolig (inklusive sekundærleilighet)		1-2	-	1-2	-	1-2	-	1-2	-	1-2	-
Leilighet	Boenhet fra 100 m <sup>2</sup> >BRA	1-2	1	1	1	1	1	1	1	1-2	1
Leilighet	Boenhet fra 60-100 m <sup>2</sup> - BRA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Kontor/ kulturbasert næring	100 m <sup>2</sup> - BRA	0,5-1	2	0,5-1	2	0,5-1	2	0,5-1	2	0,5-1	2
Forretning	100 m <sup>2</sup> - BRA	0,25-0,5	2	0,25-0,5	2	0,25-0,5	2	0,25-0,5	2	0,25-0,5	2
Servering og overnatting	10 seter / 5 rom	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

Tabell: Tabellen viser minimum og maksimum antall parkeringsplasser for bil (B), og minimum antall parkeringsplasser for sykkel (S). For bil gjelder tallet til venstre som minimum, tallet til høyre som maksimum.

For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn i hver enkelt sak. Det skal etableres minimum 5 % av totalt antall parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Minimum 1 plass til og med 5 plasser, og 2 plasser mellom 5 og 15 parkeringsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplasser på plasser til mer enn 20 biler skal være tilrettelagt for lading av elbil. Det tillates ikke gateparkering i Bugges gate.

Sykkelparkering skal opparbeides med faste parkeringsstativ. Ved etablering av mer enn 20 plasser skal halvparten etableres under tak.

### 3.19 Tilknytningsplikt (§ 12-7 nr. 8)

All bebyggelse, inkludert fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

### 3.20 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

Det kreves reguleringsplan for alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 til 20-4, jf. § 20-1 bokstavene a), d), e), g), k), l) og m). I hensynssone H\_570-1 (bevaringszone 1) gjelder plankravet for alle tiltak etter pbl § 20-1 som gir økt bruksareal (BRA) og/eller bebygd areal (BYA).

Plankravet gjelder ikke dersom tiltaket ut i fra en helhetlig vurdering ikke er i strid med vernehensynet til kulturminner slik det fremgår av fellesbestemmelsene og bestemmelser til hensynssonene H570\_2-11 og H730\_20-22:

- Ikke fører til utbygging og fortetting av mer enn tre bruksenheter (boenheter) på samme tomt eller fradeling av mer enn en tomt og
- samsvarer med krav til leke- og uteoppholdsarealer,
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet aktivitet,
- ikke berører arealer som benyttes av barn og unge,
- ikke vanskeliggjør fremtidig regulering,
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap,

- kan benyttes seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle denne i samsvar med vedtatt kommunal standard,
- ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av flom, stormflo og bølgepåvirkning,
- ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av grunnforhold.

### 3.21 Grunnundersøkelser (§ 12-7 nr. 12)

Det skal fremlegges dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. Det gjelder også inngrep i terrenget som ikke er søknadspliktig etter pbl § 20-1. Det skal om nødvendig, gjennomføres geotekniske undersøkelser. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

### 3.22 Krav til fordeling av arealverdier og kostnader (§ 12-7 nr. 13)

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, skal det mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor gjennomføringssonen – krav om felles planlegging, H810\_21.

### 3.23 Bestemmelser om offentlig areal (§ 12-7 nr. 14)

Arealbruksformål som ikke er definert som offentlig i plankartet er privat.

## 4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

---

### 4.1 Fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg

#### 4.1.1 Atkomst (§ 12-7 nr. 7)

Boligeiendommer skal ha en atkomst pr. tomt.

#### 4.1.2 Garasje (§ 12-7 nr. 2)

Garasjer med port mot vei skal ha minimum 5,0 meters avstand til eiendomsgrensen mot vei.

#### 4.1.3 Sekundærleilighet i bolig (§12-7 nr. 1)

I eneboliger kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal inntil 80 m<sup>2</sup>-BRA.

#### 4.1.4 Næringsvirksomhet i bolig (§ 12-7 nr. 1, 2)

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det uten søknad om tillatelse etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører økt trafikk eller parkeringsbehov, og ikke medfører lukt, støy eller andre helsemessige ulemper for omgivelsene. Handel med dagligvarer tillates ikke.

#### 4.1.5 Vegetasjon i utbyggingsområder (§ 12-7 nr. 2)

Eksisterende vegetasjon i utbyggingsområder skal bevares.

## 4.2 Boligområder

### 4.2.1 Bolig, feltene B1, B2, B3

- a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Tillatt grad av utnytting 30 % - BYA.
- c) Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 8,0 meter og 9,5 meter.

### 4.2.2 Bolig, felt B4 (bevaringssone 4)

- a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.

### 4.2.3 Bolig, feltene B5, B13, B14, B15

- a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Tillatt grad av utnytting 30 % - BYA.
- c) Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 8,0 meter og 9,5 meter.
- d) Felt B5 skal ha kjøreatkomst fra Toldertunet, gbnr. 119/101.
- e) Innenfor felt B3 kan uthus, garasjer og carporter med mønehøyde inntil 4,5 meter oppføres inntil 1,0 meter fra grensen mot gbnr. 1/43. For å ivareta god sikt og trafiksikkerhet, skal bygninger ikke plasseres nærmere krysset mellom gangveien gbnr. 1/5 og gbnr. 119/7 enn 2,4 meter.
- f) Gjennom felt B5 skal det opparbeides en gangsti fra Toldertunet til Grev Wedels gate.

### 4.2.4 Bolig, felt B6 (bevaringssone 4)

- a) Det tillates oppført frittliggende bebyggelse.
- b) Nye tiltak må tilpasse seg den omkringliggende bebyggelsen med hensyn på utforming, plasseringen, høyde, materialbruk og fargevalg. Tiltaket må ta hensyn til det solitære kirkebygget.
- c) Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 3,5 meter og 5,5 meter.

### 4.2.5 Bolig, feltene B7, B8, B9, B10

- a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Tillatt grad av utnytting 30 % - BYA.
- c) Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 7,0 meter og 8,0 meter.
- d) Før det kan gis tillatelse til oppretting av ny grunneiendom eller oppføring av ny boenhet, må det redegjøres for konsekvensene av trafikkøkningen i Damgata.

### 4.2.6 Bolig, felt B11 og B12

- a) Det tillates oppført enebolig med en sekundærleilighet.
- b) Grad av utnytting 35 % - BYA.
- c) Gesims- og mønehøyder 7,0 meter og 8,0 meter.
- d) Sekundærleilighet forutsetter at begge boenheter får løst kravet til parkering på egen grunn.
- e) Før det kan gis tillatelse til oppretting av ny grunneiendom eller oppføring av ny boenhet, må det redegjøres for konsekvensene av trafikkøkningen i Damgata og Edvard Munchs gate.

#### 4.2.7 Bolig, feltene B16, B17, B18

- a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Tillatt grad av utnyttning 35 % - BYA.
- c) Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 7,0 meter og 8,0 meter.

### 4.3 Offentlig og privat tjenesteyting

#### 4.3.1 Rådhuskvartalet, felt T (bevaringszone 1)

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting; kulturinstitusjon, virksomhet til allmennyttige formål, forsamlingslokale og servering.

#### 4.3.2 Bakkeåsen skole, felt TU (bevaringszone 4)

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting; skole.

#### 4.3.3 Åsgårdstrand kirke, felt TK (bevaringszone 4)

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting; kirke. Kirkebygget er et viktig enkeltbygg.

#### 4.3.4 Åsgårdstrand sykehjem, felt TI

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting; institusjon.

- a) Grad av utnyttning 60 % - BYA.
- b) Maksimum gesimshøyde 8,0 meter over ferdig gulv i første etasje.
- c) Ved utforming av bygningen og ved valg av material- og fargebruk, skal det legges vekt på god tilpasning til landskapet, terrenget og de bygde omgivelsene.

#### 4.3.5 Idretts- og allaktivitetsbygg samt barnehage, felt AIB

- a) Innenfor området tillates bygget idrettshall, allaktivitetshus og barnehage enten som frittstående bygning eller som sammenbygget del av eksisterende bygning.
- b) Byggets plassering og utforming må tilpasses landskapet.
- c) Tillatt grad av utnyttning 50 % - BYA.
- d) Mønehøyden skal ikke overstige kote +60,0 meter.

#### 4.3.6 Edvard Munchs hus – museum, felt TM

- a) Området og bygningene er fredet etter kulturminneloven med egne fredningsbestemmelser, jf. punkt 8.4.1.
- b) Bruken av området og bygningene må ikke være i strid med fredningen.
- c) Området og bygningene skal brukes til museumsformål. Uteområdet skal være allment tilgjengelig.

### 4.3 Næringsbebyggelse, felt BN

Området kan brukes til næringsbebyggelse; industri- og håndverksbedrift samt kontor. Tillatt grad av utnyttning 60 % - BYA.

## 4.4 Fritids- og turistformål

### 4.4.1 Hotell, felt BH (bevaringssone 4)

Området kan benyttes til hotell og bevertning. Kontor og forretning skal inngå som del av den ordinære hotelldriften.

Tillatt grad av utnyttning 70 % - BYA. Maksimum mønehøyde kote +16,5 meter. Bestemmelsen for felt BH går foran bestemmelsen til hensynssone H570\_7 (bevaringssone 4), jf. punkt 8.3.5.

Parkering skal løses på egen grunn.

## 4.5 Idrettsanlegg

### 4.5.1 Åsgårdstrand idrettspark, feltene IA1 og IA2

- a) Området IA1 skal benyttes til anlegg for idrett og sport. Mindre boder og konstruksjoner som anses som nødvendig for formålet tillates oppført innenfor området.
- b) Felt IA2 skal benyttes til anlegg for idrett og sport. Leke- og aktivitetsapparater og mindre boder og konstruksjoner som anses som nødvendige for formålet, tillates oppført innenfor området. Fangnett / ballnett kan settes i grensen mot buffersonen felt VS2. Når arealene ikke er i bruk til organiserte idrettsaktiviteter skal arealet kunne nyttes til lek og sport av beboere i feltene B1, B2 og B3.
- c) Eksisterende borehull for vann, tilhørende Store Stang, gbnr. 119/2, sørøst i felt IA2 skal til enhver tid holdes fritt for inngrep og anlegg som kan vanskeliggjøre atkomst, drift og vedlikehold.

### 4.5.2 Seilspanlegg, felt IA3 (bevaringssone 4)

- a) Området skal benyttes til aktiviteter og virksomhet knyttet til seilspport og seiling, og skal kunne benyttes til vinteropplag for båter i perioden 1. oktober - 15. mai. Utenom denne tiden kan området brukes til offentlig parkering så langt det ikke kommer i konflikt med bruken knyttet til seilspport.
- b) I området skal det tilrettelegges for minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 10 båtplasser.

## 4.6 Kombinerte hovedformål

### 4.6.1 Kjøsterudgården, felt BKT (bevaringssone 1)

- a) Bygningene er fredet etter kulturminneloven med egne fredningsbestemmelser.
- b) Bruken av bygningene må ikke være i strid med fredningen.
- c) Bygningene skal benyttes til bolig, offentlig og privat tjenesteyting og kontor (næringsbebyggelse).

### 4.6.2 Sentralområdet, felt BFN1-BFN12 (bevaringssone 1, 2, 3 og 4)

- a) Bygningene kan benyttes til bolig, forretning, kontor og til verksted- og håndverksbedrifter (næringsbebyggelse) som ikke forårsaker støy, luftforurensning og sjenerende lukt.
- b) Boligandelen skal være minimum 50 % - BYA (pr. tomt).
- c) Parkering for bolig og håndverksbedrifter skal løses på egen grunn.

### 4.6.3 Åsgårdstrand gamle skole, felt BFF (bevaringssone 4)

- a) Bygningene kan benyttes til bolig, offentlig og privat tjenesteyting, samlingslokale og næringsbebyggelse, kontor.

b) Bygninger tillates ikke revet.

#### 4.6.4 Park/havneområde, felt PH

- a) Området skal være for felles bruk som friområde/park og havneområde. Området skal opparbeides parkmessig med sikte på at det skal utgjøre et attraktivt område for lek og opphold i sommersesongen.
- b) Det skal etableres gangveier med fast dekke og akseptable stigningsforhold til viktige funksjoner i badeparken.
- c) Før området tillates tatt i bruk skal det tilrettelegges plass for minimum 1 sykkel pr. 150 m<sup>2</sup>.
- d) Området kan benyttes til vinteropplag for båter opp til 30 fot i perioden 15. oktober - 15. mai. Det kan ellers også benyttes til andre aktiviteter knyttet til drift eller bruk av bådhavnen hele året så langt det ikke er til vesentlig hinder eller sjenanse for området bruk som friareal.
- e) Det tillates ikke virksomhet som gjør grunnen uegnet for bruk til friområde etter at annen bruk er avsluttet. Utvendig puss av båter som medfører nedfall eller drift av materiale med toksisk innhold skal utføres på særlig tilrettelagt areal innenfor området eller utføres på tett underlag som fanger opp materialet. Dersom det er grunn til å tro at grunnforurensning likevel kan oppstå, kan kommunen avgjøre at slik utvendig puss og/eller vinterlagring av båter likevel ikke kan skje.

#### 4.6.5 Forretning og bolig, felt BF

Området kan benyttes til forretning (kjøpesenter) og bolig, jf. punkt 8.5.1. Det er ikke tillatt med bolig på bakkeplan. Forretninger skal ha åpne vindusflater som vender ut mot omgivelsene.

Tillatt grad av utnyttning 60 % - BYA. Maksimum mønehøyde 12,0 meter.

#### 4.6.6 Offentlig og privat tjenesteyting, forretning og bolig, felt BFT

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting, forretning (kjøpesenter) og bolig, jf. punkt 8.5.1. Det er ikke tillatt med bolig på bakkeplan. Forretninger skal ha åpne vindusflater som vender ut mot omgivelsene.

Tillatt grad av utnyttning 60 % - BYA. Maksimum mønehøyde 12,0 meter.

Det skal på den delen av gbnr. 119/80 som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, forretning (kjøpesenter) og bolig avsettes veiåtkomst og 29 parkeringsplasser til felt TI. Kravet til parkeringsplasser skal ikke ses i sammenheng med bestemmelsen om parkering i punkt 8.5.1.

## 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

---

### 5.1 Fellesbestemmelser, (§ 12-7 nr. 4)

Fotgjengerfelt skal gå vinkelrett ut fra fortauet av hensyn til blinde og svaksynte og skal være merket med varselfelt. Gang- og sykkelveier skal ha naturlige eller spesiallagde ledelinjer for blinde og svaksynte. Kollektivanlegg skal etableres med ledelinjer og oppmerksomhetsfelt som markerer hvor døren til bussen er.

### 5.2 Fortau, felt F2

Fortauet skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter.

### 5.3 Gang- og sykkelvei

#### 5.3.1 Gang- og sykkelvei, felt GS3

Gang- og sykkelvei med fast dekke og bredde mellom 2,5 – 3,0 meter.

#### 5.3.2 Gang- og sykkelvei, felt GS6

Området reguleres til gang- og sykkelvei med bredde av fast dekke på minimum 3,0 meter.

### 5.4 Gatetun

#### 5.4.1 Gatetun Smalgangen, feltene GT1-GT3 (bevaringszone 1)

Innenfor feltene kan det etableres ulike typer sambruksareal, beplantning, møbleringssoner og sykkelparkering, forutsatt at det ikke er til hinder for uttrykingskjøretøy, renovasjonskjøretøy og annen nødvendig nyttetraffic. Inn- og utkjøring til gatetun skal markeres med kantstein.

Innenfor felt GT2 skal det avsettes areal til parkeringsplasser i tilknytning til dagligvareforretning på gbnr. 112/16.

#### 5.4.2 Gatetun, feltene GT4, GT5 (bevaringszone 1)

Det er ikke anledning til å parkere utenfor oppmerkede plasser. Det kan etableres trafikkreduserende tiltak, ulike typer sambruksareal, beplantning og møbleringssoner forutsatt at de ikke er til hinder for uttrykingskjøretøy, renovasjonskjøretøy og annen nødvendig nyttetraffic. Inn- og utkjøring til gatetun skal markeres med kantstein.

I tilknytning til felt BFN1 skal det etableres sykkelparkering og to HC-parkeringsplasser. Ved utforming av timeglassutformet busstopp, skal løsning for gatetun og tiltak i BFN 1 og BFN 3 vurderes i sammenheng.

### 5.5 Gangvei/gangareal, felt G

Gangveien skal opparbeides og være tilgjengelige for allmennheten.

### 5.6 Kollektivholdeplass, felt KH

Avkjøringslomme for buss.

### 5.7 Havn, feltene HL1-HL4

- a) Ved utfyllinger i sjø skal fyllingsarealer over middelvannstand holdes innenfor formåls grensen. Ren masser skal brukes ved utfyllinger i sjø. Rene masser er naturlige, mineralske jord- og løsmasser som leire, sand, grus og stein som ikke er syredannende og med innhold av helse- og miljøfarlige stoffer under fastsatte normalverdier.
- b) Innenfor områdene tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som er nødvendig for havnas drift.
- c) Innenfor havneområdene tillates kjøretrafikk kun for nødvendig driftsadkomst.
- d) I områdene HL1-HL3 skal det tilrettelegges plass for minimum 1 sykkel pr. 10 båt plasser.
- e) I område HL1 tillates oppført servicebygg med grunnflate inntil 300 m<sup>2</sup> for gjestehavn innenfor viste byggegrenser. Maksimum gesimshøyde er 3,0 meter. Maksimum mønehøyde er 5,0 meter. Bygget tillates benyttet til enkel serveringsvirksomhet.



- f) På molo (HL2) tillates ikke endringer eller ombygginger som kan redusere konstruksjonens håndverksmessige eller estetiske kvalitet. Moloen tillates brukt til båtfeste. Vedlikeholdsmessige tiltak og tiltak for å sikre stabilitet er tillatt.
- g) Langs molo mot midtre basseng i område HL3 tillates forankret bryggeanlegg tilknyttet seilsporsvirksomheten i område IA3.
- h) I område HL3 tillates utfylling av bølgebryter i retning øst som vist på plankartet. Dersom det av stabilitets- eller av hensyn til virkningsgraden er nødvendig tillates konstruksjonen parallellforsjøvet inntil 10,0 meter i forhold til vist posisjon.
- i) I område HL4 tillates utfylling av bølgebryter med lengde som vist på plankartet og maksimum bredde over vannlinjen på 10,0 meter. Dersom det av stabilitets og sikkerhetshensyn, eller at det er nødvendig av hensyn til virkningsgraden, tillates konstruksjonen parallellforsjøvet inntil 10,0 meter mot øst i forhold til vist posisjon.
- j) Fylling i sjø tillates ikke i perioden 15. mai til 15. september.

## 5.8 Parkeringsplasser

### 5.8.1 Fellesbestemmelser (§ 12-7 nr. 4,7)

Parkeringsplasser skal utformes slik at de er tilpasset områdets karakter. Parkeringsplasser på flatt terreng skal ikke ha tette flater.

Områdene skal benyttes til offentlig parkering. Innenfor områdene skal minimum 5 % av plassene ha universell utforming.

### 5.8.2 Parkeringsplasser, feltene P1-P2

Området P2 kan benyttes til vinteropplag for båter i perioden 1. oktober – 15. mai.

### 5.8.3 Parkeringsplass, felt P4

Parkeringsplasser for eiendommer med atkomst fra 1770 Smalgangen.

### 5.8.4 Parkeringsplass, felt P6

I perioden 1. mai – 15. september skal det avsettes minimum to plasser til buss.

### 5.8.5 Parkeringsplass, felt P7

Parkeringsplassen er for besøkende til felt TM (Munchs hus).

### 5.8.6 Parkering, felt P8

Området skal benyttes til parkering for idrettsanlegget og idrettshall/allaktivitetshus. Åtte parkeringsplasser skal opparbeides for bevegelseshemmede.

## 6. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

---

### 6.1 Fellesbestemmelser (§ 12-7 nr. 4)

Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt med utfylling eller andre inngrep i strandsonen.

Ved utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grøntstrukturen ivaretas og utvikles. I overordnet grøntstruktur inngår turdrag, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

Overgangen mellom vegetasjon og turvei skal benyttes som naturlig ledelinje.

## 6.2 Grøntstrukturuområder

### 6.2.1 Grøntstruktur, felt GG1

Det tillates beplanting og møblering som kan benyttes av allmennheten. Tiltakene må ikke hindre frisikt.

### 6.2.2 Grøntstruktur, felt GG4

Felt GG4 er avsatt til privat grønnstruktur.

### 6.2.3 Grøntstruktur, felt GG5

Arealet er avsatt til grønnstruktur. Trevegetasjon som bidrar til å skjerme silhuettvirkning av bebyggelsen innenfor området felt AIB skal ivaretas.

### 6.2.4 Turvei, feltene TV1 – TV6

Turveiene skal være opparbeidet og tilgjengelig for allmennheten. Feltene TV1-TV6 reguleres med minimum 3,0 meter total bredde. Kjøreatkomst til gbnr. 119/1 festnr. 16 tillates på turvei. Det tillates kjøreatkomst for landbrukstrafikk til eiendommen Store Stang gbnr. 119/2.

### 6.2.5 Badeanlegg, felt GB

Innenfor området tillates etablerte elementer som tilrettelegger for bading, som solingsplattformer, badetrapper, stupetårn osv. Innretninger og konstruksjoner av mer enn 2,0 meters høyde skal godkjennes av kommunen.

Det skal etableres gangveier med fast dekke og akseptable stigningsforhold til viktige funksjoner i badeparken. Før anlegget tillates tatt i bruk skal det tilrettelegges plass for minimum 1 sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> landareal.

### 6.2.6 Naturområde - grøntstruktur, felt GN

Bygge- og anleggstilltak eller andre varige konstruksjoner tillates ikke. Masseuttak, fylling, fjerning eller flytting av rullesteiner eller ødeleggelse av rullestens strender på annen måte, er ikke tillatt.

### 6.2.7 Friområde, felt GF1

Felt GF1 skal benyttes som turområde. Det tillates anlagt stier og sitteplasser tilpasset natur og landskap innenfor området.

Det tillates utført skjøtselstiltak på vegetasjonen, herunder tynning av trevegetasjon, for å ivareta et attraktivt og stedstilpasset vegetasjonsbilde. Det skal likevel beholdes trevegetasjon som bidrar til å skjerme silhuettvirkning av bebyggelsen innenfor området felt AIB.

### 6.2.8 Vegetasjonsskjermer, feltene VS1 og VS2

Buffersone skal opparbeides med vegetasjon som gir god og hensiktsmessig skjerming mellom idrettsanlegg og tilgrensede formål. I buffersonene tillates oppført gjerde.

Buffersone VS1 reguleres med bredde 5,0 meter. Buffersone VS2 reguleres med bredde 4,0 meter mot parkering og 8,0 meter mot friområde. Innenfor en begrenset strekning på inntil 30 meter i buffersone

VS1, tillates opparbeidet grus- eller gressflate til sikkerhetssone rundt fotballbanen. Eksisterende steingjerde i VS1 skal bevares.

## 7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

---

### 7.1 Naturområde i sjø, felt VNV

Naturområdet skal være inngrepsfritt. I naturområdet er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.

- a) Naturmiljøet skal bevares.
- b) Eksisterende brygger skal ikke endres.
- c) Det tillates ikke VA-ledninger og moringer.
- d) Mudring eller kunstige sandstrender er ikke tillatt.
- e) Det kan legges ut bøyer eller stengsler for å avgrense området.

### 7.2 Ferdseil, felt TS

Området er reservert for båttrafikk til og fra havnen.

### 7.3 Badeområde i sjø, felt FS

Båttrafikk innenfor området er ikke tillatt.

### 7.4 Havneområder i sjø, feltene HS1 og HS2

I område HS1 kan det anlegges gangbro mellom moloene HL1 og HL2. Broen må ha minste fri innseilingsbredde 10,0 meter og minst fri høyde 3,5 meter over middelvannstand. Broen skal gis en linjeføring, form og et uttrykk som harmonerer med kulturmiljøet den blir en del av.

Flytebryggeanlegg innenfor nordlige del av havneområde i sjø HS1 (midtre basseng) tillates ikke anlagt før tilstrekkelig bølgevern er etablert.

Område HS2 skal benyttes til aktiviteter og virksomhet knyttet til seilspport og seiling. Virksomheten skal ikke være til hinder for båt feste langs moloen som avgrenser området mot øst, og heller ikke tilkomst til disse.

## 8. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 8.1.1 Faresone brannspredning, H350\_14

Formålet med hensynssonen er å sikre den tette trehusbebyggelsen mot at branner oppstår, og forhindre at branner spres.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende:

- a) Biloppstillingsplasser godkjennes ikke nærmere husvegg enn 6 meter der dette er mulig.
- b) Nedgravde løsninger utredes ved nye tiltak. Sjøppelkasser skal ikke plasser nærmere vegg enn 6 meter hvis søppelkassen ikke er brannsikker eller hvis veggen ikke er brannsikret.
- c) For å hindre spredning av brann tillates røropplegg på fasader.
- d) Brannverntiltak må ta bevaringshensyn.
- e) Ladestasjoner for elbil skal utføres og vedlikeholdes etter det til enhver tid gjeldende regelverk.

Brannsikringsplan for Åsgårdstrand datert 21.12.2016, kapittel 7 til og med kapittel 10 gjøres juridisk bindende for hensynssonen. Kapittel 1 til og med kapittel 6 er å forstå som retningslinjer.

## 8.2 Sone med særlig krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur (§ 11-8 b)

### 8.2.1 Særlige krav til infrastruktur, H410\_17, 18

Tekniske anlegg skal ikke bygges over med faste konstruksjoner og alle tiltak innen denne sonen utføres slik at infrastrukturen ivaretas, og skal godkjennes av anleggseier.

Generelt gjelder forbud mot å etablere konstruksjoner nærmere kommunale vann- og avløpsanlegg enn 4 meter. Anlegg eiet av andre aktører kan ha egne bestemmelser.

## 8.3 Sone med særlig hensyn til landskap eller bevaring av natur- eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

### 8.3.1 Bevaring enkelttrær, H560\_12, 13

Formålet med hensynssonen er å bevare enkelttrær fra Edvard Munchs kunst. Trærne skal bevares, og det skal ikke gjennomføres tiltak som kan skade treet eller rotsystemet.

- Gbnr. 113/22.
- Gbnr. 9807/3.

### 8.3.2 Bevaring kulturmiljø, bevaringssone 1, H570\_1

Formålet med hensynssonen er å bevare den eldste bystrukturen, bebyggelse med svært høy antikvarisk verdi og viktige gateløp for Edvard Munchs kunst.

- Tiltak skal utformes med respekt for kunstmotiv og byens særpreg.
- Bygninger, bygningsmiljø og karakteristisk hagebystruktur skal videreføres. Hele området karakter med kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomtedeling, mangfoldet av stilarter og historiske spor skal videreføres.
- Bygninger skal være utformet med god kvalitet tilpasset den stedegne historiske byggeskikken. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgiving, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering samt farge og materialbruk.
- Eksisterende bygninger tillates ikke revet.
- Bygningsendringer skal være underordnet i størrelse og form. Tiltak på eksisterende bygning skal i detalj tilpasses bygningens opprinnelige stil.
- Bebyggelsen skal gis en fargesetting som er i tråd med opprinnelig fargebruk eller i henhold til historisk stilperiode.
- Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, materialbruk og detaljering bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakeføres til opprinnelig eller eldre tilstand på dokumentert grunnlag.

- Ved brann eller annen uopprettelig skade i kulturmiljøene skal ny bebyggelse gjenoppbygges som kopier på dokumentert grunnlag.
- Gjerder oppføres langs vei, i tre med høyde inntil 1,0 meter.
- Det tillates ikke anlagt parkeringsplasser langs Edvard Munchs gate frem til gbnr. 114/5.

#### *8.3.3 Bevaring kulturmiljø, bevaringszone 2, H570\_2*

Formålet med hensynssonen er bevaring av bebyggelse og anlegg med høy antikvarisk verdi og klare arkitektoniske trekk samt å bevare eldre gateløp der bygninger, hager og veiløpet samlet utgjør en karakteristisk struktur.

- Tillatt grad av utnyttning 25 % - BYA.
- Bygninger, bygningsmiljø og karakteristisk hagebystruktur skal videreføres. Hele området karakter med kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomtedeling, mangfoldet av stilarter og historiske spor skal videreføres.
- Nye bygninger skal være utformet med god kvalitet tilpasset den stedegne historiske byggeskikken. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering samt farge og materialbruk.
- Eksisterende bygninger tillates ikke revet.
- Bygningsendringer skal være underordnet i størrelse og form. Tiltak på eksisterende bygning skal i detalj tilpasses bygningens opprinnelige stil.
- Bebyggelsen skal gis en fargesetting som er i tråd med opprinnelig fargebruk eller i henhold til historisk stilperiode.
- Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, materialbruk og detaljering bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakeføres til opprinnelig eller eldre tilstand på dokumentert grunnlag.
- Ved brann eller annen uopprettelig skade i kulturmiljøene skal ny bebyggelse gjenoppbygges som kopier på dokumentert grunnlag.
- Gjerder oppføres langs vei, i tre med høyde inntil 1,0 meter.

#### *8.3.4 Bevaring kulturmiljø, bevaringszone 3, H570\_3, 4, 5, 6*

Formålet med hensynssonen er bevaring av bebyggelse med antikvarisk verdi og klare arkitektoniske trekk samt bebyggelsesmønster og kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomteinndelinger som er viktige deler av stedets historie.

- Tillatt grad av utnyttning 30 % - BYA.
- Bygninger, bygningsmiljø og karakteristisk hagebystruktur skal videreføres. Hele området karakter med kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomtedeling, mangfoldet av stilarter og historiske spor skal videreføres.
- Nye bygninger skal være utformet med god kvalitet tilpasset den stedegne historiske byggeskikken. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering samt farge og materialbruk.
- Bygningsendringer skal være underordnet i størrelse og form. Tiltak på eksisterende bygning skal i detalj tilpasses bygningens opprinnelige stil.

- Bebyggelsen skal gis en fargesetting som er i tråd med opprinnelig fargebruk eller i henhold til historisk stilperiode.
- Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, materialbruk og detaljering bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakeføres til opprinnelig eller eldre tilstand på dokumentert grunnlag.
- Ved brann eller annen uopprettelig skade i kulturmiljøene skal ny bebyggelse gjenoppbygges som kopier på dokumentert grunnlag.
- Bygninger oppført før 1970 tillates ikke revet.

#### 8.3.5 Bevaring kulturmiljø, bevaringssone 4, H570\_7, 8, 9, 10, 11

Formålet med hensynssonen er å ivareta landskapstilpasning, hensynet til fjernvirkning og sikre god tilpasning av tiltak som blir liggende i randsonen til bevaringsssonene 1 og 2.

- Tillatt grad av utnyttning 30 % - BYA.
- Områdets skala og bebyggelsesstruktur skal videreføres.
- Nye tiltak skal underordne seg østhellingens avtrapping mot sjøen samt byens viktige enkeltbygninger, jf. punkt 3.3 *Landskap og fjernvirkning*.
- Inntil bevaringsssonene 1 og 2 kan nye bygninger oppføres i ønsket byggestil, men skal være tilpasset bebyggelsen i bevaringsssonen i høyde, volum, farge og materialbruk.

#### 8.3.6 Bevaring naturmiljø, H560\_19, 20

Tiltak etter loven skal utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket skal kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i Artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, skal virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes.

## 8.4 Soner for båndlagte områder etter kulturminneloven (§ 11-8 d)

### 8.4.1 Kjøsterudgården, H730\_20, 21, 22

Vedtaksfredet 23.04.1927 med hjemmel i bygningsfredningsloven av 1920, tinglyst 28.05.1927.

Presisering av fredningsvedtaket datert 31.01.2012 for Kjøsterudgården, Havnegata 5, Åsgårdstrand, gnr. 113 bnr. 22, Horten kommune. Tinglyst dokumentnummer 97915, 02.02.2012.

Fredningen omfatter følgende bygninger:

- Hovedbygningen, bygningsnr. 161658375 (AskeladdenID 86639-1)
- Båthuset/naust, bygningsnr. 161658383 (AskeladdenID 86639-2)
- Sidebygningen, bygningsnr. 161658359 (AskeladdenID 86639-3)
- Låven, bygningsnr. 161658367 (AskeladdenID 86639-4)

Fredningen omfatter alle bygningenes eksteriører og interiører og inkluderer hovedelementer som planløsning, konstruksjoner, materialbruk og overflatebehandling, samt detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder og fast inventar. Til fast inventar regnes blant annet eldre støpejerns ovner. Lagrede bygningsdeler, som dører, vinduer og demonterte ovner, inngår i fredningen.

#### 8.4.2 Munchs hus, H730\_19

Vedtaksfredet 23.20.2013 med hjemmel i kulturminneloven § 15, jf. § 22, tinglyst 15.11.2013. Fredningen omfatter følgende bygninger og eiendommer:

Edvard Munchs gate 25, gnr./bnr. 114/5, hovedbygning (bygningsnr. 161657735, AskeladdenID 134517-1), atelier (bygningsnr. 161657743, AskeladdenID 134517-2) og hageanlegg (AskeladdenID 134517-3).

Edvard Munchs gate 25, gnr./bnr. 114/6, hageanlegg/park.

Edvard Munchs gate 25, gnr./bnr. 114/59, hageanlegg/park.

Fredningen omfatter eksteriør og interiør for bolighus og atelier samt tidligere hage på eiendommen.

### 8.5 Gjennomføringszone (§ 11-8 e)

#### 8.5.1 Sone med krav om felles planlegging, H810\_21

Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for eiendommene gbnr. 1/23, 1/31, 1/30, 1/22, 1/5, 1/39, 1/38, del av gbnr. 119/80 og 9311/1.

Parkering må løses i felles anlegg under terreng. Inntil 15 % av parkeringskravet kan opparbeides på terreng.

### 8.6 Detaljeringssone (§ 11-8 f)

#### 8.6.1 Reguleringsplan som skal gjelde uendret, planID 0701 00380 (bevaringszone 4)

Detaljreguleringsplan for Ole Abrahamssons vei 17 og 19 planId 0701 00380 vedtatt 16.06.2014.

## 9. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

---

### 9.1 Før igangsettingstillatelse

#### 9.1.1 Bolig, feltene B2, B4

Før det gis igangsettingstillatelse skal matjorden ivaretas i henhold til matjordplanen. Kvittering for mottatt matjord skal fremvises byggesaksavdelingen.

### 9.2 Før bebyggelse tas i bruk

#### 9.2.1 Parkering, felt P8

Plasser for bevegelseshemmede skal være opparbeidet før feltene IA1 og IA2 tas i bruk.

### 9.3 Rekkefølge i tid

#### 9.3.1 Åsgårdstrand idrettspark, feltene IA1 og IA2

Dersom Toldergatas trase flyttes i henhold til planen, skal retning på gammel historisk veitrase markeres på en slik måte at den gamle traselinjen kan oppleves.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- b) Brannsikringsplan for Åsgårdstrand datert 21.12.2016, kapittel 7 til og med kapittel 10 gjøres juridisk bindende for hensynssonen. Kapittel 1 til og med kapittel 6 er å forstå som retningslinjer.
- c) Illustrasjon Munchs kunst, grensesteiner og vannposter datert 31.10.2018.