

Forslag til endringer markert med rødt (24.04.25).

REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEPLAN MED DETAUREGULERING FOR RUGTVEDT - ROVERUD, revidert 18.12.13

1 Generelt

Bestemmelsene gjelder for området vist med regulerings grense på plankartet datert 16.11.13.2013, revidert 18.12.2013. (sist revidert 3.2.2016 i tråd med vedtak i Teknisk utvalg den 1.2.2016 sak 49/16.) Justert i Teknisk Utvalg 24.8.2016 i sak 73/16. Revidert i tråd med Teknisk utvalg 3.10.2019 sak 42/19 (revidert illustrasjonsplan).

Revidert 13.09.19.

1.1 Hensikt med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for

- Definere Rugtvedt som avlastningssenter for Stathelle og som et større lokalsenter
- Stadfeste og utvikle eksisterende grønnstruktur
- Nye boliger
- Fastlegge forhold rundt eksisterende boliger i området
- Fastsette forholdet mellom utbyggings- og friområder
- Sikre gode gangforbindelser for beboere
- Sikre arealer for videre skoleutbygging

1.2 Reguleringsformål

Planen er utformet som en områdeplan med krav til detaljregulering detaljert for deler av området.

Området er avsatt til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (BI-B25)
- Sentrumsformål (SI)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (OPT1 - OPT2)
- Energianlegg (EAI)
- Lekeplass (LI - L2)
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA1 - KBA3)

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Veg (VI-V7_p)
- Fortau (FT1 – FT5)
- Gang-/sykkelveg (GS1)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (AV1-AV2)
- Annen veggrunn - grøntanlegg (AVG1-AVG2)
- Parkeringsplass (PP1)

Grønnstruktur

- Turdrag (TD1 - TD6)
- Turvei (TV1 - TV2)
- Friområde (FRI1 - FRI3)
- Vegetasjonsskjerm (VS1 -VS3)

Landbruksformål

- Landbruksformål (LNFR1)
- Friluftformål (LNFR1-LNFR6)

Hensynssone

~~• Hensynssone C Bevaring av landskap (H550_1)~~

- Hensynssone C Bevaring av naturmiljø (H560_1- H560_2)
- Hensynssone D Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1- H730_12)

Faresone

- Flomfare (H320_1)

Åpen grøft som detaljprosjekteres i forbindelse med detaljregulering av B18 - B23 grunnet spesielt fuktig område.

Støysone ihht. T-1442

- Rød sone ihht T-1442
- Gul sone ihht T-1442

2. Felles bestemmelser

Før iverksetting av tiltak innenfor område regulert til kombinert arealformål KBA1(kombinert bebyggelse og anleggsformål) og KBA2(kombinert bebyggelse og anleggsformål), skal det gjennomføres arkeologisk undersøkelser av de automatisk fredete kulturminnene id 158101 og 158114 avmerket som bestemmelsesområde #1 og #2 i planområdet.

Før iverksetting av tiltak innenfor område regulert til boligbebyggelse B13-B17(boligbebyggelse), eller tilkomstvei til B13-B17, V4(veg), skal det gjennomføres arkeologisk undersøkelser av de automatisk fredete kulturminnene id 158091 avmerket som bestemmelsesområde # 3 i planområdet.

Før iverksetting av tiltak innenfor område regulert til boligbebyggelse B18-B23(boligbebyggelse), eller tilkomstvei til B18-B23, V5(veg), skal det gjennomføres arkeologisk undersøkelser av de automatisk fredete kulturminnene id 158107, 158108, 158094, 158113, 158092 og 158087 avmerket som bestemmelsesområde #4, #5 og #6 i planområdet.

I området finnes automatisk fredete kulturminner som er båndlagt etter kulturminneloven, H 730_1 til og med H 730_12. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jfr. Kulturminneloven §§3 og 8. Tiltak eller aktivitet innenfor H 730_1 - H 730_12, skal legges fram for regional kulturminnemyndighet for vurdering etter kulturminneloven, jfr. Kulturminnelovens §§3 og 8.

Granskingen bekostes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

• **Grunnforhold**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge vurderinger av grunnforholdene og eventuelt grunnundersøkelser der det anses nødvendig.

• **Plassering og utforming av bebyggelsen**

Bebyggelsen skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet.

Der ikke annet er vist på eksisterende bebyggelse, gjelder byggets omriss som byggegrense. Omriss av eksisterende bygg innenfor Veglovens avstandskrav ansees som byggegrense.

Ny bebyggelse skal utformes slik når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farger at området samlet framstår med et godt og helhetlig preg. Bygninger og utearealer skal gis en god arkitektonisk utforming som uttrykker deres funksjon, med robuste og slitesterke materialer, og skal utformes i vår tids formspråk.

For alle utbyggingsområder uten krav til detaljregulering settes det krav til innlevert materiale ved byggesøknad som beskrevet i punkt 6.

• **Universell utforming**

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer iht. gjeldende lovverk.

• **Støy**

Innendørs støygrenser og anbefalte støygrenser for uteoppholdsplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal tilfredsstillende gjeldende retningslinjer og forskrifter for behandling av støy i arealplanlegging, for tiden retningslinjen T-1442.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en støyvurdering som viser at bolig og uteoppholdsarealer får tilfredsstillende støyforhold.

I anleggsperioden må støygrensene ligge innenfor arbeidstilsynets krav med hensyn på støynivå og arbeidstidsbestemmelser.

• **Parkering**

Ved nybygging skal det etableres parkeringsplasser som dekker de krav som til enhver tid gjelder i kommuneplanens arealdel.

Større, nye parkeringsplasser (mer enn 10 biler) skal deles opp med minst 10 % av arealet som beplantes med busker, trær eller gress.

• **Radon**

Ny bebyggelse skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

• **Energi**

Ved detaljplan skal det foreligge en konkret utredning for valg av energiløsninger for utbyggingsområdet sett under ett med sikte på å oppfylle kravene i kommunens energi- og klimaplaner og gjeldende TEK (-10 osv).

- **Byggeghøyder**

Alle byggeghøyder skal regnes fra gjennomsnittshøyde på planert terreng, i samsvar med godkjent utomhusplan. Underetasjer kan tillates ved spesielt skrånende terreng.

- **Infrastruktur: Veger, adkomster, gang- og sykkelveger, fortau og overvannshåndtering**

Veger, fortau, adkomster, overvannshåndtering og lignende skal opparbeides i følge kommunens krav til standard, og gjøres i samråd med kommunen, og ihht utbyggingsavtale.

En tilpasning av veger vist kan tillates i forbindelse med detaljplanlegging i samråd med kommunen.

Overvann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis for hvert delområde, med fordrøyning og eventuelt rensing før det infiltreres eller ledes til resipient.

For boligområdene B13 - B23 vil senere detaljregulering avklare detaljer om vegens arealbehov i forhold til skjæring/fylling med mer.

3 Rekkefølgekrav

- Adkomst til område B13 – B17 skal fremføres over S1, KBA1 og KBA2. **Veien skal opparbeides etappevis tilpasset utbyggingen av det enkelte felt, og skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for det enkelte felt ihht. godkjent utbyggingsavtale og illustrasjonsplan datert 24.04.25.**
- ~~• **Vegen skal opparbeides før det gis brukstillatelse for område S1, KBA1 og KBA2 ihht godkjent illustrasjonsplan datert 19.06.19 /revidert 28.11.19 i tråd med Teknisk utvalg 3.10.2019 utarbeidet av Spir Arkitekter AS og ihht utbyggingsavtaler.**~~
- Gjennom S1, KBA1 og KBA2 skal vegen opparbeides som en miljøprioritert gjennomkjøring med gatepreg og fortau ~~gs-vei~~, men med kurvatur tilpasset store kjøretøy.
- Før det gis igangsettingstillatelse for **bygg innenfor** område B13 - B17, **KBA1 og KBA2**, skal det være opparbeidet anleggsvei gjennom områdene S1, KBA1 - 2 ihht godkjente planer og utbyggingsavtale. Det tillates ikke anleggstrafikk i forbindelse med boligområdene gjennom eksisterende boligområder i Elgveien.
- All anleggstrafikk til B18 - B24 legges gjennom BMI sitt område.
- Ny veg til barnehage skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse på nye tiltak på S1.
- Det stilles krav til detaljregulering for områdene B13 - B17, og for områdene B18 - B23.
- B 24 tillates bebyggt med enebolig etter at veg, vann og avløp er etablert til eiendommen. Tomten er som erstatning for utskilt tomt gnr. 20 bnr.141.
- Kulturminner merket #1- 6 forutsettes frigitt av Riksantikvaren for benyttelse til avsatt formål.

4. Bestemmelser for de enkelte reguleringsformålene

4.1 Bebyggelse og anlegg

Det settes krav til detaljregulering for områdene B13 - B23. Områdene skal benyttes til boliger med tett utnyttelse. For områdene B13 - B17 samt B18 - B23 skal samlet BYA for hver av de to planene være minimum 45%.

Detaljplanene utarbeides samlet for hele området, eller som to planer for områdene B13 - B17 og B18 - B23.

Lekearealer, vegareal, adkomster, mindre offentlige parkeringer i forbindelse med friområder, type bebyggelse, høyder med mer fastsettes gjennom disse detaljreguleringene.

• Boligbebyggelse, eksisterende eneboliger B1 – B12, B25

Områdene kan brukes til eneboliger og tilhørende garasje, bod etc.

Byggehøyder og BYA

Maks gesimshøyde 6,0 m

Maks mønehøyde 8,0 m

Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates underetasje.

Maks BYA: 35%

Omriss av eksisterende bebyggelse er å betrakte som byggegrense.

• Offentlig eller privat tjenesteyting OTP1 - OTP2

Område OTP1 skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting som skole, undervisning, idrettsplass, lekearealer, oppvekstsenter, barnehage, helsetjenester med mer.

Område OTP2 skal benyttes til speiderhus, omsorgstjenester e.l.

• Sentrumsformål S1

Området defineres som et sentrumsområde med bensinstasjon/motell.

Det bør tilstrebes at det etableres sentrumsfunksjoner som lege, tannlege, frisør, kafe og lignende i tillegg til handel.

Med dagens befolkningsgrunnlag og nærliggende befolkningsutvikling på Findal/ Rugtvedt område tillates det detaljhandel på opp til 8400 kvm BRA fordelt på dagligvare og utvalgsvarer i Rugtvedt område. Dersom etablerte handelsanalyser og -modeller viser grunnlag for større etableringer i planens levetid som følge av stor befolkningsvekst i lokalområdet, kan maks BRA tillates økt forutsatt tillatelse fra kommunens planenhet og regionale myndigheter.

Maks BRA detaljhandel på område S1 og KBA3 må sees samlet med området på den andre siden av rundkjøringen på Rugtvedt (plan ID 191).

Området S1 skal utformes med kvaliteter som et sentrumsområde der utbygging må ivareta alle befolkningsgruppers behov. Det kreves særskilt situasjonsplan som dokumenterer parkering, adkomst, tilgjengelighet, merkede/ belyste krysningspunkter, umiversell utforming, avfallshåndtering, vegetasjons /park/ møteplasser, sykkelparkering og forholdet til barn og unge samt myke trafikanter. Før det gis rammetillatelse skal den særskilte situasjonsplanen foreligge.

Byggehøyder og BYA

Maks byggehøyde 12 meter fra ferdig planert terreng. Ved spesielle etableringer kan høyere bygninger tillates. Det kan tillates tekniske installasjoner på tak. Installasjonene trekkes minst 3 meter inn fra fasaden.

Maks BYA= 70 %.

Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates underetasje.

Det stilles krav til minst 10 % opparbeidet grøntareal.

• Kombinert formål KBA1 - KBA2

På **KBA1 og KBA2** tillates det næringsvirksomhet (industri, lager, håndverksbedrifter) og plasskrevende varer.

Plasskrevende varer som tillates vil være:

- Biler og motorkjøretøy
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre større byggevarer
- Planteskoler/hagesenter
- Lystbåter og campingvogner

Listen er uttømmende.

Spesielt støyende og forurensende virksomhet skal unngås, så som logistikkvirksomheter med virketid natt og helg.

Innenfor område **KBA1 sone 1** tillates det i tillegg til handel med plasskrevende varer og næringsvirksomhet, etablering av detaljhandel innenfor de begrensninger som er gitt for område S1. Videre tillates sentrumsfunksjoner som lege, tannlege, frisør, kafe og lignende.

Byggehøyder og BYA

KBA1: Maks ~~byggehøyde~~ gesimshøyde ~~12~~ 8 meter fra ferdig planert terreng. Ferdig planert terreng skal ligge på maks. kote + 46.

KBA2: Maks. gesimshøyde 12 meter fra ferdig planert terreng. Maks. byggehøyde kote + 66. Ferdig planert terreng skal ligge på maks. kote + 58.

Ved spesielle etableringer kan høyere bygninger tillates.

Maks BYA= 70 %.

Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates underetasje.

Det stilles krav til minst 10 % opparbeidet grøntareal.

- **Kombinert formål - KBA3**

Området kan brukes til barnehagedrift, bolig eller som utvidelse av sentrumsområdet dersom barnehagedriften skulle avvikles.

Omriss av eksisterende bebyggelse er å betrakte som byggegrense.

Dersom området innlemmes som en del av sentrumsformålet, vil makskravet for detaljhandel også omfatte KBA3.

Byggehøyder og BYA

Byggehøyder og maks BYA settes i forbindelse med byggesak.

- **Energianlegg (EA1)**

Området kan brukes til trafostasjon.

4.2 Samferdselsanlegg og infrastruktur

- **Veg (V1-V6, V7_p)**

Vegene skal brukes som adkomstveger og kan ha avkjørsler til tilstøtende eiendommer. Veiene er offentlige, med unntak av privat adkomst til Kåsa gård, V7_p.

Det forutsettes utbyggingsavtaler.

- **Gang-/sykkelveg (GS1)**

Vegen skal brukes som gang- og sykkelveg. Veien er offentlig.

- **Fortau (FT1- FT4)**

Vegene skal brukes som fortau. Veiene er offentlige.

- **Parkeringsplass (PP1)**

Området skal benyttes til offentlig parkeringsplass.

Se krav til utforming og godkjenning av kommunen under felles bestemmelser.

4.3 Grønnstruktur

- **Lekearealer (LEK1 - LEK2)**

Lekearealer skal opparbeides etter gjeldende retningslinjer i kommunen.

- **Turvei (TV1 og TV2)**

Grønstrukturkorridor tillates opparbeidet i tråd med plan etter søknad om tillatelse tiltak. Gangvegen utformes for helårsvedlikehold med belysning. Adkomsten skal ferdigstilles samtidig med opparbeidelse av infrastruktur til B 18 - 24.

- **Vegetasjonsskjerm (VS1 - VS3)**

Området skal brukes som vegetasjonsskjerm for eksisterende boliger. Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares, og det kan plantes supplerende vegetasjon med stedegne typer trær og busker i samråd med kommunegartneren.

Område VS3 kan tillates som en del av lokalsenteret dersom barnehagedriften skulle avvikles på sikt, og området naturlig bør inngå i lokalsenteret.

4.4 Hensynssoner

~~• Hensynssone type C: Bevaring av landskap (H550)~~

~~Ved tiltak som for eksempel endring av terreng, nye bygg eller andre installasjoner skal hensynet til eksisterende landskap dokumenteres i henhold til dokumentasjonskrav i kap. 6.~~

• Hensynssone type C: Bevaring av naturmiljø (H560)

Ved tiltak som for eksempel endring av terreng, nye bygg eller andre installasjoner skal hensynet til eksisterende landskap dokumenteres i henhold til dokumentasjonskrav i kap. 6.

• Hensynssone D: Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidig inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark Fylkeskommune).

Områder merket #1- 6 innenfor avgrenset område med bestemmelser ønskes frigitt til formålet.

• Verneverdig bebyggelse

- Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger som er vist som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet. Er bygningen ødelagt av brann e.l. kan den tillates revet dersom det etter kommunens skjønn anses som urimelig å pålegge eieren å sette den i stand.

- Ombygging av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom eksteriøret opprettholdes m.h.t. målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utforming, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Ved utskifting av vinduer skal det brukes glass i faste, gjennomgående sprosser. Evt. panel og detaljer av tre skal være høvlet og malt.

- Tilbygg, påbygg og underbygg av eksisterende bebyggelse.

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk gjelder reglene for ombygging av eksisterende bebyggelse i forrige punkt.

- Nybygg

Ev. nybygg kan være i vår tids formspråk, men skal tilpasses de bevaringsverdige bygningene i området når det gjelder dimensjon, hovedform, materialvalg og farger. Uthus og garasjer bør framstå som sekundærbygg til hovedbygningen.

- Saksbehandling

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det innhentes faglig uttalelse fra den regionale kulturminneforvaltning.

6 Dokumentasjonskrav

For alle nye byggeområder uten krav om detaljregulering skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent landskapsplan i egnet målestokk (1:100, 1:200). Unntak gjøres for område for energianlegg, EAI, og for områder med eksisterende boligbebyggelse B1 - B12 og B25, samt B24.

Landskapsplanen skal vise:

- Terrengbehandling angitt med viste nye og eksisterende koter
- Snitt som viser terreng med ny og eksisterende bebyggelse
- Beplantning
- Utforming av vei, fortau og gs-veier etter kommunale retningslinjer
- Kjøreadkomst
- Belysning
- Møblering
- Ny bebyggelse
- Parkeringsarealer
- Utendørs oppholds- og lekearealer
- Fellesarealer
- Renovasjon/miljøstasjon
- Lekeplasser og atkomst til disse
- Rekkverk, autovern og sikringsgjerder
- Parkering for bil og sykkel
- Eventuell varelevering
- Avkjørsler
- Frisiktsoner
- Overganger, opphøyde gangfelt, taktilt belegget etc.
- Skjæring, fylling, murer
- Overvannshåndtering, fangdammer og flomveger med tilhørende utredninger
- Dokumentasjon som viser hvordan en løser lokal overvannshåndtering, evt. med fordrøyningsanlegg og/eller rensing om nødvendig.

Landskapsplanen må forelegges enhet for tekniske tjenester og eiendomsforvaltning for godkjenning.

Det skal fremgå av landskapsplanen hvordan universell utforming av området ivaretas, inkludert organisering av HC-parkering.

Virkningen på landskapet skal dokumenteres i alle større byggetiltak.

7 Andre bestemmelser

7.1 Mindre vesentlige unntak

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Teknisk Utvalg som det faste planutvalg, innenfor rammen av Plan- og bygningsloven.

7.2 Private servitutter

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot denne planen og dens bestemmelser.

Revidert 16.12.13 i tråd med mail fra Telemark Fylkeskommune. Revidert/justert i tråd med sak 73/16 i Teknisk Utvalg 24.8.2016.

Revidert i tråd med vedtak i Teknisk miljøutvalg den 3.10.2019, sak 42/19 (ny revidert illustrasjonsplan).