

Arkivsak: 23/9859
PlanID: 429

DETALJREGULERING FOR GBNR. 106/940 M.FL. – STOA, LANGESUND

PLANBESTEMMELSER

Datert 28.06.2024, rev. 20.12.2024, rev. II 08.05.2026
Godkjent av kommunestyret 16.04.2026 i sak 25/26

1 GENERELT

1.1 Planens formål:

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling av et boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/servering/tjenesteyting på et område på Stoa ved Langesund.

1.2 Avgrensning av planområdet

Planområdets utstrekning er avgrenset på plankart datert 28.06.2024.

1.3 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1

- bolig, konsentrert småhusbebyggelse	BK1-2
- bolig, blokkbebyggelse	BB1-2
- kombinert bebyggelse og anleggsformål	KB
- felles uteoppholdsareal	UT1-2
- frittliggende boligbebyggelse	BF
- offentlig eller privat tjenesteyting	T

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2

- kjørevei, offentlig	o_KV
- fortau, offentlig	o_F1-4
- gatetun, offentlig	o_GT
- parkering, offentlig	o_P
- annen offentlig veigrunn, grøntareal	o_AVG
- felles gang-/sykkelvei	f_GS
- felles torg	f_T

Hensynssoner – pbl §11-8

- hensynssone a, sikringssone friskt	H140
- hensynssone a, faresone flom	H320
- hensynssone c, bevaring kulturmiljø	H570

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Ved rammetillatelse

Overordnet landskapsplan

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det følge med landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal omfatte det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende anlegg som følger av rekkefølgebestemmelsene. Planen skal ivareta helhetlige løsninger for planområdet. Planen skal vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer, uteoppholdsarealer og lekeplasser
- Samferdselsanlegg
- Parkeringsløsninger
- Renovasjon

Teknisk plan

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det følge med teknisk plan. Planen skal godkjennes av kommunen v/kommunalteknikk, og skal vise hovedløsninger for vann, avløp og overvann/flomveier.

2.1.2 Ved igangsettingstillatelse

Detaljert landskapsplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det følge med detaljert landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:

- Bebyggelses plassering og kotehøyde målsatt ved inngangsparti.
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, terrengbehandling, støttemurer, vegetasjon
- Parkeringsplasser/-anlegg for bil, HC-parkering og sykkel.
- Interne veier, adkomster, gangveier m/stigningsforhold.

Teknisk plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak skal det følge med teknisk plan. Planen skal godkjennes av kommunen v/kommunalteknikk, og skal minimum vise:

- Veg, vann og avløp inklusive overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Strømforsyning og annen teknisk infrastruktur
- Tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier)

Landskapsplan og teknisk plan skal være samordnet.

Geoteknikk

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med dokumentasjon på at lokalstabilitet og arbeider i byggefasen er sikret i henhold til gjeldende krav.

Forurenset grunn

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med rapport fra kartlegging av forurenset grunn, samt evt. tiltaksplan jf. pkt. 2.2.2.

2.1.3 Anleggsplan

Ved utbygging av område BK1-2, BB1-2 og KB skal det foreligge anleggsplan som dokumenterer nødvendige tiltak for å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet i og omkring planområdet i byggefasen.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy og støv

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) med plan for forebyggende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støy og støv i anleggsperioden.

2.2.2 Forurenset grunn

For område BK1-2, BB1-2, KB, f_UT1-2, f_T, f_P og f_GS. gjelder følgende vedr. forurenset grunn:

- a) Området skal kartlegges for grunnforurensning i henhold til føringene som er gitt i Miljødirektoratets digitale veileder for forurenset grunn.
- b) Dersom det avdekkes overskridelser av normverdi skal det utarbeides tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens kap. 2 for de planlagte arbeidene. Tiltaksplanen skal sendes til godkjenning av Bamble kommune, senest som et ledd i søknad om igangsettingstillatelse.
- c) Hvis det påvises forurensete masser, skal det etter endt tiltak utarbeides slutt-rapport med beskrivelse av utførte arbeider og disponering av masser. Denne skal sendes til forurensningsmyndigheten senest 3 mnd. etter at tiltak er utført. Gjenliggende grunnforurensning skal registreres i Miljødirektoratets database for grunnforurensning.

2.2.3 Fremmede arter

Ved tiltak innenfor område BK1-2, BB1-2, KB, f_UT1-2, f_T, f_P og f_GS skal det foreligge tiltaksplan for forsvarlig håndtering av uønskede fremmede arter.

2.3 Kulturminner

Dersom 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 (jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene

- Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrense som byggegrense.
- På inntil 2/3 av fasadelengde tillates balkonger, overdekninger og bygningsdeler over 1. etasje utkraget inntil 2,0 m ut over byggegrenser, men ikke ut over formålsgrense.
- Utnyttelse er angitt som maks. BYA på plankartet. Parkeringsanlegg under lokk eller terreng skal ikke medregnes i BYA.

- Avkjørsler er vist på plankartet med eget symbol. For avkjørsel til BK1 og BB1 tillates avvik fra plassering vist på plankartet med inntil 20 meter. Det tillates kantparkering langs o_KV1 innenfor område BB1.
- Inntil 30 % av boligene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom utbyggingen foregår i byggetrinn, kan andel fritatte boenheter avvike +/- 10% i hvert byggetrinn.

Utforming

- Ny bebyggelsesstruktur skal formes med oppbrutt og variert volumoppbygging. Innenfor hvert delområde skal bebyggelsen utformes som en arkitektonisk helhet med god kvalitet på materialbruk og detaljering. Det tillates en variasjon i takformer.
- Tekniske installasjoner på tak skal omslutes av bygningsmessige konstruksjoner og inngå som en del av bygningen.
- Det tillates solcelleanlegg som en integrert del av bygningskroppen.
- Boenheter skal utformes og samordnes på en måte som gir utsikt / gløtt til sjø og gode solforhold på uteplass.

Parkering

Krav til parkeringsplasser er følgende:

	Parkering for beboere	Gjesteparkering	Sykkelparkering
Boliger > 50 m2 BRA	Fast 1,0	Fast 0,2	Min. 2,0
Boliger < 50 m2 BRA	Fast 0,5	Fast 0,1	Min. 1,0

- Parkering for beboere skal i hovedsak være i fellesanlegg under bebyggelsen.
- Gjesteparkering og noen få beboerplasser tillates etablert som bakkeparkering.
- Min. 5% av plassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
- Det tillates ikke båttopplag på land eller parkering av bobiler/campingvogner i byggeområdene.

Utearealer

Det skal være min. 30 m2 uteareal pr. 100 m2 bruksareal bolig. Min. 50 % av dette skal være felles og ligge på terrengnivå / oppå parkeringsanlegg. Område f_T og deler av områdene UT1-2 medtas ved beregning av utearealer.

Renovasjon

Renovasjonsløsning for boliger i område BK1-2, BB1-2 og KB skal være i form av dypoppsamling. Plassering av anlegg for dypoppsamling skal avklares med kommune og renovasjonsselskap. Anleggene tillates anlagt innenfor byggeområdene.

3.1.2 Byggeområder for bolig i konsentrert småhusbebyggelse, BK1-2

Bebyggelsen i BK1 skal utformes som to bygninger med min. 8 m mellomrom.

Byggehøyder

Maksimalt tillatte byggehøyder:

	Maks. mønehøyde	Maks. gesimshøyde
BK1	kote +17,0	kote +15,0
BK2	kote +17,0	kote +15,0

For tekniske føringsveier, heis- og trappeløsninger tillates mindre overskridelser.

3.1.3 Byggeområder for bolig i blokkbebyggelse, BB1-2

- Bebyggelsen i BB1 skal utformes som to bygninger med min. 8 m mellomrom. Disse to bygningene kan være forbundet med hverandre under kote +7,0. Bebyggelsen skal trappes ned, laveste bebyggelse skal være mot BK1.

- b) Bebyggelsen i BB2 skal utformes som min. 3 bygninger med min. 10 m mellomrom.

Byggehøyder

Maksimalt tillatte byggehøyder:

	Andel av bebyggelsen	Maks. mønehøyde	Maks. gesimshøyde
BB1	Maks. 50%	kote +23,0	kote +21,0
	Min. 20%	kote +20,0	kote +18,0
	Øvrig andel	kote +23,0	kote +21,0
BB2	Maks. 50%	kote +20,0	kote +18,0
	Øvrig andel	kote +17,0	kote +15,0

For tekniske føringsveier, heis- og trappehus tillates mindre overskridelser.

3.1.4 Kombinert bygge- og anleggsformål, KB

Det tillates boligbygg i blokkbebyggelse. I bygningen nærmest f_T tillates etablert inntil 200 m² forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting. Bebyggelsen skal utformes som 2 bygninger med min. 10 m mellomrom.

Byggehøyder

Maksimalt tillatte byggehøyder:

	Andel av bebyggelsen	Maks. mønehøyde	Maks. gesimshøyde
KB	Maks. 50%	kote +26,0	kote +24,0
		kote + 23,0	kote + 21,0
	Øvrig andel	kote +23,0	kote +21,0

For tekniske føringsveier, heis- og trappehus tillates mindre overskridelser.

3.1.5 Felles uteoppholdsareal, f_UT1-2

Felles uteoppholdsareal f_UT1-2 skal være felles uteoppholdsareal for boliger i BK1-2 og BB1-2 og KB. Innenfor hvert av områdene skal det opparbeides felles småbarns-lekeplass på min. 225 m². Lekeplassene skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold – med særlig hensyn til barn opp til 7 år. Hver lekeplass skal inneholde min. 3 ulike typer leke-apparater/funksjoner i tillegg til sandkasse og sittebenk. Adkomst til uteoppholdsarealene og min. ett lekeapparat skal være universelt utformet.

Utearealer på lokk over parkeringsdekke skal bestå av harde gåflater, myke områder for lek og grønne flater samt oppbygde kasser for hekker, større busker og trær. Arealet som helhet skal være variert og inndelt i mindre avskjermede soner. Grønne flater skal ha min. 30 cm vekstlag og skal utgjøre min. 1/3 av uteareal på lokk. Det tillates mindre bygg/konstruksjoner som del av uteoppholdsarealet i form av pergola/overdekning etc.

Det skal etableres en passasje mellom f_UT1 og f_UT2 på nordsiden av bebyggelsen i BK2, gjennom BB1 og/eller BK2. Passasjen skal være åpen for beboerne i BK1-2 og BB1-3.

Det tillates etablert felles parkeringsanlegg under uteoppholdsarealene med overkant av takkonstruksjon over parkeringsarealer på maks. kote +7,0. Det tillates etablert nettstasjon som del av parkeringsanlegget.

Det tillates mindre justeringer av områdenes avgrensninger. Regulert areal skal opprettholdes.

3.1.6 Boligbebyggelse, BF

Område BF er mulig tilleggsareal til gbnr. 106/530. Området tillates ikke bebygget.

3.1.7 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, T

Område T er del av område for forsamlingslokalet Halen gård.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Offentlig kjørevei, o_KV

o_KV skal opparbeides som vist på plankartet.

3.2.2 Offentlig fortau, o_FO1-4

o_F1-4 skal opparbeides som vist på plankartet.

3.2.3 Offentlig gatetun, o_GT

- a) Gatetun, o_GT, skal utformes på en måte som bidrar til lav kjørehastighet og til at ferdse for myke trafikanter prioriteres. Området skal være del av kyststien.
- b) Det tillates ikke parkering eller båttopplag innenfor gatetunet, med unntak av et mindre antall parkeringsplasser som skal være reservert for bevegelseshemmede.
- c) Gatetunet tillates opparbeidet med kjøresoner, gangsoner, beplantning, møblering og utsmykning.

3.2.4 Offentlig parkering, o_P

o_P er offentlig parkering ved Halen gård.

3.2.5 Annen offentlig veigrunn, o_AVG

Arealene skal være offentlige sidearealer for vei og fortau.

3.2.6 Felles gs-vei, f_GS

Felles gs-vei, f_GS, gjennom skal etableres med bredde min. 4,0 m. Den skal være åpen for allmenn ferdsel gjennom området. Det tillates mindre justeringer av traseen for gs-vegen gjennom området. Balkonger i tilstøtende boligområder tillates å krage inntil 1,0 m ut over f_GS.

3.2.7 Felles torg, f_T

Felles torg, f_T, skal være åpent for allmenn ferdsel. Det tillates etablert møblering og konstruksjoner som fremmer allmennhetens bruk. Det tillates uteservering.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsone, H140

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over nivå på tilstøtende vei.

4.2 Flomfare, H320

Arealer lavere enn kote 3,0 er vist med hensynssone flomfare. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kote +3,0. Konstruksjoner og anlegg som blir liggende lavere enn kote +3,0 må anlegges slik at de tåler å bli oversvømt.

4.3 Bevaring av kulturmiljø, H570

Bygning som er markert med sort strek på plankartet er verneverdig og tillates ikke revet. Bygningen forutsettes uendret eksteriørmessig. Omriss av eksisterende bygg er å betrakte som byggegrense.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 BK1-2, BB1-2 og KB

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i planområdet skal følgende være opparbeidet:

- Tilhørende uteomhusarealer i henhold til kravene i pkt. 3.1.5, i samsvar med godkjent landskapsplan og teknisk plan. Ved ferdigstillelse vinterstid tillates at planting/tilsåing utsettes til påfølgende vår.
- Lekeklass nr. 1 innenfor område f_UT1 eller f_UT2.
- Tilhørende del av vei o_KV1 m/fortau
- Tilhørende del av gatetun o_GT.
- Tilhørende del av felles gs-vei f_GS.
- Tilhørende del av felles torg f_T.
- Parkeringsplasser i henhold til kravene i pkt. 3.1.3.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenhet nr. 51 innenfor BK1-2 og BB1-3 skal følgende være opparbeidet:

- Kjørvevei o_KV2 og tilhørende fortau som vist på plankartet. Før anleggsarbeid for krysset fv 3350/Kongshavn starter, skal det foreligge gjennomføringsavtale med Telemark fylkeskommune med byggeplan godkjent av Telemark fylkeskommune.
- Lekeklass nr. 2 innenfor område f_UT1 eller f_UT2

5.2 Etappevis utbygging

Ved etappevis utbygging tillates midlertidige løsninger for parkering og leke- og uteoppholdsarealer. Kravene skal innfris for det aktuelle antall boenheter.