

Arkivsak: 16/09968

Planens navn: Forslag til reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Findal Gård. Gnr 6 Bnr 20 MV Stathelle Bamble kommune

PlanID: 202

Gjeldende plan vedtatt: 12.05.2011

Forslagsstiller/plankonsulent: Maxbo Tekniske tjenester AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**

Oversiktskart som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød sirkel)



Bakgrunn for planendringen

Dagens reguleringsplan omfatter i dag kun 5 boligtomter med romslig tomtestørrelse med avgrenset bestemmelser. Vi ser en betydelig økning av kvaliteter for område, om område kan økes til 10 boligtomter og bestemmelser endres mer til dagens bygge struktur

Beskrivelse av planendringen

Endring av plankart og underliggende bestemmelser til § 2. Byggeområder



Figur 1: Utsnitt gjeldene plankart

§ 2. Byggeområder

Boliger – B.

Innenfor områder avsatt til boliger tillates oppført bygg i en etasje med underetasje. Boligene skal ha maksimalt 2 etasjer ikke medregnet eventuell underetasje. Gjennomsnittlig mønehøyde skal ikke overstige 8 m . Ved søknad om rammetillatelse skal plassering av garasje og oppstillingsplass være angitt.

Boligene skal ligge innenfor den viste byggegrense. Topper i terrenget skal i størst mulig grad unngås bebygd.

Boligene skal ha saltak med vinkel på mellom 27 og 35 grader.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være angitt plass for garasje og min. 2 oppstillingsplasser for personbil. Plasseringen kan avvike fra reguleringsplankartet. Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 35 % BYA.

Eksisterende vegetasjon på tomtene utenfor byggegrensen skal bevares i størst mulig grad. Sprengsteinfyllinger og skjæringer mot sjøen skal tildekkes og beplantes. Det skal foretas radonsikring av boligen.

Kombinert formål.

Område for bolig/forretning.

Eksisterende virksomhet på gnr 20 bnr 6/1 skal på sikt legges om. I 1. etasje tillates opprettet næringsvirksomhet som ikke skaper konflikt med boliger i samme bygnings 2. etasje.

Eksisterende bygnings 2. etasje kan innredes til boliger. Boligene skal kunne fungere fullt uavhengig av all virksomhet på 1. etasjeplan. Bygningen kan evt brukes til kun ett av formålene. Boligene skal bygges med universell utforming.

På tomta tillates utvidelse eller nybygg av bolig/næringsdelen til en maksimal utnyttelsesgrad på 45 % BYA.

Utvidelse skal være stedtilpasset og ha gjennomsnittlig mønehøyde på under 9m

Før videreutvikling av tomteområdet kan skje, må grunnen kontrolleres for forurensing, og det skal foretas radonsikring.

Figur 2: Utsnitt gjeldene bestemmelser



Figur 3: Utsnitt revidert plankart

§ 2. Byggeområder

Boliger – B1-3.

Innenfor boligområde tillates det småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger., hvor eneboliger kan bebygges med en sekundærbolig. Takkonstruksjon fastsettes til flate tak, pulttak, saltak og valmtak. Arker og takopploft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde. Planen tillater bruk av takterrasse.

Maksimal tillatte byggehøyde boliger:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 7 m.

Ved sal og valmtak, 8,5 m mønehøyde og 6,5 m gesimshøyde.

Ved pulttak, 8,5 m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5 m for laveste gesims.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen

Ved søknad om tillatelse skal det være angitt plass for garasje. Totalt skal man medregne 2 biloppstillingsplasser pr enhet. Gjesteparkering og biloppstillingsplass sekundærbolig avsettes til felles parkeringsplass (SPA) og inngår ikke i tomteutnyttelsen for boliger.

Maksimal tillatt grad av utnytting er %BYA = 40 %.

Garasje/ uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde. Garasje/uthus inntil 50 m² BYA/BRA kan tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense, men inntil 5 meter fra regulert veg (P VEG). Dersom innkjøring er parallell med offentlig veg kan garasje tillates plassert inntil 2 meter fra eiendomsgrense regulert veg (P VEG)

Maksimal tillatte byggehøyde garasje/uthus

Ved sal og valmtak er maksimal mønehøyde 5 meter.

Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 4,5 meter for øvre gesims.

Ved flate tak er maksimal gesimshøyde 3,2 meter.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen

Byggegrense

Støttemurer tillates med høyde på inntil 1,8 meter utenfor angitt byggegrense, men minimum 1 meter fra eiendomsgrense hvor det ikke er i strid med siktlinjer. Fyllingsfot kan legges i eiendomsgrensen mellom to boligtomter eller mot annet formål.

Estetikk

Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet, være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til det landskapsrommet den blir en del av.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at tilpasning til terreng blir best mulig. Sprengfyllinger og skjæringer mot sjøen skal tildekkes og beplantes.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være minimum 100m² for hovedenhet og minimum 25 m² for sekundærbolig. 20% av arealet skal ligge på terrengnivå.

Areal som ikke defineres som uterom er:
Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing
Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
Allt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeidet til akebakke med nødvendige tilleggsareal
Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger
Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

Figur 4: Utsnitt reviderte bestemmelser

§10 Lekeplass (BLK)

Lekeplassen skal opparbeides med minimum 3 lekeapparater som fremmer områdets funksjon som småbarnslekeplass for boligene.

§ 11. Ivaretagelse av trafikksikkerhet

§ 11-1. Sikring av ferdsel

Fri sikt på minimum 3x35 meter må etableres i avkjørselen mot gang-/sykkelvegen langs fylkesvegen.

§ 11-2. Krav til interne atkomstveier

Interne atkomstveier skal av hensyn til trafikksikkerhet plasseres vinkelrett på den interne hovedatkomstvegen til boligområdet i området nær gang-/sykkelvegen langs fylkesvegen, minimum 10 meter fra nevnte gang-/og sykkelveg.

Figur 5: Tilførte bestemmelser

§ 12. Rekkefølgekrav

- Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal

- a) Felles lekeplass være ferdig opparbeidet.
- b) Infrastruktur til tilknyttet delefelt være ferdigstilt

Dersom bygg tas i bruk vinterhalvåret, kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

Figur 6: Tilførte rekkefølgekrav

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Hensynet bak endring av plankart er å øke antall boligtomter i tråd med kommunes fortegnings politikk, samt fordele kostnader på infrastruktur for å kunne skape lønnsomhet i prosjektet. Endring omhandler i hovedsak regulert område avsatt til boligbebyggelse, men unntak av et mindre friområde mellom B2 og B3, som vi anser har en liten bruksverdi da arealet er plassert mellom to boligtomter.

Hensynet bak endring av bestemmelser for Boliger – B, er for å imøtekomme et økende ønske om nyskapende arkitektur, samt legge tyngre føringer til utomhus areal og plassering av byggverk. Området ligger for seg selv på en egen kolle med gode solforhold og utsikt mot sjø. I den forbindelse mener vi det er viktig å kunne dra nytte av disse faktorene ved prosjektering av nye boliger. Da det ikke foreligger ferdigstilt teknisk plan for område, er det vanskelig å fastsette maks kotehøyde på byggverk. I denne sammenheng mener vi at lovverket i pbl § 29-1 og 29-2 hensyntar plassering i forhold til tomtens topografi.

Det er vurdert stiforbindelse til barnehage i øst, men grunnet fjellets topografi, vil det ikke være forsvarlig å regulere en ny ferdselsåre i dette terrenget.

Det er lagt inn egen gang og sykkelsti, hvor det anses som forsvarsmessig at denne tilknyttes ridevei, som i dag er lite benyttet.

Vedlagt følger:

1. Gjeldene plankart
2. Gjeldene bestemmelser
3. Revidert plankart
4. Reviderte bestemmelser avmerket endring
5. Reviderte bestemmelser
6. ROS- analyse
7. Uttalelse fylkesvei

Planendring er utarbeidet av Steffan Lithell v/ Maxbo Tekniske Tjenester