

---

## **FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR FINDAL GÅRD. GNR 6 BNR 20 MV STATHELLE, BAMBLE KOMMUNE.**

Dato for Teknisk komité's vedtak.

Dato for Teknisk komité's vedtak.

Offentlig høring:

Kommunestyrets vedtak:

Revisjoner:

### **§ 1. Reguleringsformål**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense M=1:1000.

Området reguleres til følgende formål etter § 25.1:

1. Byggeområder  
Område for bolig - B1 - B4
2. Kombinert formål for:  
Bolig forretning (BF)
3. Landbruksområde  
Jordbruk/skogbruk (JSB)  
Annet landjordbruksområde (AL)
4. Offentlig trafikkområder:  
Trafikkområde i sjø og vassdrag (VFE)
5. Felles områder  
  
Felles parkering (SPA)  
Felles annen veggrunn (FV)  
Felles renovasjon (R)  
Felles lekeplass (BLK)
6. Offentlig friområde  
Friområde (F1)
7. Spesialområde  
Naturvernområde (på land) - NV1, NV2 og NV3  
Naturvernområde i sjø - NVSV1, NVSV2  
Annet spesialområde (ridebane) (RB)  
Frisiktsone ved veg (FS)  
Friluftsområde på land (fiskeplass) (FL)  
Felles trafo (TR)  
Felles veg/privat (P VEG)  
Felles gang og sykkelvei (SGS)  
Felles trykkstasjon va (TS)

## § 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 takoppløft 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 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> for hovedenhet og minimum 25 m<sup>2</sup> for sekundærbolig. 20% av arealet skal ligge på terrengnivå.

<b>Areal som ikke defineres som uterom er:</b>
Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing
Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
Alt 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

## **Boliger med tilhørende anlegg (Eksisterende boligområde) – B 4.**

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 takoppløft 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 utnyttning er %BYA = 40 %.

Garasje/ uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde. Garasje/uthus inntil 50 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> for hovedenhet og minimum 25 m<sup>2</sup> 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
Alt 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

## **Kombinert formål.**

### Område for bolig/forretning (BF)

Eksisterende virksomhet på gnr 20 og 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 eventuelt brukes til kun ett av formålene.

Boligene skal bygges med universell utforming.

På tomte 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.

## **§ 3. Landbruksområder**

### Landbruk/skogbruk (JSB)

Planområdet mot østre og øvre del reguleres til landbruksformål for begrenset skogsdrift og rekreasjon.

Skogbevokste topper mot de nye boligene skal bevares for skjerming mot sjøen.

### Annet landbruksområde (AL)

Området skal reguleres til landbruk med vekt på rekreasjon og hestesport.

Dette gjelder både bygninger og innmark.

Eventuelt utvidelse med nye driftsbygninger eller mindre, landbrukstilknyttet næringsvirksomhet tillates.

I midtre del av formålsområdet skal det kunne drives hestetrening og konkurranser for riding og dressur. Hestehavner og plasser for trening og føring kan anlegges.

Mot Herrevegeen tillates parkering for beboere og besøkende for 3-4 stk personbiler mot dagens bygninger.

Mindre konstruksjoner og bygninger som lavo, skur og lignende for miljøskapende tiltak, tillates i området.

I området inngår opparbeidet rundløype for hestetrening som grense mot naboformål.

Kjøring med bil i hesteløypa er ikke tillatt unntatt for brøyting.

Det tillates kjøring i spesielle tilfeller for bevegelseshemmede for tilkomst til fiskeplassen.

Lys langs rundløypa, også langs Findalselva, tillates.

Det tillates oppført ridehall med høyde ikke over 10 meters mønehøyde.

#### **§ 4. Offentlig Trafikkområde:**

##### Trafikkområde i sjø og vassdrag (VFE)

Sjøen utenfor fiskeplass i nord-østre del av planområdet reguleres til vanlig trafikkområde for nyttetraffic og småbåter.

#### **§ 5. Felles områder:**

##### Felles kjøreveg/annen veggrunn (FV)

4.01 Eksisterende kjøreveg/atkomstveg til Svarthoel, gnr 21 bnr 1/6, reguleres med dagens linjeføring og utstrekning som vist i planen.

##### Felles Parkering (SPA)

Området reguleres til reserveareal for parkering for virksomheten i område på Findal gård. Det kan anlegges 12 parkeringsplasser til bruk ved spesielle arrangementer.

Innenfor området avsettes plass for felles renovasjonskasser som vist i planen.

Atkomst til forskjellige boligområder skal være felles og i henhold til plankart. På grunn av terrengets topografi kan atkomstene endres for å skape en bedre og mer skånsom atkomst.

#### **§ 6. Friområder**

##### Friområde (F1)

Mindre områder inntil ny og eksisterende boligbebyggelse, rabatter og liknende reguleres som friområder. Eventuelle gangstier opprettholdes. Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

#### **§7. Spesialområder**

##### Naturvernområde på land - NV

###### Område NV1

I området langs Findalskleiva reguleres begge bredder og selve elva til naturvernområde. Ingen virksomhet for utnyttelse av elvebredden er tillatt.

Naturlig tilvokst ved bredden skal kun bearbejdes/tynnes i spesielle tilfeller.

I selve elveleiet skal det ikke gjøres inngrep av noe slag. Det er ikke tillatt med båtfester i planområdet.

###### Område NV2

Området skal tjene som buffer mellom sumpområdet og landbruksområde for hestesport. En avskjærende drenggrøft som skal hindre forurensende sigevann å trenge inn i verneområdet skal kontrolleres jevnlig for at utløpet til sjøen ikke blir tilstoppet. Naturlig tilgroing skal kunne skje. Avvirkning av trær tillates kun i helt spesielle tilfeller.

### Område NV3

I område mellom hesteløypa og sjøen skal det ikke bygges anlegg eller utvidelse av treningsløype. Det er ikke tillatt å fiske fra land i området. Det skal være åpning under hesteløypa mellom sjøen og innenforliggende naturvernområde, NVSV1.

Gjennomstrømningen av vann skal vedlikeholdes av driverne av hesteløypa.

### Naturvernområde i sjø NVS

#### NVSV 1

Innenfor området skal det ikke være menneskeskapt virksomhet.

For å hindre gjengroing skal det før bygningsrådets 2. gangs behandling, utarbeides skjøtselsplan som sumpområde med vekt på bevaring av vegetasjon og fugleliv.

Bru og fylling på sjøsiden av verneområdet tillates beholdt.

#### NVSV 2

I området fra elvemunningen til formålsgrensen er det ikke tillatt å fiske fra båt.

Det tillates ikke båtfester langs strandlinja.

### Annet spesialområde (ridebane) (RB)

For trening av hest både for ridning og trav, reguleres løyper i henhold til plankart som annet spesialområde. Reguleringsbredder som for G/S-veger legges til grunn. Stedstilpasset avvik tillates.

Den eneste formen for motorisert ferdsel i treningsløypa er brøyting.

I området inngår opparbeidet rundløype for hestetrening som grense mot naboformål.

### Frisiktsone (FS)

I krysset med avkjøringer mot Herreveien reguleres det til frisiktsoner.

### Friluftsområde på land (FL)

Det tillates imidlertid kjøring i spesielle tilfeller i østre del av løypa for bevegelseshemmede for tilkomst til fiskeklassen.

## **§ 8 Annet**

Etter at denne plan med tilhørende bestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke inngås rettslige avtaler som strider mot planen og dens bestemmelser.

## **§ 9**

Bamble kommune kan - når særlige grunner taler for det - gjøre unntak fra denne plan og dens bestemmelser.

## § 10. Rekkefølgekrav

- Før det gis rammetillatelse
  - a. Støyutsatte tomter må ut fra tiltak vise at krav til støyreduksjon innenfor dagens lovverk opprettholdes
- Før det gis igangsettingstillatelse
  - a. Skal det foreligge godkjent teknisk plan
- 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.

Korrigert 10.07.08 for pumpestasjon, forurensing radon i boligområder 25.08.09 (plan som var ute til offentlig høring).

**Sist revidert i tråd 2. gangs behandling sak 300/10 den 06.12.10.**

Revidert i tråd med Kommunestyrevedtak den 12.05.2011 i sak 27/11.

Revidert plankart og bestemmelser den. 10.02.2022