

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DAMMUREN - STATHELLE

Dato for siste revisjon av plankartet: 29.01.18
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 14.11.18

PLANENDRING ETTER ENKLERE PROSESS:
Dato for siste revisjon av bestemmelsene xx.xx.xx

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av ny konsentrert småhusbebyggelse på eien-
dommen gnr/ bnr 22/ 4, 103 - med tilhørende anlegg.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 29.01.18.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:

Formål, jfr. PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS1
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BKS1
- Renovasjonsanlegg – miljøstasjon – BRE1
- Nærmiljøanlegg – BNA1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg – o_SKV1-3 – offentlig
- Annen veggrunn – tekniske anlegg – o_SVT1-5 – offentlig

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Friområde – GF1-2
- Turveg – GTD1

Hensynssoner, jfr. PBL § 11-8 og § 12-6:

Soner med angitte særlige hensyn:

- Bevaring naturmiljø – H560_1-2

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Krav ved søknad om byggetillatelse/ igangsettingstillatelse

Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse

- skal det foreligge utomhusplan for byggeområde BKS1;
- skal det foreligge teknisk plan for hele området;
- skal fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) ikke skje; dette kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter;
- skal det dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsareal i henhold til kravene i § 5.2h).

b) Krav ved søknad om brukstillatelse/ ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet

- skal trafikkområder - veger og parkeringsanlegg, regulert terrengmur i nord, og vann- og avløpsledninger være ferdig anlagt; så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes;
- skal småbarnslekeplass i område f_BKS1 - på min. 150 m² – i henhold til utomhusplan, være ferdig opparbeidet;
- skal østre veiarm av Hellebergveien – område SKV1, breddeutvides i henhold til planen;
- skal det i område f_BNA1 opparbeides ballbane – 15x25 meter, med grus som toppdekke;
- skal renovasjonsområde – område BRE1, være ferdig opparbeidet;
- skal det foreligge dokumentasjon på at overvannshåndteringen innenfor planområdet – herunder bekkeløp nord i planområdet, er utført i henhold til godkjent Teknisk plan.

§ 4.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

Utomhusplan

Før det gis byggetillatelse / igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan;

Planen skal utformes i målestokk 1:200 og skal vise:

- Minste uteoppholdsareal – MUA
- Lokalisering av lekeutstyr og nødvendige terrengsnitt for felles småbarnslekeplass.
- Utforming av uteoppholdsarealer med snitt av ny og eksisterende bebyggelse og eksisterende og nytt terreng, vegetasjon, byggegrenser og veger og plasser.
- Kotehøyder for nytt og eksisterende terreng, samt ny bebyggelse
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares og etablering av ny vegetasjon for skjerming mot kjørearealer
- Hvordan universell utforming er i varetatt
- Forstøtningsmurer/ terrengmurer
- Skråningsutslag

Teknisk plan – veg, vann og avløp

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn plan for geometrisk utforming av veger og plasser.

Teknisk plan skal vise:

- bebyggelse,
- avkjørsler, veger og plasser,
- vann og avløpsledninger - avløpsanlegg,
- renovasjonsløsning,
- lokalisering av transformatoriosk og el-kabler, fibernettkabler og annet nødvendig kabelnett
- veglys
- håndtering av overvann – takvann, overflatevann og drensvann.

§ 4.3 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.4 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.5 Utforming av bygninger og anlegg - energiløsning

Nybygg skal gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt.

Ny bebyggelse skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bygninger/anlegg skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det kan likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Ved prosjektering av boliger skal det velges miljøvennlige energiløsninger som gir lavest mulig energiforbruk per bebygd areal.

§ 4.6 Tilgjengelighet

Minst 33 % av de nye boenhetene skal være universelt utformet, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12.

§ 4.7 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler er vist med pil på plankartet. Avkjørsel skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

§ 4.8 Kulturminner

Om 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 (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

§ 4.9 Overvannshåndtering

Plan for overvannshåndtering innenfor planområdet skal være en del av Teknisk plan, og det skal det foreligge dokumentasjon på at overvannshåndteringen innenfor planområdet er utført i henhold denne.

§ 4.10 Støy

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet*.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – område BFS1.

Arealbruk

Område omfatter eksisterende boligeiendommer innenfor planområdet. Tiltak innenfor byggområdet skal underlegges ordinær byggesaksbehandling.

§ 5.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – område BKS1.

a) Arealbruk

I område BKS1 er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som tettstilte eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger, tremannsboliger, firemannsboliger, kjedehus og rekkehus – med tilhørende anlegg – alle byggene i inntil 2 etasjer. Det skal etableres minst 7 stk. boenheter i BKS1. Parkering kan løses ved boligene eller ved felles parkeringsanlegg i henhold til kravene i kommuneplanen. Sykkelplasser i henhold til kravene i kommuneplanen skal lokaliseres til de nye boligene inngangspartier. Videre skal det etableres lekeplass innenfor område – på min 150 m².

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 35 % inklusiv overflateparkering.

Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnyttning.

c) Byggehøyder - terrengnivå

Nye boligbygg i område BKS1 skal ha byggehøyde med kotehøyde inntil 47,0 moh - med høyde på topp grunnmur/ byggeplate på min. kote 39,5 moh.

Terrengnivået skal helle slakt fra bygget mot omkringliggende terreng slik at overvann naturlig ledes ut av byggeområdet.

d) Plassering av bygg

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming / plassering kan medføre behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv.

Bygningene kan ha **flatt tak**, mønetak eller pult-tak med takvinkel mellom 6 og 27 grader.

Boder o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som tiliggende ny boligbebyggelse.

f) Terrasser.

Terrasser skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser på søyler bør unngås.

g) Uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealet skal tilfredsstillere kravene i kommuneplanens arealdel:

Samlet uterom- min. 50 m² pr 100 m² BRA eller pr boenhet – dette tilsier 600 m².

50 % av arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende – 300 m² som tilsvarer 25 m² pr. boenhet. Øvrigt areal kan være terrasser.

h) Parkering for bil og sykkel - Gjesteparkering

For område BKS1 skal det avsettes minst 1,2 biloppstillingsplasser for hver boenhet. Garasjeplasser er medregnet i dette.

Det skal avsettes plass for 3 sykler for hver boenhet ved inngangspartiene for bebyggelsen i område BKS1.

i) Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder og hekker i grensene mellom boenhetene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m. Regulert terrengmur mot nord skal sikres med sikringsgjerde på toppen.

§ 5.3 Nærmiljøanlegg – område BNA1

Arealbruk

Område BNA1 skal være felles nærmiljøanlegg for beboerne i område BKS1. Ballbanen skal bygges opp med grus som toppdekke – med omfang på 15x25 m, og med ensidig fall – 1:40, mot vest og nord slik at overvannet kan ledes mot bekkeløpet nord i planområdet.

§ 5.4 Renovasjonsanlegg - Miljøstasjon – område BRE1

a) Plassering og utforming av innretninger for renovasjon

Miljøstasjon skal plasseres som vist på plankartet i område BRE1, og plasseres min 1 m fra regulert vegkant.

Avfallsløsningen skal være i henhold til krav fra Bamble kommune.

Postkassestativ kan settes opp innenfor område BRE1.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe justering av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 6.1 Kjøreveg – o_SKV1-3

a) Arealbruk

o_SKV1-2 – Hellebergveien, er offentlig kjørevei og hovedatkomstvei/ adkomstvei (sørvestre vei-arm) til planområde fra Brugata via Storåsveien.

Veg o_SKV2 – sørvestre veiarm av Hellebergveien, skal breddeutvides i henhold til planen – med en kjørebredde på 4,0 meter. Veg o_SKV3 er offentlig vendehammer ved byggeområde BKS1.

b) Vegbredde

Sørvestre veiarm av Hellebergveien med vendehammer – SKV2-3, er regulert med kjørebredde 4 m, og vegskulder og grøfteprofil er regulert med bredde 2 m inntil kjørearealet på begge sider.

c) Trafikksikkerhet og tilgjengelighet

Kjørevegene skal ha en utforming som hindrer at det kjøres fortere enn dimensjonerende hastighet.

§ 6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg – områdene o_SVT1-5

a) Arealbruk

Annen veggrunn o_SVT1-5 er offentlig vegareal og ligger inntil vegarealet o_SKV1-3. Arealet skal nyttes til grøfter og snøopplag.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur – Friområde GF1-2

a) Arealbruk

Områdene GF1-2 skal sikre naturområde som ligger mellom byggeområde BKS1 og tilliggende boligbebyggelse. Det kan etableres/ opparbeides stier i området.

§ 7.2 Turveg – område GTD1

a) Arealbruk

Område GTD1 er turveg med sti som sikres gjennom planområdet i sør.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Soner med angitte særlige hensyn – Bevaring naturmiljø H560_1-2

Arealbruk

Bevaring naturmiljø H560_1-2, gjelder vernesoner for spesielle naturmiljø innenfor planområdet. Dette er ikke lov å spreng eller foreta andre tekniske inngrep på kalkbergene. Vegetasjon og i særdeleshet urterik kalkvegetasjon skal ivaretas. Hogstavfall som i dag ligger og gjødsler opp kalkbergene bør fjernes. Framtidig hogstavfall bør fjernes. Buskvekster som asaler, spesielt rødlistarten grenmarasal må ikke hogges. Kontakt med Telemark botaniske forening eller andre fagmiljø kan være nødvendig for å forhindre hogst av asal og sikre god skjøtsel av kalkbergene. Det er en fordel om fremmede arter fjernes fra kalkbergene.