

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR KRABBERØDVEIEN 18

PlanID 378

Dato for siste revisjon av plankartet: 13.10.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 17.01.2022

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteoppholdsplass og infrastruktur.

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 - 12-7:

Bebyggelse og anlegg

- Konsentrert småhusbebyggelse BKS

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg SKV
- Fortau, offentlig o_SF
- Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT

Grønnstruktur

- Grønnstruktur GBG

Hensynssone

- Sikringssone flomveg H190

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

- a. Før det gis rammetillatelse eller byggetillatelse ved ett-trinnssøknad, for tiltak eller nye bygninger skal det foreligge en godkjent utomhusplan i 1:200 for BKS som skal inneholde;
 - Innkjøring, opparbeidelse av uteareal, sykkelparkering, renovasjon, trapper, terrengmurer, terrengbearbeidning med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde. Planen skal vise hvordan tilgjengelighet er ivaretatt på uteområder.
- b. Før det gis igangsettingstillatelse for nye boligbygg innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for vann og avløp som er godkjent av Bamble kommune.

Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann, inkludert flomveg. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Nye boligbygg skal knyttes til offentlig vann- og avløpsnett.

- c. Før det gis igangsettingstillatelse for nye boligbygg skal det foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet v/geoteknisk kompetanse, og det skal foreligge planer for eventuelle tiltak for å sikre lokalstabilitet.

2.2 Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

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 kulturminne. Kulturminnemyndigheten 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).

2.3 Frisikt (12-7 nr. 2)

Innenfor frisiktlinjene skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanes plan.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr.1)

3.1 Bolig BKS

- a) Arealet kan benyttes til boligbebyggelse i form av leilighetsbygg. Det skal etableres minst 10 boenheter innenfor arealet. Det er tillatt å etablere interne vegger, parkering og uteoppholdsareal i BKS.
- b) Maks tillatt BYA er 42%. Beregning av BYA omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og biloppstillingsplasser.
- c) Maksimal tillatte byggehøyder er + kote 70.
- d) Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter og maksimal mønehøyde er 8,5 meter, over overkant gulv i 1. etasje. Parkering tillates i underetasje.
- e) Det tillates etablert leilighetsbygg med saltak, pulttak eller flatt tak. Det skal etableres helhetlig taktype på tomte.
- f) Renovasjon skal løses i felles anlegg. Det tillates oppføring av søppelskur.
- g) For hver boenhet skal det etableres min. 1 parkeringsplass for bil og min. 1 for sykkel. I tillegg skal det etableres 0,2 parkeringsplasser per boenhet for bil for besøkende.
- h) Samlet uteoppholdsareal skal minimum være 30m² per 100m² BRA boligformål. Minst 50% skal være fellesareal. Fellesarealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende. Felles uteområde skal ha støynivå under LDEN = 55dB.

- i) Nettstasjoner tillates oppført utenfor byggegrensen og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg SKV

Område SKV er avkjørsel til BKS.

4.2 Fortau o_SF

Område o_SF er offentlig fortau. Fortauet skal adskilles fra kjørearealer med kantstein.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT

Område o_SVT er sideområde tilhørende offentlig veg.

5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Grønnstruktur GBG

Område GBG er eksisterende grøntområde. Det tillates ikke tiltak som hindrer ferdsel.

6 HENSYNSSONER (§ 12-6)

6.1 Sikringssone flomveg H190

Innenfor hensynssonen skal det sikres flomveg.

7 REKKEFØLGEKRAV (§ 12-7)

7.1 Etablering av fortau

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter skal offentlig fortau være ferdig opparbeidet (o_SF).