

# Bamble kommune

Datert 02.03.22

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

## Detaljregulering Gladhaug, Ekstrand

### Reguleringsbestemmelser **ALTERNATIV 2**

PlanID 362

Saksnummer <xxxxxx>

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planarbeidet er å regulere til boliger med tilhørende infrastruktur. Planen skal også sikre lekeareal og gangforbindelse mellom Harald Hårfagres vei og Langesundsveien.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1. Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et fredet kulturminne, skal Fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne. 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).

### 2.2. Byggegrense strandsonen

Byggegrense mot strandsonen er angitt på plankart. Bak denne byggegrensen tillates tiltak ihht pkt 3.

### 2.3. Overvann

3-trinnsprinsippet for overvann legges til grunn ved nye tiltak/boliger.

### 2.4. Dokumentasjonskrav

Før det gis tillatelse til tiltak etter PBL§20-1 pkt a og l i BFS4 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Teknisk plan for veg, VA og overvann.
- Plan for utforming av lekeplass med minimum 3 lekeinstallasjoner og sitteplass.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS4)

###### **BFS1-BFS2**

I BFS1 og BFS2 er det eksisterende eneboligbebyggelse.

Maksimalt tillatt BYA er:

BFS1: 30 %

BFS2: 40 %

Byggegrense mot sjø er angitt på plankart. Byggegrenser forøvrig følger av plan og bygningsloven.

Boliger på eiendom 27/55 og 27/33 er i Sefrak-registeret. Bygning på 27/33 er meldepliktig etter Kulturminneloven. Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad for disse eiendommene.

###### **BFS3**

BFS3 er bolig/hageareal tilknyttet eiendommene 27/41 og 27/261.

###### **BFS4**

I BFS4 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse i form eneboliger og enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet. Det tillates oppført tilhørende garasjer og boder.

Maksimal tillatt grad av utnytting BYA er 35 %.

BFS4 kan fradeles i inntil 5 tomter. Tomtegrenser trenger ikke å følge linjer for bestemmelsesområde.

###### **Utforming**

Bebyggelse tillates oppført med saltak, pulttak eller flatt tak. Ved saltak og pulttak skal møne/gesimsretning følge terreng.

Boliger i bestemmelsesområde #1 tillates etablert med underetasje eller plate på mark.

Boliger i bestemmelsesområde #3 og #4 skal etableres med underetasje.

Garasjer og carport tillates integrert i hus eller som egen frittstående bygning. Ved frittstående garasje skal takform harmonere med bolighuset.

Ny bebyggelse skal ha naturlige fargetoner som grå, brun, sort el. tilsvarende.

### Byggehøyder

Byggehøyder for ny boligbebyggelse skal innfri både krav til maksimal gesims- og mønehøyde angitt i tabeller nedenfor og maksimalt tillatt kotehøyde i bestemmelsesområder #1, #3 og #4 (se også pkt 6).

Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder for bolig med underetasje:

	<b>Mønehøyde / øvre gesims</b>	<b>Gesimshøyde / nedre gesims</b>
<b>Saltak / pulttak</b>	11 m	9 m
<b>Flatt tak</b>	10 m	-

Byggehøyder for bolig med underetasje skal måles ut fra ferdig planert terreng på den laveste terrenghøyden rundt bygningen.

Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder for bolig med plate på mark (bestemmelsesområde #1) er:

	<b>Mønehøyde / øvre gesims</b>	<b>Gesimshøyde / nedre gesims</b>
<b>Saltak / pulttak</b>	8,5 m	6,5 m
<b>Flatt tak</b>	7,5 m	-

Byggehøyder for bolig med plate på mark skal måles ut fra ferdig planert terreng rundt bygningen.

Byggehøyde i #1 skal ikke overstige kote + 33

Byggehøyde i #3 skal ikke overstige kote + 31

Byggehøyde i #4 skal ikke overstige kote + 27

Den øverste etasjen skal ha tilbaketrukket fasade mot sjøen på minst 2 m. Det tillates takterrasse. Rekkverk skal utføres med glass eller andre transparente løsninger.

Frittstående garasje eller carport tillates oppført med maksimal byggehøyde 4 m målt fra terreng ved innkjøringen til garasje. Garasjer skal underordne seg i volum og tilpasses boligutforming med samme materialbruk og en harmonerende takform.

### Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankart. Mindre frittstående bygg som garasje, bod etc tillates etablert inntil 1 m fra formålsgrænse, med unntak mot nordøst (BG og GF2) der byggegrense mot sjø gjelder all bebyggelse (se også pkt 2.3).

Det tillates at støttemurer på inntil 2 m og fyllingsfot kan legges i formålsgrænse. Høyere mur skal legges i byggegrense. Mellom tomter i BFS4 tillates støttemurer etablert i tomtegrenser.

### Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 125 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på hver boligtomt.

Terreng brattere enn 1:3, typiske kant- og restarealer, samt terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 m regnes ikke som uteareal. Del av uteareal kan legges til balkong og terrasse.

### Atkomst og parkering

Atkomst fra f\_SKV2.

Det skal avsettes 2 parkeringsplass for biler og 4 sykkelplasser per enhet. Parkering løses innenfor tomtene.

### **Garasjeanlegg for bolig/ fritidsbolig (BG)**

I BG er det en eksisterende garasje tilhørende eiendom 27/141 på nedsiden av Langesundsveien. Atkomst er fra Langesundsveien.

Det tillates opprettholdt, rehabilitert eller oppført ny garasje i én etasje.

Byggegrense angitt på plankart.

### **Energianlegg (BE)**

BE er område eksisterende nettstasjon. Byggegrense er angitt på plankart.

### **Renovasjon (BRE)**

BRE er plass for renovasjon for boliger i BFS4. Det tillates oppført enkle skjermbebyggelse for renovasjonsdunker.

### **Lekeplass (BLK)**

Det skal etableres en småbarnslekeplass som inneholde minst 3 lekeinstallasjoner og en sittebenk. Den skal utformes med tilgjengelighet for flest mulig brukergrupper.

Lekearealet kan sees i sammenheng med friområdet GF1 (Gladhaug).

Det skal etableres fysisk skille mellom lekeplass og trafikkareal.

## **3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **Kjøreveg (o\_SKV1, o\_SKV4, f\_SKV2 og f\_SKV3)**

o\_SKV1 er eksisterende offentlig kjøreveg (Langesundsveien).

o\_SKV3 er eksisterende offentlig kjøreveg (Harald Hårfagres vei).

f\_SKV2 er felles privat atkomst til BFS4.

### **Fortau (o\_SF1)**

o\_SF1 er eksisterende offentlig fortau.

### **Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Arealene er offentlig vegarealer. Innenfor arealene kan det etableres tekniske anlegg i form av VA-ledninger, kabler, veglys etc. og grøftearealer og vegetasjon.

## **3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **Friområde (o\_GF1-o\_GF3)**

o\_GF1 og o\_GF2 er offentlig friområde.

o\_GF1 omfatter eksisterende friområde Gladhaug. Området kan sees i sammenheng med opparbeidelse av lekeplass i BLK.

I o\_GF2 tillates opparbeidet stiforbindelse mellom Langesundsveien og Harald Hårfagres vei. Det tillates kabelanlegg i bakken innenfor o\_GF2.

o\_GF3 avsettes til grøntareal/lekeplass.

## 4. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7)

---

All opparbeidelse skal være i tråd med godkjente planer i henhold pkt 2.4 Dokumentasjonskrav.

### 4.1. Før det gis igangsettingstillatelse

Før de gis igangsettingstillatelse til tiltak i BFS4 skal følgende være gjennomført:

- Flytte registrert rødlisteart Grenmarasal i BFS4 til område o\_GF1.

### 4.2. Før bebyggelse/ anlegg tas i bruk

Før boligbebyggelse i område BFS4 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdigstilt:

- Atkomst, parkering og uteområder tilhørende bebyggelse.
- Nødvendig VA og el-anlegg.
- Lekeplass i BLK (grøntanlegg tillates etablert i følgende vekstsesong om BLK etableres i vinterhalvåret).
- Stiforbindelse mellom Langesundsveien og Harald Hårfagres vei i o\_GF2

## 5. Bestemmelsesområder (§ 12-7)

---

### 5.1. Bestemmelsesområde (#1 - #4)

#### Bestemmelse om utforming

#### #1

Bebyggelse kan oppføres med plate på mark eller underetasje.  
Byggehøyde skal ikke overstige kote +33

#### #3

Bebyggelse skal oppføres med underetasje.  
Byggehøyde skal ikke overstige kote +31

#### #4

Bebyggelse skal oppføres med underetasje.  
Byggehøyde skal ikke overstige kote +27