



DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV ÅSTADDTOPPEN (F1-F3), BAMBLE KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

Eiendomsutvikler, HR Eiendom, Espen Hagen
Arealplanlegger Silje M. Lian Skreprud
Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Detaljreguleringsplan for Del av Åstadtoppen (F1-F3) Bamble kommune

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 392

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å fortette og detaljregulere et område til fritidsbebyggelse. I dag ligger planområdet innenfor reguleringsplan for del av Åstadheia-Breivikstrandkilen (planid. 217).

Området reguleres til følgende ihht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF1-FBF4)
 - Energianlegg (EA)
 - Vannforsyningsanlegg (VF)
 - Lekeplass (LEK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2).
 - Kjøreveg (KV)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
 - Parkering (P)
- Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)
 - Friområde (FRI)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte område som er vist med plangrense.

2.1.2 Landskaps- / Situasjonsplan

Landskaps- / situasjonsplan for den ubebygde delen av hver tomt eller flere tomter samlet i målestokk 1:200 skal lages. Feltet FBF4 skal planlegges helhetlig med felles landskaps- / situasjonsplan. Planen skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering
- Terrengbehandling med eksisterende og framtidig terreng
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Grøntområder/parkmessige felter som skal opparbeides
- Disponering av utearealer
- Atkomster
- Parkering

2.1.3 Sikring i anleggsperiode

Alle naturområder utenfor avsatte arealer til utbyggingsformål/tomter må sikres med gjerder i anleggsperioden. Disse områdene skal ikke benyttes til lagring eller som riggplass.

2.1.4 Kabler og ledninger

Kabler for strømforsyning, tele/TV- og datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler, og hovedsakelig langsmed kjøreveger.

Det kan tillates å legge jordkabler utenom kjøreveger såfremst ikke dette kommer i konflikt med landskap- og naturverdier, herunder vegetasjon, og §2.1.7 tredje ledd. I områder hvor det må graves egne traséer for framføring av ledninger og kabler skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av jord eller påføring av opprinnelig vegetasjon.

2.1.5 Vann og avløp

Fritidsbebyggelsen skal tilknyttes felles vannforsyning- og avløpsanlegg. Tekniske hus i forbindelse med va-nettet skal hovedsakelig plasseres innenfor avsatt arealformål (vannforsyningsanlegg), men det tillates en justert plassering innenfor andre arealformål hvor dette anses hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med private tomter, natur- og friluftinteresser. Alle tekniske hus skal vektlegges god estetisk utforming, ha mørk farge, og være tilpasset omgivelsene.

Overvann - generelt

Overflatevannløsninger skal dimensjoneres for en flomsituasjon, og hindre erodering av terreng. Overvann skal hovedsakelig ledes til terreng innenfor byggeområdene. Uteområder skal ha permeable overflater der overflatevann kan infiltreres på egen tomt/område.

Overvann- Kulverter og rør

Alle rør/kulverter, samt stenfyllinger/plastringer tilknyttet disse innretningene, skal dimensjoneres så de tåler flomvann, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger i nærheten.

2.1.6 Energiforsyning

Behov for utbygging av el – anlegg og utforming av eventuell nettløsning for el – anlegg, herunder nettstasjon, vurderes i samråd med nettselskapet.

Alle nye fritidsboliger/enheter skal ha innlagt strøm. Det tillates også bruk av alternative energikilder som f.eks. solcellepanel. Tekniske hus i forbindelse med energiforsyning skal hovedsakelig plasseres innenfor avsatt arealformål (energianlegg), men det tillates en justert plassering innenfor andre arealformål hvor dette anses hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med private tomter, natur- og friluftsinnteresser.

2.1.7 Terreng- og naturinngrep

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig, også innfor private tomter. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås. Naturlig terrengformer- og naturmark, herunder vegetasjon, skal i størst mulig grad søkes bevart rundt tiltakene som utføres, også innenfor private tomter.

Tiltakshaver og utbygger har ansvar for istandsettelse av naturmark etter ferdigstilling av bygninger og annet anleggsarbeid. Stedegen matjord forutsettes brukt i størst mulig grad ved reparering av sår i terrenget etter prinsippene om naturlig revegetering.

Minst 1/4 av det private tomtearealet skal være uberørt naturmark og terreng hvor kun lett skjøtsel tillates. Dette inkluderer også arealene mellom tilgrensede tomter, tilsvarende avsatt byggegrenser på plankart, og på sider hvor tomter grenser til friområder, tilsvarende avsatt byggegrense på plankart. Med unntak av adkomst /innkjøring til tomt tillates det kun tiltak / sprengningsarbeid innenfor avsatte tomtegrense så langt det lar seg gjøre. Eventuelt avvik skal begrunnes i søknad.

2.1.8 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på tomtene. Byggegrenser gjelder også for sekundærbygninger som garasje, bod, uthus, annek, og / eller andre tiltak beskrevet i Plan og bygningsloven §29-4.

2.1.9 Miljøforhold - støy

Fritidsboligene skal ikke utsettes for høyere støybelastning enn grenseverdiene fastsatt i retningslinjene fra klima- og forurensningsdirektoratet.

2.1.10 Miljøforhold - grunnforurensing

Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.

2.1.11 Universell utforming

Det skal vektlegges universell utforming, dvs. at arealene og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

2.1.12 Automatisk fredet kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

2.2.1 Før det gis rammetillatelse eller igangsettelsestillatelse for fritidsbebyggelse skal følgende foreligge:

- Dokumentasjon til tilkøpling på eksisterende vann- og avløpssystem.
- Tekniske planer for vei, vann- og avløp, godkjent av Bamble kommune.
- Påkøpling fra og med fritidsbolig nr. 6 på kommunalt vann- og avløpsnett må forhåndsgodkjennes av Bamble kommune, pga. pågående VA-nett vest for Bamble kirke.
- Landskaps- / situasjonsplan, jf. §2.1.2.

2.2.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller brukstillatelse for fritidsbebyggelse skal:

- Vann- og avløpsrør være etablert og tilknyttet enheten/bygningen.
- Kjøreveg være opparbeidet frem til enheten/bygningen.
- Det skal dokumenteres og sikres at kryssutforming ved Valleveien (utenfor planområdet) har tilfredsstillende frisikt på 6m x 120 m.
- Når det er gitt midlertidig brukstillatelse eller brukstillatelse for inntil 10 boenheter innenfor hele planområdet skal det utarbeides leke- og uteoppholdsareal innenfor felt «LEK».

2.2.3 Andre rekkefølgebestemmelser

- Ved revisjon / endring av «Reguleringsplan for del av Åstadheia, Brevikstrandkilen» (plan utenfor dette planområdet) skal arealet markert på vedlagt skisse «PR2146_skisse_båtopplagsplass» båndlegges til fremtidig båtopplagsplass (utenfor planområdet).
- Fremtidig båtopplagsplass skal reguleres med bebygget areal for båthangar på inntil 400 m² – BYA og med mønehøyde på inntil 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det skal anlegges VA-tilknytning med spyleflate innenfor området.
- Grunnarbeider for fremtidig båtopplagsplass / båthangar skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller brukstillatelse for siste fritidsbolig / boenhet i denne detalj-reguleringsplan.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF1-FBK5)

a) Generelt

På feltene FBF1-FBF4 tillates oppført frittliggende fritidsboliger. Innenfor byggegrenser tillates ett hovedbygg på hvert tomt. Garasje/bod kan etableres som del av bygning.

På feltet FBF5 tillates oppført frittliggende fritidsbebyggelse, herunder kjede- og rekkebebyggelse (vertikalt og/eller horisontaldelt) med inntil to (2) sammenhengende enheter.

FBF1-FBF5: Det tillates ikke sokkeletasje / kjeller.

FBF1-FBF5: Parkeringsareal skal tilrettelegges for 2 biloppstillingsplass (36 m² BYA) pr. boenhet/fritidsbolig, men det tillates at én av parkeringsplassene for hver boenhet/fritidsbolig dekkes av fellesparkering under arealformålet «parkering».

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Felt FBF1-FBF2 (tomtene 101-103): Det tillates oppført fritidsbolig med bebygget areal inntil 100 m² – BYA. Terrasse / platting skal være tilknyttet fritidsboligen og ikke overstige 30 m². Terrasse / platting medregnes ikke i BYA så dette bygges under 0,5 meter fra terrengnivå. I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36 m² - BYA (2 bil-oppstillingsplasser). Det tillates at én av parkeringsplassene for hver boenhet /fritidsbolig dekkes av fellesparkering under arealformålet «parkering». Total BYA pr. tomt skal ikke overskride 136 m²- BYA.

Felt FBF3-FBF4 (tomtene 201-212): Det tillates oppført fritidsbolig med bebygget areal inntil 80 m² – BYA. Terrasse / platting skal være tilknyttet fritidsboligen og ikke overstige 30 m². Terrasse / platting medregnes ikke i BYA så dette bygges under 0,5 meter fra terrengnivå. I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36 m² - BYA (2 bil-oppstillingsplasser). Det tillates at én av parkeringsplassene for hver boenhet/ fritidsbolig dekkes av fellesparkering under arealformålet «parkering». Total BYA pr. tomt skal ikke overskride 116 m²- BYA.

Felt FBF5: Utnyttelsesgrad for feltet er prosent bebygd areal (%-BYA) = 40 %. Maksimalt antall tillatte boenheter/fritidsboliger innenfor felt er seks (6). Maksimal størrelse for bygning med inntil to (2) enheter tilkopleet skal ikke overstige bebygd areal 100 m² – BYA på terrengnivå («fotavtrykket»). Det kan oppføres maksimalt antall boenheter så lenge dette ikke overskrider maksimalt utnyttelse av feltet. Sekundærbygninger, dvs. bod og uthus, kan anlegges som fellesanlegg for flere fritidsboliger. I tilknytning til arealene kan det opparbeides felles utomhusarealer for lek og rekreasjon.

Feltene FBK1-FBK4: Alle bygninger skal oppføres i én etasje. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttak / flate tak skal tillatt gesimshøyde tilsvare maksimalt tillatt mønehøyde.

Feltene FBK5: Bygningen kan oppføres i to (2) etasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,0 og 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttak / flate tak skal tillatt gesimshøyde tilsvare maksimalt tillatt mønehøyde.

c) Plassering av bygninger

Bygninger skal bygges med møneretning som vist på plankartet.

Bygninger kan oppføres på pilarer eller grunnmur/ plate på mark. Høyde på pilarer skal ikke overstige 1,0 meter.

Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås. Tiltakshaver er ansvarlig for at de naturlige kotehøyden i terrenget bevares i størst mulig grad ved plassering av bebyggelse. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,0 meter over eksisterende terreng.

d) Utforming, farge og materialbruk

Ny bebyggelse skal ha en god arkitektonisk utforming, samt en harmonisk og enhetlig utforming mht. farger, takvinkler, materialbruk mv. Bebyggelse skal ta hensyn til landskapsbilde, terrengform, eksisterende, vegetasjon, grunnforhold og lokalklima.

Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak og / eller pulttak. Det tillates solcellepanel på tak.

Bebyggelsen skal ha naturvennlig farge. Dører, vindskier og vindusomramming og/eller annen staffasje kan ha lignende farger, eller farger som harmonerer godt med hovedfargen.

e) Annet

FBF1-FBF4: Det er ikke tillatt å dele allerede fradelte tomter.

FBF5: Det tillates å fradele og / eller seksjonere arealet i mindre enheter innenfor feltet.

3.1.2 Energianlegg (EA)

a) Generelt

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/eller installasjoner med tilknytning til energianlegg, f. eks trafo.

3.1.3 Vannforsyningsanlegg (VF)

a) Generelt

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/eller installasjoner med tilknytning til vannforsyningsanlegg, brønner og/eller vannposter.

3.1.4 Lekeplass (LEK)

a) Generelt

Arealet skal tilrettelegges og planeres som leke- og uteoppholdsarealer. Det tillates etablert ballbinge, lekeapparater etc. Arealet skal være ha tilfredsstillende løsninger for barn og unge i ulike aldersgrupper og det skal i størst mulig grad vektlegges universelle utformede løsninger.

Det tillates totalt 1 bygning som støtter opp om aktivitetene innenfor området, og kan også inneholde sanitæranlegg. Bygningen kan anlegges med maksimalt BYA = 40 m² og gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Arealet skal sikres mot trafikk og annen forurensning, ved f.eks. skjerming/inngjerding etc. av området.

Det tillates terrengmessige inngrep som er nødvendig for aktivitet, f. eks planering av fotballbane / ballbinge. Området kan benyttes til massedeponi / lagring av masser i anleggsperioden.

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

3.2.1 Kjøreveg (KV)

a) Generelt

Arealformålet omfatter maksimal vegbredde (kjørebane + skulder).

Alle veger og vegkryss skal være oversiktlige og det skal sikres trafikksikre løsninger. I vegkryss skal det være fri sikt i alle retninger, og det er ikke tillatt med hindringer i siktsone.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

a) Generelt

Arealformålet viser til arealer utenfor maksimal vegbredde og omfatter grøfter og nødvendige terrenginngrep i tilknytning til veg, og eventuelt breddeutvidelse i tilknytning til vegen.

Ved behov kan det tillates terrenginngrep innpå andre arealformål, f. eks tomter, hvis det viser seg at «annen veggrunn» må justeres / utvides.

3.2.3 Parkering (P)

a) Generelt

Arealet skal benyttes som gjesteparkering for brukere av fritidsboliger, men også friluftsområdene/ nærturområdene.

Det tillates plassering av containere etc. i tilknytning til renovasjonsløsninger innenfor arealformålet.

Området kan benyttes til lagring, herunder båttopplag- / henger, men skal kun tillates på henviste plasser etter avtale med grunneier. Det kan anlegges utstyrsboder innenfor arealformålet.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI)

a) Generelt

Friområde skal være allmenn tilgjengelig. Eksisterende stier og løyper skal ivaretas slik at tilgjengeligheten opprettholdes.

Stedegen naturmark og vegetasjon skal søkes bevart slik at natur- og landskapsverdier ikke blir forringet, men det tillates enkel skjøtsel og hogst så lenge dette ivaretar områdets kvaliteter. Hogst kan også utføres hvis vegetasjon er til fare og / eller sjenanse, f. eks tilknyttet høgspontanlegg.

Mindre tekniske bygninger, f. eks tilknytt el-nettet (trafo), vann- og avløp, herunder ledninger og kabler, kan tillates så lenge det ikke forringer bruk av området som friområde, natur- eller landskapsverdier.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssoner (§ 12-6)

4.1.1 Høyspentanlegg (H370)

a) Generelt

Nett- og kraftselskap skal varsles ved alle tiltak innenfor hensynssone H370. Innenfor fareområdet skal det være nødvendig sikring mot f. eks klatrefare i master.

Bebyggelse med boformål skal ikke plasseres innenfor hensynssonen.

4.1.2 Hensyn landskap (H550)

a) Generelt

Innenfor hensynssonen finnes det særegne terreng- og fjellformasjoner med lokalt viktig verdi. Med unntak av vedlikehold av eksisterende vann- og avløpstrasé tillates det ingen andre inngrep innenfor hensynssonen, og naturlig landskap og naturmark som bevares.

REV01E 03.06.2022
Joar-André Halling
Espen Hagen