

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV RÅDHUSPLASSEN – STATHELLE

PLAN ID 0814 309

Sist revidert: 26.06.2020

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på plankart datert 26.06.2020

## §1

### Planens hensikt

Hensikten med planen er å øke kvaliteten på området omkring Rådhusplassen på Stathelle. Ved å bedre den generelle situasjonen rundt rådhusplassen i forhold til veisituasjonen, parkering og omdisponering av forfallende bygg ved å omdisponere disse til boliger og offentlig/privat tjenesteyting. Vei situasjonen ønskes utbedret ved å justere veilinjene, redusere asfaltert areal, etablere uteplass, og regulere definerte og oppmerkede parkeringsplasser.

## §2 Reguleringsformål (§ 12-5 og §12-6)

### § 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Boligbebyggelse	(B1, B2)
Bolig/forretning	(BKB)
Forretning/tjenesteyting	(o_BKB)

### § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg	(o_SV)
Kjøreveg	(o_SKV)
Gangveg/gangareal/gågate	(o_SGG)
Annen veggrunn – grøntareal	(o_SVG)
Parkering	(SPA1, SPA2, SPA3, SPA4)

### § 2.3 Grønnstruktur (§12-5, pkt. 3)

Friområde	(o_GF1, o_GF2)
-----------	----------------

### § 2.4 Hensynssoner (§12-6)

Frisikt	(H140)
Bevaring kulturmiljø	(570)

## § 3 Fellesbestemmelser

### § 3.1 Kulturminner (PBL. § 12-7, 6)

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal fylkeskommunen 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).

### § 3.3 Uteområder (PBL. § 12-7, 2)

Uteområder skal utformes og legges til rette for aktivitet og opphold for ulike aldersgrupper og ulike funksjonsnivåer.

Det skal opparbeides sammenhengende forbindelse mellom friområde o\_GF1 og Gangveg/gangareal/gågate o\_SGG tilknyttet Fogdegården (o\_BKB)

### **§ 3.4 Landskapsplan**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides landskapsplan for gangveg/gangareal/gågate (torg) o\_SGG, friområdet o\_GF1 og Fogdegården (o\_BKB) som del av rådhusplassen i egnet målestokk til søknad om tillatelse til tiltak. Landskapsplanen skal vise:

- Stigningsforhold
- Parkering for bil med HC-parkering
- Avkjørsler
- Utforming av uteoppholdsareal med beplantning, vegetasjon, gangareal og stier
- Terrengplanering og forstøtningsmurer
- Overvannsløsning
- Vegetasjon og materialbruk
- Utforming av lekefunksjoner, gatemøbler, gjerder evt. Kunstnerisk utsmykking
- Belysning
- Snøopplag

### **§ 3.5 Vann og avløp** (PBL. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides kommunalteknisk plan, som viser hvordan vann og avløp inkludert brannvann og kapasitet skal løses til søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger. Planen skal vise grenser mellom kommunale hovedledninger. Kommunalteknisk plan skal godkjennes av Bamble kommune Bydrift.

### **§ 3.6 Overvann**

Det skal benyttes lokal overvannshåndtering ved utbygging. Det skal foreligge egen plan som omfatter overvann og flom.

### **§ 3.7 Byggegrenser**

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Før behandling av saker innenfor byggegrensen, skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskonservatoren).

### **§ 3.8 Tekniske installasjoner**

Tekniske enheter for energiforsyning, renovasjon og lignende tillates plassert innenfor byggeområdet.

### **§ 3.9 Renovasjon**

Kommunalteknisk norm og forskrift om renovasjon, Bamble kommune, Telemark (6. sept. Nr. 1240 2007) skal være retningsgivende for handtering av husholdningsavfall. Avfallsløsning skal ikke komme i konflikt med parkering og boliginngang.

### **§ 3.10 Grunnforhold**

Grunnforhold skal dokumenteres til søknad om tillatelse for ny bebyggelse og parkering.

### **§ 3.11 Støy**

Grenseverdier gitt i tabell 3, 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for planen.

### **§ 3.12 Luftkvalitet**

T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal være retningsgivende for behandling av luftkvalitet.

### **§ 3.13 Avkjørsler**

Avkjørselspiler merket på plankart er kun veiledende, og endelig avkjørsel kan justeres. Avkjørsel skal vises i situasjonsplan.

## **§ 4 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5, 1 og 14)**

### **§ 4.1 Boligbebyggelse (B1, B2)**

Følgende gjelder for felt markert B1 i plankartet:

Det tillates omdisponert eksisterende bygg innenfor formålet til enebolig eller flermannsboliger.

Ved oppføring av nybygg dersom en bygning regulert til bevaring brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet, skal:

- Nybygg nærmere enn 4 meter fra nabogrense oppføres med vegg og vinduer med brannmotstand EI30.
- Maks utnyttelsesgrad skal være tilsvarende tidligere bygning på opptil 700 m<sup>2</sup> BYA.
- Maks mønehøyde er lik eksisterende bygg opptil kote +28,5 m.o.h. for fengselet, kote +27,0 m.o.h. for bedhuset og velhuset.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene under hensynssone H570.

Nybygg kan godkjennes innenfor formålet forutsatt at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis et fasadeuttrykk som er i pakt med området og skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering og farger som harmonerer med den eksisterende gate- og bebyggelsesstrukturen i området.

Nye boliger skal tilkobles offentlig VA-nett før disse kan tas i bruk.

Ved byggesøknad stilles det krav til lekeplass, jf. 5.4.2 Krav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel.

Følgende gjelder for felt markert B2 i plankartet:

Areal innenfor felt B2 skal være eksisterende frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og uthus. Omriss av eksisterende bygningskropp er å betrakte som byggegrense. Teknisk- og miljøutvalget skal påse at bygninger innenfor samme område og/eller gate skal beholde sin arkitektoniske/historiske utforming. Dette med hensyn til takutforming, materialvalg, form og farge. Frittstående garasjer skal utformes som sidebygning/uthus. Garasjen skal oppføres i 1etasje med grunnflate max.35m<sup>2</sup> og gesimshøyde maks h=2.8 og mønehøyde maks 4.3 Ved brann/riving og eventuell vesentlig ombygging kan Teknisk- og miljøutvalget kreve endret plassering på tomten.

### **§ 4.2 Bolig/forretning (BKB)**

Bebyggelse innenfor eiendom med Gnr/Bnr. 107/21 tillates benyttet som eksisterende bolig eller forretning, eller en kombinasjon av disse.

### **§ 4.3 Forretning/tjenesteyting (o\_BKB)**

Det tillates tilbakeføring av opprinnelig inngangsparti på fasade vendt mot sør.

Ved oppføring av nybygg dersom en bygning regulert til bevaring brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet, skal:

- Maks utnyttelsesgrad være tilsvarende tidligere bygning på opptil 240m<sup>2</sup> BYA
- Maks mønehøyde er lik eksisterende bygg opptil kote +24 m.o.h.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene under hensynssone H570.

Nybygg kan godkjennes innenfor formålet forutsatt at området miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis et fasadeuttrykk som er i pakt med området og skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering og farger som harmonerer med den eksisterende gate- og bebyggelsesstrukturen i området.

## **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5, 2)**

### **§ 5.1 Veg (o\_SV)**

o\_SV skal være offentlig.

### **§ 5.2 Kjørveei (o\_SKV)**

o\_SKV skal være offentlig.

### **§ 5.3 Gangveg/gangareal/gågate (o\_SGG)**

o\_SGG skal være offentlig og skal brukes til opphold, gang- og sykkeltrafikk samt sykkelparkering. Området skal utformes som plass/torg.

Det tillates oppført sitteplasser, benker, bord og vegetasjon.

Det tillates kun kjøring til tilgrensende eiendommer.

Plass/torg skal ha en enkel orienterbarhet og god fremkommelighet iht. prinsipper om universell utforming jf. TEK17 kap. 8.

### **§ 5.4 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)**

o\_SVG skal være offentlig

### **§ 5.5 Parkering (SPA1, SPA2, SPA3, SPA4)**

SPA1, SPA2, SPA3 og SPA4 skal være offentlig eller privat parkering, eller en blanding av disse. Det skal settes av minst 2 p-plasser til HC parkering.

SPA1 og SPA2 tillates oppført som overflateparkering på bakkeplan med oppmerkede parkeringsplasser.

SPA3 tillates oppført som overflateparkering eller garasjeanlegg. Ved søknad om tiltak for opparbeidelse av SPA3 som garasjeanlegg skal det foreligge plan og snitt som viser planert terreng og konstruksjon av anlegget.

SPA4 tillates oppført som overflateparkering med oppmerkede parkeringsplasser med mulighet for etablering i to plan, hvor første plan skal være på bakkeplan med innkjøring fra Quinsgaardsgate. Avkjørsel til plan to tillates etablert fra Skolegata. Det tillates ikke oppført tak over øverste plan. Ved søknad om tiltak for opparbeidelse av SPA4 i to plan skal det foreligge plan og snitt som viser planert terreng og konstruksjon av anlegget.

## **§ 6 Grønnstruktur (PBL. § 12-5, 3)**

### **§ 6.1 Friområde (o\_GF1, o\_GF2)**

Friområdene o\_GF1 og o\_GF2 skal være offentlig.

Det tillates opparbeidet trapper og stier/gangveier, lekeplass/lekeapparater, sitteplasser, bord, amfi, kunstinstallasjoner og vegetasjon innenfor formålet.

## **§ 7 Hensynssoner (PBL. 2-6 jfr. §11-8)**

### **§ 7.1 Hensynssone (H570) – Bevaring kulturmiljø**

Formålet med hensynssonen er å bevare Rådhusplassen som et helhetlig kulturmiljø med bygninger og grøntanlegg.

Bygninger innenfor formålet med hensynssone bevaring kulturmiljø skal bevare sitt opprinnelige arkitektoniske uttrykk.

Restaurering og istandsettelse av bygninger avsatt til bevaring skal skje så skånsomt som mulig og etter antikvariske prinsipper, dvs.: Bruk av tradisjonelle materialer, utførelse og metoder tilpasset bygningenes egenart og på en måte som ikke reduserer de kulturhistoriske verdiene både ved reparasjon og eventuell utskifting. Minst mulig utskifting av originale elementer og materialer. Det er bedre å reparere bygningsdeler fremfor utskifting. Det er bedre å legge til et bygningsselement eller materiale enn å fjerne et. Alle endringer bør dokumenteres.

Ved endring av bygninger avsatt til bevaring kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming eller opprinnelig byggestil.

Objektene avsatt til bevaring tillates ikke revet, men kan tillates tilbakeført. Nybygg eller påbygg merket forutsettes revet på plankartet kan derfor tillates revet dersom det foreligger god dokumentasjon.

Dersom en bygning regulert til bevaring brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet, skal følgende vektlegges ved nybygg: Områdets karakter og struktur, tidligere bygnings plassering, grunnflate, volum, materialbruk og takvinkler.

Både hovedstrukturen i det opprinnelige arkitektoniske uttrykket og detaljeringen så som fasadeløsning med dekor, vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes på bygninger og objekter regulert til bevaring.

Før behandling av saker innenfor hensynssone C (H570), skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskonservatoren).

## **§ 8 Rekkefølgebestemmelser (PBL. § 12-7, 10)**

### **§ 8.1 Dokumentasjonskrav**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

1. Målsatt situasjonsplan jfr. 3.12
2. Landskapsplan jfr. § 3.3
3. Snitt og fasader for nye bygg
4. Dokumentasjon på grunnforhold jfr. 3.9

5. Kommunalteknisk plan jfr. 3.4

5. Plan for overvann og flom jfr. § 3.5

### **§ 8.2 Rekkefølgekrav**

Før det gis brukstillatelse for B1 skal kjørevei o\_SKV, vei o\_SV og parkering SPA1 og SPA2 være ferdig opparbeidet.

Nye boliger skal tilkobles offentlig VA-nett før disse kan tas i bruk.