

Planbestemmelser til

Detaljregulering av del av Sjeseveistykke,

Bamble kommune

Utarbeidet 03.02.24

Revidert 10.02.24

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist i plankart i 1:100

1.2 Området reguleres til:

Byggeområder- pbl§12-5 nr 1:

-Boligbebyggelse B1-B3

-Lekeplass LEK

Samferdeselsanlegg og teknisk infrastrukturr- pbl§12-5 nr 2:

-Kjørevei (privat) V

-Gangveg/gangareal/gågate GG

-Parkering P

Friområder- pbl§12-5 nr 3:

-Blågrønt areal BG1-BG3

Hensynssoner 12-5.5:

Hensynssone H560

1.3 Planens formål

Hensikten med planens formål er å legge til rette for ny boligbebyggelse og fortetning på eiendom 31/292 i tråd med kommuneplanens arealdel vedtatt 15.12.22 og ATP Grenland.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal knyttes til funksjonene angitt i § 1.2. Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tiltatt å inngå private servituttavtaler eller etablere forhold i strid med denne planen og/eller bestemmelsene.

2.2 Rekkefølgekrav

Før det gis brukstillatelse for nybygg (B2 og B3) i planområdet skal tilhørende uteareal med kjøreatkomst, tekniske anlegg, parkering, utendørs oppholds- og lekearealet være ferdig opparbeidet.

1. Ny vei inn på området med vendhammer i enden skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Bamble kommune før nye boliger i området kan tas i bruk.
2. Boliger kan ikke tas i bruk før tilhørende felles lekeplass (LEK) og grøntområder (BG1 og BG2) er ferdig opparbeidet.

2.3 Miljøforhold- støy

Tiltak i området skal planlegges iht. føringer gitt i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/21).

2.4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med §8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Ved funn av kulturminner har tiltakshaver ansvar for at de regionale kulturmyndighetene umiddelbart blir varslet.

2.5 Miljøforhold- radon

Nye bygninger beregnet på varig opphold skal utføres på en måte som sperrer for inntrenging av radon fra grunn. I bygninger beregnet for varig opphold skal ikke konsentrasjonen av radon overstige 200Bq/m³.

2.6 Tilgjengelighet

Allment tilgjengelige uteområder skal ha universell utforming slik at de kan benyttes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Boliger skal så langt det lar seg gjøre oppføres med livsløpsstandard.

2.7 Alternative energikilder

Utbygger anmodes om å vurdere alternative energikilder ved utbygging.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Byggeområde for boliger B1, B2 og B3

3.1.1 Arealbruk

Området skal nyttes til bygging av boliger i form av småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og enebolig med tilhørende anlegg, slik det fremgår på plankartet. Boliger skal tilpasses innenfor byggegrenser.

Regulert plassering av bygning skal anses som veiledende prinsipp for videre planlegging/prosjektering. Avvik fra regulert plassering av bygning hvis det etter kommunens syn fortsatt opprettholdes en harmonisk tomteutnyttelse og bebyggelsesstruktur.

3.1.2 Utforming av nybygg

Bygninger skal gis en god arkitektonisk utforming som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Byggene skal ha saltak som hovedform.

3.1.3 Byggehøyde og utnyttelsesgrad

For områder B1-B3 gjelder følgende maksimumsbegrensning for gesimshøyder, mønehøyder, bebygd areal (BYA):

Område	Gesims	Møne	Maksimal BYA	Maksimal kote +
B1	7	9	60%	48 moh
B2	6	8	60%	41 moh
B3	6	8	50%	47 moh

Høydebegrensning gjelder planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Område B1

Det er i dag et eksisterende bygg på eiendommen, ved riving og oppføring av ny bebyggelse skal bestemmelser for område følges.

Byggegrense

Garasje på inntill 50 kvm med maksimal BYA/BRA kan plasseres utenfor regulert byggegrense inntil 1 meter fra eiendomsgrensen.

3.1.4 Parkering

Det skal legges til rette for minimum to parkeringsplasser i tilknytning til den enkelte bolig. Nødvendige plasser for gjesteparkering kan opparbeides i boligområdene. Minimum en parkeringsplass til bolig skal anlegges i garasje, carport eller integrert i bygning.

3.2 Lekeplass- LEK

Det skal opprettes felles lekeområdet i tilknytning til boligområdene.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Privat kjørevei- V

Privat kjørevei skal opparbeides som vist på plankartet.

4.2 Gangveg/g/gangareal/gågate- GG

Området med gangveg/gangareal/gågate (GG) skal nyttes som allment tilgjengelig gangforbindelse til/fra tilstøtende friområde vest for planområdet. Dette arealet skal holdes naturlig og det tillates ikke terrengarbeider.

4.3 Parkering- P

Det er et område som er satt av til parkering på felles område.

§5 Friområder

5.1 Blå/grønstruktur- BG1, BG2 og BG3

Det er lagt tre grøntarealer

§6 Hensynssone

6.1 Hensynssone H560

Det er registrert 3 forekomster av hvitrot helt sørøst i planområdet. For å ivareta artene i sin helhet har det blitt lagt inn hensynssone H560, det er ikke tillatt med terrengarbeider, opparbeidelse av bygninger eller annen infrastruktur på det aktuelle området jf. nml. § 8-12.