

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR GBNR 32/15, ØRVIKVEIEN 30-32

PlanID 431

Dato for siste revisjon av plankartet: 21.06.2024

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.11.2024

## 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 planarbeidet er å tilrettelegge for en fortetting av eiendommen med til sammen 4 frittliggende småhus. Det legges også til rette for tilgang for allmenheten i strandsonen i form av et friluftsområde i sonen mellom vannkanten og boligformålet.

### 1.3 Reguleringsformål

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

#### Bebyggelse og anlegg

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| • Frittliggende småhusbebyggelse | BF1-BF3 |
| • Lek                            | LEK     |
| • Renovasjon                     | RA      |

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- |            |         |
|------------|---------|
| • Kjøreveg | KV1-KV2 |
|------------|---------|

#### Grønnstruktur

- |               |    |
|---------------|----|
| • Naturområde | GN |
|---------------|----|

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| • Småbåthavn                       | SH  |
| • Friluftsområde i sjø og vassdrag | FLV |

#### Hensynssone

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| • Faresone – flomfare/stormflo | H320 |
| • Bevaring naturmiljø          | H560 |

## **2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Rekkefølgekrav og 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 BF1-BF3 som skal inneholde;
  - Bebyggelsens plassering, innkjøring, opparbeidelse av uteareal, terrengbearbeiding med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
- 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. Nye boligbygg skal knyttes til offentlig vann- og avløpsnett.
- c. Før det gis igangsettingstillatelse for nye boligbygg innenfor planområdet skal bygg i planområdet som er angitt i planen som «Bebyggelse som forutsettes revet» være revet.

### **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.

### **2.4 Naturmiljø – store trær**

Store trær som skal bevares er markert med symbol. Dette er store gamle furutrær med blant annet rødlisteart(er). Det tillates skånsom beskjæring av trærne dersom de utgjør fare ved for eksempel råde.

### **2.5 Naturmiljø – fremmede arter**

Det skal utarbeides en tiltaksplan for fjerning av fremmede arter i planområdet. Tiltaksplan skal foreligge ved rammesøknad eller byggetillatelse ved ett-trinnssøknad. Tiltaksplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger.

### **2.6 Nettstasjon**

Nettstasjon tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjon.

### **3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr.1)**

#### **3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF3 - fellesbestemmelser**

- a. Arealene kan benyttes til boligbebyggelse i form av frittliggende småhusbebyggelse.
- b. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter. Byggehøyder skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimal byggehøyde for garasje/carport er 5 meter. Garasje tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense.
- c. Gulv 1. etasje skal ikke ligge lavere enn kote +3. Bygningskonstruksjoner som ligger lavere enn denne høyden må utføres slik at de tåler å settes under vann. Terreng tillates ikke fylt opp, med unntak for å sikre flomsikker byggegrunn (kote +3). Terreng for nye tomter som ligger i hensynssone for stormflo skal ikke ha lavere terrengnivå enn kote +2,5.
- d. For hver boenhet tillates etablert en carport eller garasje på inn til 25 kvm og terrasse på inntil 30 kvm. Det tillates oppløft eller ark på inntil 35% av fasadelengden. Oppløft og ark er ikke begrenset av angitt gesimshøyde, men skal ikke gå over maksimal mønehøyde.
- e. Bebyggelse skal oppføres med saltak. Takvinkel på saltak skal være mellom 30 og 45 grader. Takform på carport og garasje kan avvike i takform.
- f. Renovasjon skal løses i felles anlegg (RA).
- g. For hver boenhet skal det etableres 2 parkeringsplass for bil.
- h. For eneboliger skal uteareal være minimum 125 kvm, der minimum sammenhengende areal er 7x9 meter.  
  
For 2-mannsbolig er minimum uteareal 50 kvm, der minimum sammenhengende areal er 5x7 meter.
- i. Det tillates støttemur mot felt GN på inntil 1,5 meter. Støttemur kan etableres i formålsgrense. Støttemur skal være i naturstein (kalksteinsblokker). Ved etablering av skråning, kan fyllingsfot legges i formålsgrense.

#### **3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1**

I dagens situasjon står det en enebolig med sekundærleilighet i feltet. Det legges til rette for at eksisterende boligbygg kan bestå og rehabiliteres, eller rives erstattes av boligbygg i tilsvarende størrelse. Det tillates etablert enebolig med sekundærleilighet. Tillatt utnyttelse for bolighuset er BYA=155 kvm. Garasje, carport og biloppstillingsplass kommer i tillegg.

### **3.3 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BF2**

Innenfor feltet tillates etablert 2-mannsbolig. Tillatt utnyttelse for bolighuset er BYA=180 kvm, garasje, carport og biloppstillingsplass kommer i tillegg.

### **3.4 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BF3**

Innenfor feltet tillates etablert 2 tomter med en enebolig i hver. Tillatt utnyttelse for bolighuset på hver tomt er BYA=110 kvm. Garasje, carport og biloppstillingsplass kommer i tillegg.

### **3.5 Lekeplass - LEK**

Innenfor feltet skal det opparbeides en lekeplass på minimum 50 kvm. Lekeplass skal være felles for boliger i planområdet.

Det skal legges til rette for min. 3 aktiviteter for de minste barna. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvalitet og variasjon skal søkes bevart.

### **3.6 Renovasjonsanlegg - RA**

Innenfor feltet skal det etableres felles plass for renovasjon. Det tillates etablert skur. Det skal etableres skjermende vegetasjon mot gbnr 32/73.

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

### **4.1 Kjøreveg KV1- KV2**

KV1 er felles adkomstveg fra Ørvikveien.

KV2 er felles adkomstveg for BF1-BF3.

## **5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)**

### **5.1 Naturområde GN**

Innenfor GN er det naturverdier i form av åpen grunnlendt kalkmark og sandstrand i mosaikk. Det tillates ikke tekniske inngrep eller tiltak i området. Området skal være tilgjengelig for allmennhetens ferdsel uten gjerder eller lignende som hindrer allmenn ferdsel.

Fra KV1 skal det etableres en gruset sti, frem til og med østre grense for felt LEK, slik at allmenheten har tilgang fra KV1. Gjennom felt GN fra LEK til plangrense i nord tillates ikke etablert opparbeidet stitrase. Sti i dette område må følge naturlige svaberg og strandarealer.

## **6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§12-5 nr. 6)**

### **6.1 Småbåthavn SH**

SH er et privat småbåtanlegg. Arealet kan benyttes til brygge og fortøyning av småbåter. All fortøyning skal foregå direkte til landfast brygge ved montering av utriggere eller langs brygge. Det tillates inntil 10 båtplasser.

Det tillates ikke løsninger som medfører tiltak i bunnen (moringer, mudring etc).

## **6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag FLV**

Arealet er regulert til område for offentlig friluftsområde i sjø. Det tillates ikke etablert flytebrygger, moringer, bøyer eller andre anlegg/innretninger i området.

## **7 HENSYNSSONER (§ 12-6)**

### **7.1 Faresone – flomfare/stormflo (H320)**

Innenfor angitte hensynssone er det flomfare (stormflo). Terreng for nye tomter som ligger i hensynssone for stormflo skal ikke ha lavere terrengnivå enn kote +2,5. Gulv 1. etasje skal ikke ligge lavere enn kote +3.

### **7.2 Bevaring naturmiljø (H560)**

Hensynsonen omfatter den marine naturtypen «bløtbunnsområder i strandsonen». Det tillates ikke tiltak innenfor sonen, med unntak av selve bryggen i felt SH.