

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR OMREGULERING AV RAKKESTAD ØSTRE - BOLIGER, BAMBLE KOMMUNE.

Teknisk og Miljøkomiteens vedtak :19.06.03, 11.12.03
Revisjoner :05.01.04
Kommunestyrets vedtak :17.06.04

§1.

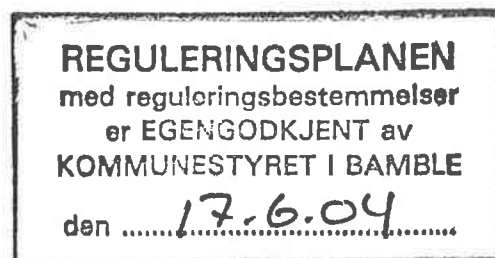
Det regulerte området er på planen i målestokk 1:1000 vist med reguleringsgrense (tykk stiplet linje).

Ved brann eller riving skal eksisterende bebyggelse oppføres innenfor begrensninglinjer i planen.

§2.Området er regulert til følgende formål:

Byggeområde:

Boliger	B1 – B21
Tomannsboliger	A1 – A4
Boliger i rekke	C1 – C3
Forretning/kontorer m.v.	FOR 1
Offentlig formål (trafoer)	T1 – T2
Allmennyttige formål	AO1



Trafikkområder, offentlig:

Parkering	OP1
Veger	V1 – V8
G/ sykkelveg	G/s 1 – G/s3
Bankett, grøft etc.	

Offentlig Friområder

Turveg, park

Friluftsområde

Fareområde – høgspennelinje

Landbruksområder:

Jord /skogbruk	L1 – L4
Ballløkke	L2

Felles avkjørsel/parkering/lek

Felles lek

Felles avkjørsel

Felles parkering

§ 3 BOLIGER

A)

Innenfor område **B1 – B 21** tillates oppført frittliggende småhus som vist i planen med møneretning i byggets lengderetning

B)

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje . Der hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate underetasje.

Boligene skal ha saltak med takvinkel min. 25 grader og maks 38 grader. For boliger i område **B 3 og B4** er min takvinkel min 22 og maks takvinkel 30 grader. For boligene **B1 – B21** med underetasje skal gesimshøyde være maks 6, 0 meter og mønehøyde maks 8. 0 meter over planert terreng. Bolig uten underetasje maks gesimshøyde 3,5 meter og mønehøyde 6 meter.

Utnyttelsesgrad beregnes av bolig inklusiv garasje/ uthus og som forholdet mellom brutto grunnflate(**B.T.A.**) og netto tomteareal .

Boligene skal ha en naturvennlig farge. Utvendig farge, herunder farge på tak skal godkjennes av Bygningsrådet.

Garasje skal vises på situasjonsplan, og maks grunnflate er inntil 50 kvadratmeter i en etasje. Situasjonsplanen som følger bolig/ garasje skal inneholde cotehøyde for boligens topp grunnmur og garasje i forhold til veg. I tillegg skal det vises oppstillingsplass for min. 2 biler på egen tomt.

C)

Innenfor område **A1 – A 4** tillates oppført tomannsboliger.

Tomannsboligene kan oppføres i en etasje med loftsetasje. Der hvor terreng ligger til rette for det tillates underetasje.

Tomannsboligene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 38 grader . Utnyttelsesgraden beregnes av tomannsbolig inklusiv garasjer og forholdet mellom brutto grunnflate **B:T.A.** og netto tomteareal.

Gesimshøyde skal ikke overstige 6, 0 meter for boliger med underetasje og mønehøyde maks 8.0 meter over ferdig planert terreng.

Tomannsboligene skal tilpasses øvrig bebyggelse med hensyn til form og farge.

Situasjonsplan som følger byggesøknad skal inneholde bolig, garasjer, biloppstillinger og cotehøyde på veg,garasje og toppgrunnmur for bolig.

Garasje tillates inntil 30 kvadratmeter i en etasje pr. boenhet, og i en etasje. Garasjens form og farge tilpasses bolighus.

Det vil for områder avsatt til 2-mannsboliger (A1 og A4), gis anledning for endring av de planlagte boliger. Et eventuelt endringsforslag må betinges av en feltutbygging og fremmes som en detaljert situasjonsplan.

D)

Innenfor område C 1- C3 tillates oppført boliger i rekke som vist i planen.

Boligene tillates oppført i en etasje med takvinkel mellom 22 grader og 33 grader. Boliger innenfor samme gruppe skal ha lik takvinkel og utrykksform.

Det skal ved byggemelding vises framtidige terrasser selv om disse ikke bygges samtidig med bolig.

Utnyttelsesgrad beregnes av byggenes Grunnflate (B.T.A.) og netto tomteareal .

Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter og mønehøyde ikke overstige 6 meter over ferdig planert terreng

Parkering/ biloppstillingsplass skal opparbeides samtidig med boligene. Det avsettes min. 2 biloppstillinger pr. boenhet.

Det vil for områder avsatt til rekkehus (C1 til C3), gis anledning for endring av de planlagte boliger. Et eventuelt endringsforslag må betinges av en feltutbygging og fremmes som en detaljert situasjonsplan.

E)

Fellesbestemmelser:

A) Ingen tomt tillates bebygd før alle tekniske byggetiltak så som veg, vann/avløpsledning er etablert i område

B) Eksisterende vegetasjon som har betydning for landskapsbilde skal søkes bevart.

C) Boliger langs samme veg og/eller gruppe skal planlegges slik at en oppnår et harmonisk bebyggelse.

D) Situasjonsplan som følger boligene skal inneholde boligens plassering, garasje og biloppstillinger , samt cotehøyde på vegadkomst, garasje ,kjeller og toppgrunnmur.

E) Større terrengingrep og oppføring av murer må vises på situasjonsplanen. med høydeangivelse.

F) Det må foretas tiltak angående radonsikring. Det settes krav til duk under såle/kjellergulv som forebygging for eventuell radon.

§ 4 FORRETNING/KONTORER (FOR 1)

Innenfor område For 1 tillates oppført forretning/ kontorer m.v—dagligvarebutikk. Tillatt U = 0,35 som beregnes av brutto grunnflate B. T.A. og netto tomt.

Forretning tillates i 2 etasjer. Min takvinkel 25 grader og maks takvinkel 35 grader.

Parkeringsdekning settes til 1 bil pr. 25 kvadratmeter . Situasjonsplan som følger byggemelding skal vise internveger , grøntareal, kundeparkering, ansatteparkering, rom for renovasjon og teknisk utstyr og skilt / reklamesplassering
Det tillates ikke utenomhuslagring.
Cotehøyde for inngang ,veg, og topp grunnmur må framgå av situasjonsplan.

Tomten tillates ikke bebygd før alle tekniske anlegg er etablert ..

§5 OFFENTLIG BYGG (TRAFOER T1-T2)

Innenfor området vist til dette tillates oppført nettstasjoner (trafo).

§ 6 ALLMENNYTTIG FORMÅL - grendehus.

Innenfor område A 01 tillates oppført grendehus med tilhørende anlegg, akebakke , lekeplass/ ballspill.

Bygget må plasseres innenfor byggegrenser ,og med møneretning i byggets lengeretning..

Bygget tillates oppført i en etasje med loftsrom, og med takvinkel min. 25 grader og maks 35 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 8.0 meter fra ferdig planert terreng.

Situasjonsplanen som følger byggemelding må vise tilstrekkelig parkering, grøntarealer, lekeplasser.Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 kvadratmeter

Bygget tillates ikke oppført før veg , tekniske anlegg er opparbeidet.

§ 7 OFFENTLIGE VEGER, GANGVEGER, PARKERING, TRAFIKKAREALER.

Offentlige veger , frisktssoner, gangveger opparbeides som vist i planen, og ferdigstilles etappevis for utbygging.

Vegplanene innsendes for godkjenning.

Det avsettes et areal for gjesteparkering OP 1 .

§ 8 OFFENTLIGE FRIAREALER.

Område for park og turveg vises i planen.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.Skjøtsel tillates etter anvisning av kommunegartner.

Det tillates anlagt konstruksjoner som har direkte tilknytning til områdets bruk.

Stier kan utbedres.

§ 9 FRILUFTSOMRÅDER

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.Skjøtsel tillates etter anvisning av kommunegartner.

Inntegnede stier kan utbedres.

Innenfor F 8 kan grunneier opparbeide og vedlikeholde traktorveg. Den må holdes åpen og ryddet for alminnelig ferdsel.

§ 10 FAREOMRÅDE – HØGSPENTLINJE.

Det tillates ikke oppført bygg og konstruksjoner i dette området. Restriksjoner i forbindelse med fareområde opphører når høgspentlinjen er omkoplet og ledningene fjernet.

§ 11 LANDBRUKSOMRÅDE.

Innenfor område tillates tradisjonell jord – skogbruksdrift
Innenfor L2 tillates anlagt ballløkke/felleslek i henhold til plan.

§ 12 FELLESBESTEMMELSER.

Det forutsettes samtidighet i utbygging og opparbeidelse av hovedavkjøring, veger busslommer, g/ s veg og etablering av frisiktssoner og boliger. Ingen tomt tillates bebygd før nødvendig , godkjent trafikk og lekeareal er etablert.

Tomten tillates utsprengt i forbindelse med opparbeidelse av vegnettet.

Mot offentlig veg skal gjerder og murers plassering og høyde , konstruksjon og farge godkjennes.

Mellom vegsiktlinje i kryss /avkjørsel kan det ikke beplantes eller settes opp gjerder m.v. med større høyde enn 0,5 meter. over tilstøtende vegers plan. Trær skal ha kvistfri stamme til minst 150 cm.

Utenomhusarealene skal gis en tiltalende utforming og behandling.

Eksisterende vegetasjon som har betydning for strøkets karakter skal i størst mulig grad bevares. Bygningsråd / kommunegartner avgjør hvilke trær som kan felles utover det som er nødvendig for plassering av bebyggelsen.

Dersom det under arbeid blir registrert automatiske fredede kulturminner, må arbeidene straks stanses og Regionaletaten varsles.

§ 13 Felles avkjørsel/parkering/lek

Felles avkjørsel/parkering/lek opparbeides i tråd med planen.

§ 14

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser kan , hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av Plan og bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene i Bamble kommune.

§ 15

Etter at disse bestemmene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen og/ eller disse bestemmelser.

Langesund den 19. 06.- 03

Rettet 05.01.04 i tråd med 2.gangs behandling i sak 0293/03 den 11.12.03