

Reguleringsplan for Nybrottveien 8

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Bamble kommune

Plan-id 361

1 § GENERELT

1.1. Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for utleiegarasjer, 2 nye boliger og oppgradering/utvidelse av eksisterende fritidsbolig, på eiendommen Gnr. 83, Bnr. 60 i Bamble kommune.

I kommuneplanens arealdel for Bamble 2014-2025 er området vist som B-17 boligbebyggelse.

Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

1.2. Området reguleres for følgende formål

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg	•1111 Boligbebyggelse (BFS) 1745m². •1119 Garasjeanlegg (BG) 1081m². •1121 Fritidsbebyggelse (BFF) 700m² •1610 Lekeplass (BLK) 150m².
Pbl § 12-5.2 Samferdsel	•2011 Kjøreveg (SKV) 2441m².
Pbl § 12-5.5 LNFR	•5130 Friluftsmål (LF) 1108m².
Pbl § 12-6 Hensynssoner	•a faresone H370 Høyspenningsanlegg

Totalt areal som reguleres er 7225 m².

2 § FELLES BESTEMMELSER

- 2.1. Universell utforming
Alle fellestiltak skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.
- 2.2. Estetikk
Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil.
Det kan settes opp gatelys innenfor området.
Det kan etableres nødvendig sikring av fjellskrenter ved søknad om tiltak.
- 2.3. Terreng og vegetasjon
Ubygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivaretatt. All bebyggelse skal tilpasses landskap/terrengform. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til sjenanse, belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal, skal fjernes.
- 2.4. Overvannshåndtering
Overvann håndteres skal fortrinnsvis håndteres lokalt gjennom fordrøyning i grunnen.
- 2.5. Automatisk freda kulturminner
Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).
- 2.6. Trafikale bestemmelser
Byggegrensen til senterlinjen, Nybrottveien, er 8,0 meter. Byggegrensene er inntegnet og målsatt på plankartet.
- 2.7. Miljøforhold
Støy skal holdes innenfor krav i T1442/2012.
- 2.8. Renovasjon
Renovasjon følger kommunal ordning.
I område BFS skal renovasjon håndteres på den enkelte tomt.
Fritidsbolig, BFF, skal benytte kommunale avfallscontainere.
- 2.9. Vann og avløp
Fritidsbolig og boliger skal knyttes til offentlig VA-nett.
- 2.10. Leke- og oppholdsareal
Det skal avsettes areal på minimum 150 m² til småbarnslekeplass i nær tilknytning til boligene.
- 2.11. Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

1111 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Området omfatter 2 nye boliger, 1745m².

- 3.1.1 Innenfor område kan det oppføres frittliggende boliger.
- 3.1.2 Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er BYA= 35% inkl. areal til parkering.
- 3.1.3 Tillatt maksimal møne/gesims-høgde i henhold til plan og bygningslov.
- 3.1.4 Bygg med saltak og pult-tak skal ha takvinkel mellom 22 og 34 grader. Det kan bygges flatt tak.

- 3.1.5 Det skal legges vekt på en god utforming av bebyggelsen. Den må tilpasses i utforming, farge og materialbruk til landskapet og omkringliggende boliger og fritidsboliger.
- 3.1.6 BFS kan bebygges med bod/garasje i tillegg til boligen.
Bod/garasje kan ha maks BYA = 50m² og maks mønehøyde = 5,5 meter.
Bod/garasje kan oppføres inntil 1 meter fra nabogrense.
Bygg med saltak og pult-tak skal ha samme takvinkel som hovedbygg.
- 3.1.7 Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- 3.1.8 Byggegrensen er 4 meter fra eiendomsgrense. Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.
- 3.1.9 Plassering avgjøres på byggesaksnivå ved situasjonsplan.

3.2 Bebyggelse og anlegg 1119 Garasjeanlegg (BG)

Området omfatter nytt garasjeanlegg, 1081m².

- 3.2.1 Innenfor område kan det oppføres garasjebygg.
- 3.2.2 Tillatt utnyttelsesgrad BYA= 35%.
- 3.2.3 Tillatt maksimal møne/gesims-høyde i henhold til plan og bygningslov.
- 3.2.4 Bygg med saltak og pult-tak skal ha takvinkel mellom 12 og 34 grader. Det kan bygges flatt tak.
- 3.2.5 Det skal legges vekt på en god utforming av bebyggelsen. Den må tilpasses i utforming, farge og materialbruk til landskapet og omkringliggende boliger og fritidsboliger.
- 3.2.6 Byggegrensen er 1 meter fra eiendomsgrense. Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.
- 3.2.7 Plassering avgjøres på byggesaksnivå ved situasjonsplan.

3.3 Bebyggelse og anlegg 1121 Fritidsbebyggelse (BFF)

Området omfatter eksisterende fritidseiendom, 700 m².

- 3.3.1 BFF kan bebygges med kun ett bygg.
- 3.3.2 Eksisterende fritidsbolig kan utvides til maks BRA = 100m² inkl. utendørs svømmebasseng/stamp.
- 3.3.3 Terrasse, maks 30m², kan oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen. Inntil 20m² kan være åpent overbygd.
- 3.3.4 Bygg med saltak kan maksimal mønehøyde på 5,0 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Takvinkel 22-34°.
Bygg med flatt tak kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter.
Maksimal høyde på grunnmur/pilarhøyde er 1,0 meter.
- 3.3.5 Dersom taket utformes med pulttak/saltak, skal møneretning følge byggets lengeretning.
- 3.3.6 Ved utbedring/utvidelse av fritidsboligen skal det tilpasses stedlig byggeskikk. Den må tilpasses i utforming, farge og materialbruk til landskapet og omkringliggende boliger og fritidsboliger.
- 3.3.7 Takterrasse tillates ikke.
- 3.3.8 Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser for fritidsboligen. Parkeringen opparbeides på egen tomt.
- 3.3.9 Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å anlegge svømmebasseng/stamp, hekk, gjerde inn tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for utvidelse av fritidsboligen.
- 3.3.10 Byggegrensen er 4 meter fra eiendomsgrense. Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.

3.4 Bebyggelse og anlegg

1610 Lekeplass (BLK)

- 1) Det skal avsettes areal til småbarnslekeplass, 150m².
- 2) Innenfor området kan det settes opp sandkasse, lekeplassutstyr, bord og benker.
- 3) Lekeplassen skal være universelt utformet.
- 4) Området skal være felles for boliger innenfor BFS områdene.

3.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

2011 Kjøreveg (SKV)

Reguleringsområde omfatter eksisterende privat atkomstvei til området. Totalt areal = 2441m².

3.6 Landbruks-, natur og friluftsmål

5130 (LF)

- 1) Det er avsatt fire områder på til sammen 1108 m².
- 2) Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
- 3) Innenfor områdene driver grunneieren landbruket på vanlig måte.

3.7 Rekkefølgekrav

3.7.1 Lekeplass BLK skal være opparbeidet før ferdigattest på boligene gis.

3.7.2 Igangsettingstillatelse for nye bygg blir ikke gitt før teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder veg-, vann- og avløpsnett er etablert.

3.7.3 Før første nye ferdigattest for ny boligbebyggelse innenfor planområdet gis, skal det etableres fri sikt i kysset Valleveien / Nybrottveien i tråd med gjeldende håndbøker. Det vil si 3x40 meter sikt fra Nybrottveien mot høyre på gang/-sykkelveien langs Valleveien og 3x35 meter sikt fra Nybrottveien mot venstre på gang/-sykkelveien langs Valleveien.

3.8 A faresone

H370 Høyspenningsanlegg

Areal med strålingsfare i henhold til kommuneplanens arealdel. Garasjer kan plasseres i hensynssonen der de ikke inneholder rom for varig opphold.