



Arkivsak:
PlanID: 428
Sakstittel: Reguleringsplan Rosland

Detaljregulering for Rosland PLANBESTEMMELSER

Datert 26.08.2024

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet datert 16.08.2024.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av boligbebyggelse på eiendommen i Bamble, gbnr 70/2.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5 – 12-7)

Bebyggelse og anlegg

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| • Boligbebyggelse | B1-B11 |
| • Frittliggende småhusbebyggelse | BF1-BF5 |
| • Lekeplass | LEK1-LEK3-8 |
| • Energianlegg | EA |

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| • Veg | V1-V9 |
| • Kjøreveg | KV1-KV3 |
| • Kollektivholdeplass | KH1-KH2 |
| • Annen veggrunn – teknisk anlegg | AVT1-AVT2 |
| • Parkering | P |
| • Fortau | FO1-FO2 |

Grønnstruktur

- | | |
|---------------------|---------|
| • Blågrønn struktur | BG1-BG3 |
| • Turdrag | TD |

Hensynssoner

- | | |
|-------------------------------|------|
| • Frisikt | H140 |
| • Båndlegging etter annen lov | H740 |

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Detaljert Utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse for hvert enkelt planområde (BF1-BF5 og B1-B11) skal det oversendes en detaljert utomhusplan.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl §20-1 i det enkelte felt i planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Detaljert plan for vann og avløp for aktuelt formålsområde

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor BF1 og BF2, skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

Landskapsplan som viser:

- Felles terrengbearbeidinger på alle tomtene inkl støttemurer
- Utforming av lekeplass LEK1
- Terrengsnitt med skissert bebyggelse og planlagt nytt terreng

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor BF3, 4 og 5, skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

Landskapsplan som viser:

- Felles terrengbearbeidinger på alle tomtene inkl støttemurer
- Utforming av lekeplass LEK2
- Terrengsnitt med skissert bebyggelse og planlagt nytt terreng

2.1.2 Teknisk Plan

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 for veger skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Tekniske planer for veg, vann og avløp

2.1.3 Overvann

Før det gis igangsettingstillatelse til hver enkelt bolig eller delfelt skal det foreligge en overvannsplan. Overvannsplanen skal godkjennes av Bamble kommune v/kommunalteknikk. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen tomt.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) gjøres gjeldende for planen. Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442 er gjeldende for planområdet. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging gjeldende.

2.2.2 Luftforurensning

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

2.2.3 Forurensning i grunn

Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i området hvor det foreligger Side

2.3 Energibruk i bygg

Ved planlegging og søknad om tiltak skal nybygg gis miljøvennlige alternative energikilder/løsninger. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

2.4 Netteier

Før igangsettingstillatelse gis skal netteier kontaktes for avklaring om hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å avklare hensyn i anleggsperioden.

3. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser

Høyder er angitt av veg. Det tillates et avvik på maks +-1 meter fra høydene på vegen i plankartet. Vegen har også et tillat avvik på +-1 meter som vil si at potensielt et avvik på +-2m.

- Byggegrenser er angitt på plankartet. Terrengendringer kan gjøres frem til formålsgrensen. Forstøtningsmurer kan etableres i formålsgrensen.
- Maks tillatt bebygd areal (%-BYA) oppgis i plankartet.
- Området tillates bygget
- Det stilles krav om tilrettelegging for elbillader per boenheter ved en, to eller tremannsboliger. Ved større boenheter stilles det krav en elbillader per fjerde boenhet.

- e) Ved utbygging av boligkomplekser med 20 eller flere boenheter stilles det krav om nedgravde avfallsløsninger. Ved eneboliger eller mindre boligkomplekser løses renovasjon individuelt med dunker.
- f) Overvann skal i hovedsak håndteres på egen tomt.
- g) Maksimal tillatte byggehøyder:

Tak:

- Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 9 m.
- Ved saltak, 9m mønehøyde og 7m gesimshøyde.
- Ved pulttak, 9m gesimshøyde for høyeste gesims og 7m for laveste gesims.
- Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig terrengnivå på tomten.
- Gulvnivå 1. etasje skal ligge på høyde med tilhørende atkomstveg inn i formålsområdene. Det tillates avvik i høyde på +/- 0,5 meter.

Krav til uterom for bolig

Det skal avsettes egne leke- og uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravet i den gjeldende kommuneplanens arealdel:

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være felles
Kommunesenter/ lokalsenter	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 4 boenheter)	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke- og atriumhus, to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 7x9 m	20 % Arealet skal ligge på terrengnivå

Areal til lekeplass kan inngå i areal til felles uteareal.

Terreng brattere enn 1:3 med unntak av akebakke, typiske kant- og restarealer samt terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 m regnes ikke som uteareal.

Krav til lekeplasser

Type anlegg	Antall boliger	Krav til areal	Anbefalt avstand fra bolig i m
Småbarnslekeplass*	Inntil 25	50-150 m ²	100 m
Nærlekeplass Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form, og være tilrettelagt til lek for større barn. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.	50	1200 m ²	200 m
Aktivitetslekeplass Aktivitetslekeplassen skal inngå i den sammenhengende grønnstrukturen og inneholde funksjoner som stimulerer til aktivitet, for eksempel ballbane (min 22 x 42 m), himalayapark, friplass m.m.	250	2500 m ²	500 m

*For utbygging over 300 m² BRA eller mer enn 2 boenheter er det krav til småbarnslekeplass. Småbarnslekeplassen skal være på minimum 50 m² ved 3-5 boenheter. For hver boenhet utover 5 skal det avsettes ytterligere 5 m². Ved bygging av mer enn 25 boliger skal det etableres større eller en ekstra småbarnelekeplass med minimum 50 m² for de neste 1-5 boenheter utover 25, deretter 5 m² ekstra per enhet.

Alle reguleringsplaner skal vise hvordan de løser lekeareal i planen.

3.1.1.2 – Krav til detaljregulering

For området B1-B11 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før utbygging

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF5),

- På felt BF1, BF2, BF3, BF4 og BF5 tillates det bygging av en og tomannsboliger.
- På felt BF1, BF2, BF3, BF4 og BF5 tillates kun etablering av bygg med flatt eller pulttak.
- Områdene tillates bygget ut etappevis.
- Det skal etableres 2 parkeringsplasser per bolig, henholdsvis en for fast parkering og en for gjesteparkering. Ved felles parkeringer skal det være 1 fast parkering og 0,2 gjesteparkeringer per boenhet.
- Maksimal tillat grad av utnytting er BYA= 50%

3.1.3 Boligbebyggelse (B1-B11)

- Områdene kan bebygges med småhusbebyggelse, i form av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, 4 mannsboliger opp til leilighetskompleks med opptil 10 enheter, med tilhørende garasjer, boder og liknende.
- Områdene tillates bygget ut etappevis.

- c) Det skal etableres 2 parkeringsplasser per enebolig, henholdsvis en for fast parkering og en for gjesteparkering. Ved felles parkeringer skal det være 1 fast parkering og 0,2 gjesteparkeringer per boenhet.
- d) Maksimal tillat grad av utnyttning er BYA= 50%

3.1.4 Lekeplass f_LEK1-7

Det skal opparbeides areal for småbarnslek innenfor f_LEK1,2,3,5,6,7, med lekeapparater og sitteplasser på minst 150 kvm. Det skal etableres god tilgjengelighet til arealet. F_LEK 4 skal opparbeides som aktivitetslekeplass med minimumsareal på 2500m², og skal etableres når det er etablert 50 eller flere boliger på området.

F_LEK1 skal etableres samtidig som BF1 og er felles for Bf1, Bf3, Bf2 og Bf4.

F_LEK2 skal etableres før BF5 bygges på, og er felles for BF3,BF4,BF5, B1 og B3.

F_LEK3 skal etableres som felles lekeplass for B2,B4,B5 og B6 og skal etableres før B6 og B5.

F_LEK4 skal etableres som felles lekeplass for B2, B5, B6, B7 og B8.

F_LEK5 skal opparbeides som aktivitetslekeplass med minimumsareal på 2500m², og skal etableres når det er etablert 50 eller flere boliger på området. LEK4 eller felles for alle.

F_LEK6 skal etableres som felles lekeplass for B11og B12 og skal etableres før B11 og B12.

3.1.5 Energistasjon EA

I området tillates etablert transformatorstasjon.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, V1-V9

3.2.1 Veg V1-V9

Veg V1-V9 blir nye veger i planområdet. V1, V4, V6 og deler av V5 har en bredde på 6,5m. V2, V3, V7, V8 og V9 har en bredde på 5m. På V7 skal det etableres bom som vist på plankartet, for å minimere trafikken på denne vegen ned mot gangfelt i Skogstdavegen mot Feset.

Veger skal bygges minst en meter forbi tomtegrense før det gir brukstillatelse på boliger. Det tillates avvik fra angitt på høyde og plan/linjeføring på inntil +/- 1m for å gi best mulig tilpasning til terreng. Nye høyder skal angis i byggesøknad.

3.2.2 Kjøreveg KV1-KV3

Kjøreveg 1-3 er eksisterende veger som skal beholdes, men knytter Skogstadvegen (KV1-KV2) til fylkesveg (KV3). På KV3 skal det etableres fotgjengerovergang, farten skal reduseres til 60 km/t og høyresvingfelt mot Skogstadvegen skal separeres fra busslommen via vegmerking.

3.2.3 Annen veggrunn – Teknisk anlegg AVT1-AVT2

Denne posten gjelder eksisterende skillestriper i KV1.

3.2.4 Parkering P

Posten gjelder eksisterende parkering utenfor gamle bensinstasjonen i krysset som er tatt med for å sikre fotgjengerovergangen

3.2.5 Fortau FO

Posten gjelder fortau fra bussholdeplass til V1 som vist i plankartet. Bredde er 2meter.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Blå/grønnstruktur BG1-3

Grøntarealet er grønnstruktur på områder som ikke vil la seg bygges på, og vil kunne fungere som infiltrasjon for overvann, snølagring e.l.

3.3.2 Turdrag, o_TD

Det skal etableres offentlig turdrag innenfor o_TD. Turdraget er i henhold til KPA.

Det skal opparbeides en grusbelagt eller barkbelagt tursti innenfor o_TD, som kobles til eksisterende stinettverk. Et skille skal oppføres mellom ny bebyggelse og tursti for å unngå privatisering av stien. Skille kan for eksempel være hekk, gjerde eller lignende.

3.4 Energianlegg, EA

Innenfor areal regulert til energianlegg o_EA skal nødvendig anlegg for energiforsyning (trafo) plasseres om nødvendig. Det tillates å opparbeide nødvendig areal samt bebyggelse for transformatorstasjon innenfor byggeområdet.

Trafo skal ikke plasseres nærmere enn 4m fra bebyggelse for varig opphold, avstand på opptil 10m til bebyggelse bør tilstrebes.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Sikringssone friskt, H140

I frisksone skal det være fri sikt langs veg, kryss og avkjøringer i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørebane. Det er ikke tillatt med busker, trær og gjerder i disse områdene som har en høyde over det angitte.

4.2 Båndlegging etter andre lover H740

I KPA bestemmelse 2.6.1 settes det krav om en byggegrense mot dyrka mark på 30m der regulert eller etablert veg ligger mellom dyrka mark og byggeområde.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal:

- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt BF1 og BF2 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:
 - Veg V1 og V2
 - Lekeplass f_LEK1
 - Vann og avløp med brannvannsdekning til alle tomter.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt BF3 og BF4 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:
 - Veg V3
 - Lekeplass f_LEK2
 - Vann og avløp med brannvannsdekning til alle tomter.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt BF5 og B1 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:
 - Veg V4
 - Vann og avløp med brannvannsdekning til alle tomter.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt B3 og B4 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:
 - Veg V6
 - Lekeplass f_LEK3
 - Vann og avløp med brannvannsdekning til alle tomter. ‘

- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt B5-B9 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:
 - Veg V5
 - Lekeplass f_LEK4
 - Vann og avløp med brannvannsdekning til alle tomter. ‘

- Det gis ikke brukstillatelse for boliger før renseanlegget på Rakkestad er ferdig utbygd og satt i drift.
- Veger (V) skal opparbeides en meter forbi tomtegrense på hvert enkelt felt før det gis brukstillatelse på boliger.
- Kryss mot fylkesveg skal opparbeides i samarbeid med fylkeskommunen før det gir brukstillatelse på området.