

Detaljreguleringsplan for område ved Gravavegen - Heistad

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av plankartet: 13.03.2015

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.04.2016

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og § 12-6:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

BF1 – BF3

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

BKS1

Energianlegg - trafo

E1

Miljøstasjon

M1

Lekeplass

LEK1

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig

o_Veg1

Kjøreveg, felles privat

f_Veg1 – f_Veg2

Gang-/sykkelveg

GS

Annen veggrunn – grøntareal

VG

Parkering

P1

Grønnstruktur

Grønnstruktur

G1

Hensynssoner

Sikringssoner

Frisikt

Andre sikringssoner

H190_1 – H190_2

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette oppføring av nye boliger, i form av frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse.

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

1. Senest samtidig med at første bolig får brukstillatelse innenfor BF1 eller BKS1 skal felles LEK1 være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplan. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekeareal være ferdig opparbeidet påfølgende vår.

2.2 Dokumentasjonskrav

1. For planområdet skal det foreligge en samlet utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser og beplantning. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Utomhusplanen skal også vise løsning for flomvei over BKS1 mellom Gravavegen og Pans veg.
2. For søknad om byggetillatelse på enkelttomter i BF1 og BF2 skal det oversendes en mer detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.
3. Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Planen skal også omfatte omlegging av private vann- og spillvannsledninger.
4. Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal effektbehov for utbyggingen være avklart med netteier.
5. Geotekniske vurderinger av byggegrunn skal dokumenteres i byggesøknad.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Dersom en under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i planområdet skal arbeide umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med § 8 i kulturminneloven av 9.juni 1978. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2.4 Uteoppholdsareal og areal til lek

Uteoppholdsareal skal være:

- For boliger i form av kjedehus, rekkehus, tomannsboliger, tremannsboliger, 4-mannsboliger i BKS1 – min 50m² for hver enhet, hvor minst et areal på 5x7 m skal være sammenhengende.
- For boliger i BF1 – BF2, ved bygging av eneboliger, min 125m² per boenhet, hvor minst et areal på 7x9m skal være sammenhengende. Ved bygging av tomannsbolig er kravet min 50m² for hver enhet, hvor minst et areal på 5x7 m skal være sammenhengende.

Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles uteoppholdsareal og lekeareal. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

2.5 Radon

Det skal gjøres tiltak i bygninger for varig opphold som sikrer at konsentrasjonen av radongass ikke overstiger 100Bq/m³.

2.6 Parkeringsdekning

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn som tilfredsstillt kravet i den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for BF1 og BKS1

1. For underordnet bebyggelse som for eksempel garasje, carport, boder med mer kan takform avvike fra hovedhus.
2. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.
3. Der terrenget tillater dette, skal boliger som kan ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan, bygges med trinnløs adkomst fra parkering og slik at de er egnet for bevegelseshemmede.
4. Garasjer kan oppføres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Dette gjelder ikke mot offentlig veg eller felles privat veg. Dersom garasje legges med innkjøring parallelt med veg er byggegrense 2 meter.
5. Tomtegrenser vist i plankartet kan justeres før fradeling.

-
6. Antall boenheter skal være minimum 2 per dekar, beregnet ut fra areal på feltene BF1, BKS1 og tomt 3 i felt BF2.

3.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

1. BF1 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse. Det omfatter eneboliger og tomannsboliger.
2. Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Flate tak defineres som tak med fall mindre enn 6° (1:10). Pulttak defineres som tak med ensidig fall på minst 6° (1:10).

Maksimal tillatte byggehøyder:

Ved flate tak er maksimal gesimshøyde (parapet) 7,5 meter. Takterrasse kan tillates. Rekkverk og lignende for terrasse er ikke begrenset av maksimal gesimshøyde, men slike elementer skal være transparente.

Ved saltak, 8,5m mønehøyde og 6,5m gesimshøyde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5m for laveste gesims.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

3. Maksimal tillatt grad av utnyttning er bebygd areal (BYA) på 35 %.
4. Terreng innenfor feltet skal fylles opp til et nivå som ligger mellom kote +57.5 og +58.5. Oppfylling innenfor de 3 tomtene skal ses i sammenheng.

3.3 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BF2)

1. BF2 kan benyttes til frittliggende eneboligbebyggelse.
2. Maksimal tiltatt grad av utnyttning er bebygd areal (BYA) på 35%.
3. For tomt 1 og 2 gjelder samme byggehøyder som for BF1.
4. I BF2 tomt 3 tillates kun terrengetilpasset boligbygg. Maksimal bygghøyde er kote c+ 66. Nedre gulvnivå kan legges ned til c+ 57. Det tillates kun flatt tak. Terrengnet innenfor BF2 tillates ikke sprengt ned utover selve byggegrensen, kollen skal bevares som landskapselement. Større trær skal bevares i størst mulig grad.
5. Fellesgarasje kan legges i eiendomsgrense. Dersom garasje legges med innkjøring parallelt med veg/gsveg er byggegrense 2 meter.

3.4 Boligbebyggelse (BF3)

BF3 skal være tilleggsareal til eiendom gbnr. 65/21. Det kan etableres VA-ledninger over arealet, jf. hensynssone H190_2.

3.5 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

1. BKS1 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Det åpnes for følgende hustyper: kjedehus, rekkehus, tremannsbolig og firemannsbolig. Dersom en med bakgrunn i tomtens og byggegrensens begrensninger må legge et kjedehus noe adskilt fra rekken, tillates dette øst i feltet.

-
2. Det tillates pulttak og flate tak på boligene. Pulttak skal ha maksimal takvinkel på 15 grader. Flate tak defineres som tak med fall mindre enn 6° (1:10). Pulttak defineres som tak med ensidig fall på minst 6° (1:10).
 3. Maksimal tillatte byggehøyder:
Ved pulttak 6,0m for laveste gesims.
Ved flate tak 6,0m gesims.
Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.
 4. Terrenget tillates fylt opp til maks. kote +56.
 5. Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA=40 % ved konsentrert småhusbebyggelse.
 6. Det skal sikres en flomvei over arealet.

3.4 Lekeplass (LEK1)

Lekeplass skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon og lek. Lekeplassen skal utformes slik at den er tilgjengelig for en så stor del av befolkningen som mulig. Lekeplass skal være felles privat for boliger i BKS1, BF1 og BF2.

3.5 Energianlegg – trafo (E1 og E2)

Innenfor feltet E1 er det en eksisterende nettstasjon/trafo. Feltet er offentlig areal.

3.6 Miljøstasjon (M1)

Innenfor arealet kan det etableres miljøstasjon.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg – O_VEG1

O_Veg1 er eksisterende del av Gravavegen og del av Pans veg. O_Veg1 er offentlig veg. Kjørebanebredde skal være min. 4,5 meter.

4.2 Kjøreveg – F_Veg1 – F_Veg2

F_Veg1 og f_veg2 skal være felles privat vei. Vei skal opparbeides med min 4,0 meters bredde inkl. veiskulder.

4.3 Gang-/sykkelveg – GS1

GS1 omfatter eksisterende GS-veg. GS1 er offentlig vegareal.

4.4 Parkering P1

P1 skal være felles parkeringsplass for boliger i BKS1. P1 skal være privat parkeringsareal.

4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealene skal være offentlig vegarealer. Innenfor arealene kan det etableres tekniske anlegg i form av VA-ledninger, kabler, veglys etc. Arealene skal fungere som grøfteareal og snøopplag.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur G1

Arealet skal være offentlig grøntområde.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssoner – frisikt

Avkjørsler/kryss skal ha frisiktsoner som vist på plankartet. Frisiktsonene skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.

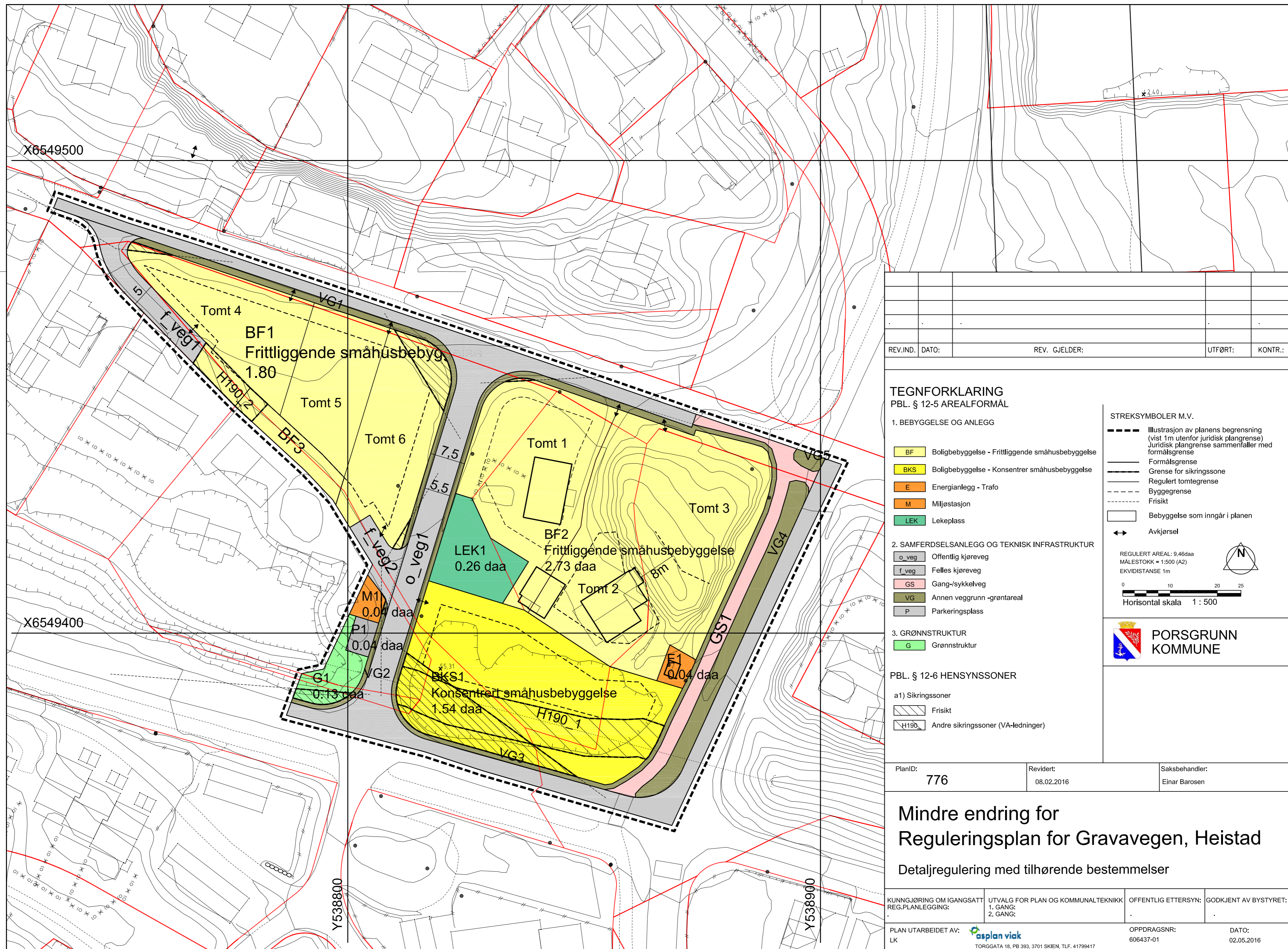
6.2 Sikringssoner – Andre sikringssoner- VA-ledninger

H190_1

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak som kan skade ledning i grunnen. Sonen må være tilgjengelig for drift og vedlikehold av ledning.

H190_2

Innenfor sonen tillates lagt VA-ledninger i grunnen. Det tillates ikke tiltak på arealet som kan skade ledninger i grunnen.



REV.IND.	DATO:	REV. GJELDER:	UTFØRT:	KONTR.:

TEGNFORKLARING
PBL. § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- BF Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
 - BKS Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse
 - E Energianlegg - Trafo
 - M Miljøstasjon
 - LEK Lekeplass
2. SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- o_veg Offentlig kjøreveg
 - f_veg Felles kjøreveg
 - GS Gang-/sykkelveg
 - VG Annen veggrunn - grøntareal
 - P Parkeringsplass

STREKSYMBOLER M.V.

- Illustrasjon av planens begrensning (vist 1m utenfor juridisk plangrense) Juridisk plangrense sammenfaller med formålsgrense
- Formålsgrense
- Grense for sikringsone
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisikt
- Bebyggelse som inngår i planen
- Avkjørsel

REGULERT AREAL: 9,46daa
MALESTOKK = 1:500 (A2)
EKVIDISTANSE 1m

Horisontal skala 1 : 500



3. GRØNNSTRUKTUR

- G Grønnstruktur

- PBL. § 12-6 HENSYNSSONER
- a1) Sikringssoner
- Frisikt
 - H190 Andre sikringssoner (VA-ledninger)

PlanID:	776	Revidert:	08.02.2016	Saksbehandler:	Einar Barosen
---------	-----	-----------	------------	----------------	---------------

**Mindre endring for
Reguleringsplan for Gravavegen, Heistad**
Detaljregulering med tilhørende bestemmelser

KUNNGJØRING OM I GANGSATT REG.PLANLEGGING:	UTVALG FOR PLAN OG KOMMUNALTEKNIKK 1. GANG: 2. GANG:	OFFENTLIG ETTERSYN:	GODKJENT AV BYSTYRET:
PLAN UTARBEIDET AV: LK	 TORGGATA 18, PB 393, 3701 SKIEN, TLF. 41799417	OPPDRAGSNR: 606437-01	DATO: 02.05.2016