

Reguleringsplan for Kamperhaug

Reguleringsbestemmelser 12.12.24

Detaljregulering

PlanID 202112

1. § GENERELT

1.1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boliger i tillegg til eksisterende boliger. Det ønskes en konsentrert utbygging på areal BKS. Området har ikke stedfestet reguleringsplan.

1.2. Området reguleres til følgende formål:

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- 1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS – 6799 m2.
- 1112 Boligbebyggelse konsentrert BKS – 3005 m2.
- 1550 Renovasjonsanlegg BRE – 100 m2.
- 1610 Lekeplass f_BLK – 150 m2.

Pbl § 12-5.2 Samferdsel

- 2011 Kjøreveg SKV – 2294 m2
- 2015 Gang-/sykkelveg SGS – 67 m2
- 2019 Annen veggrunn SVG – 272 m2.

Pbl § 12-5 3 Grønnstruktur

- 3060 Vegetasjonsskjerm – 461 m2

Pbl § 12-6 Hensynssoner

- Landbruk
H510 Hensyn landbruk

Totalt areal som reguleres er 13147 m2 (13,1 daa)

2. § Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Universell utforming

Alle fellestiltak, herunder lekeplass og uteoppholdsareal, og trafikkområder skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

2.2. Estetikk

Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området.

2.3. Terreng og vegetasjon

All bebyggelse skal plasseres slik at de faller naturlig inn i landskapet. Ubygde deler av tomtene skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming. Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivaretatt. Trær som er til sjenanse, belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal, kan fjernes.

- 2.4. Overvannshåndtering**
Håndtering av overvann er beskrevet i notat VVA Kamperhaug Bø datert 24.1.24.
- 2.5. Verneverdier kulturmiljø/naturmiljø**
Automatisk freda kulturminner
Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal 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. Byggegrenser**
Byggegrenser er inntegnet og målsatt på plankartet.
- 2.7. Miljøkvalitet**
Hensynssone Landbruk H510 har byggegrense 10 meter fra BFS 2 og BFS3.
- 2.8. Samfunnssikkerhet**
Det er ingen flom, skred eller rasfare.
- 2.9. Energi**
Det er ingen fjernvarme i området.
- 2.10. Matjordplan**
Matjorda skal ivaretas i henhold til matjordplanen. Matjord skal benyttes på nærliggende landbruksareal.
- 2.11.** Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

3. § Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a. Funksjons- og kvalitetskrav (§12-5 nr. 1)
- b. Det skal avsettes areal på minimum 150m² til småbarns leikeplass i nær tilknytning til boligene.
- c. Det skal avsettes minimum 50m² pr. leilighet/rekkehus til uteoppholdsareal og minimum 125 m² for enebolig.
- d. Det skal avsettes 2 P-plasser for frittliggende og 2 P-plasser for konsentrert småhusbebyggelse. Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være universelt utformet som HC-plasser.
Det skal være minimum 2 P-plasser for sykkel for leilighetsbygg.
- e. I område BFS skal renovasjon håndteres på den enkelte tomt.
For områdene øst for Haugvegen skal det benyttes felles avfallshåndtering.
Renovasjon og følger kommunal ordning. (BRE)

3.1.2 Dokumentasjonskrav

- a. Det skal det legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
- b. Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.
- c. Uteoppholdsarealer skal dokumenteres ved byggesøknad.
- d. Utarbeidelse av rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise hvordan overvannet håndteres. Beskrevet i notat VVA Kamperhaug Bø datert 24.1.24.

3.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 1111– 6799 m2.

- a. Utforming (§12-7 nr. 1):
- b. Innenfor områdene kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.
- c. Maks tillatt utnyttelse BYA =27%.
- d. BFS kan bebygges med garasje i tillegg til boligen. Garasjen kan ha maks BYA = 50m² og maks mønehøge = 5,5 meter.
- e. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Eventuelle andre bygg på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset.
- f. Høyder måles i henhold til teknisk forskrift TEK 17§ 6-2.
- g. Tillatt maksimal møne/gesims-høgde er < 9 meter over gjennomsnittlig terreng.
- h. Sekundærleilighet/utleiedel kan utgjøre maks 1/3 del av boligens BRA.
- i. Det skal legges vekt på en utforming av bebyggelsen, både med hensyn til volum, materialer og fargesetting.
- j. Byggegrenser følger eksisterende bygg, ellers er byggegrensen 4 meter fra eiendomsgrense.
- k. Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.
- l. Adkomst til renovasjon for østsiden av Haugvegen kan gå over SGS gang- og sykkelveg.

3.2.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS 1112 – 3005 m2.

- a. Utforming (§12-7 nr. 1):
- b. Innenfor område kan det oppføres konsentrerte boliger i rekke som flermannsboliger eller frittliggende eneboliger.
- c. Tillatt utnyttelse = BYA 35%.
- d. Høyder måles i henhold til teknisk forskrift TEK 17§ 6-2.
- e. Tillatt maksimal møne/gesims-høgde er < 9 meter over gjennomsnittlig terreng.
- f. Bygg tillates med saltak og pult-tak med takvinkel mellom 12 og 38 grader.
- g. Det skal legges vekt på en utforming av bebyggelsen, både med hensyn til volum, materialer og fargesetting.
- h. Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
- i. Byggegrenser følger eksisterende bygg pluss 1 meter, ellers er byggegrensen 4 meter fra eiendomsgrense og 8 meter fra senter Haugvegen.
- j. Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.

3.1.4 Renovasjonsanlegg BRE 1550 – 100 m2

- a. Det skal avsettes areal til renovasjon på område. Området må være tilgjengelig for renovasjonsbil.
- b. Området skal være felles for boliger innenfor BKS2 og BFS3.
- c. Det kan settes opp bod for avfallshåndtering innenfor området

3.1.5 Lekeplass BLK 1610 – 150 m2

- a. Det er avsettes areal til lekeplass.
- b. Utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpassa alle aldersgrupper
- c. Lekeplassen skal være universelt utformet.
- d. Området skal være felles for boliger innenfor området.

- e. Det kan settes opp gjerde langs Haugvegen for trafikksikkerhet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Utforming (§12-7 nr. 1)
Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.
- b. Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)
Veier utføres etter detaljplan som godkjennes av kommunen ved søknad om tillatelse til tiltak.

3.2.2 Kjøreveg SKV 2011 – 2294 m2

Reguleringsområde omfatter Fv 3334, Oterholtvegen, Haugvegen, avkjørsler og atkomstvei.

- a. Utforming (§12-7 nr. 1)
Avkjørsler utformes i samsvar med Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.
- b. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
Frisiktslinjer er inntegnet på plankartet. Det tillates ikke sikthinder innenfor siktsoner som er høyere enn 0,5 meter.
- c. o_SKV2 og SKV3 er offentlig område. SKV1 er felles for beboere øst for Haugvegen. Kjørebane bredde 3,5 meter med ca. 0,5 meter skulder.

3.2.3 Gang-/sykkelveg SGS 2015 -67 m2

Reguleringsområdet omfatter gang- og sykkelvegforbindelse fra Haugvegen mot kjøreveg til Oterholtvegen.

- a. Utforming §12-7 nr.1
- b. Bredde 2,0 meter

3.2.4 Annen veggrunn, grøntareal SVG 2019 – 272 m2.

Reguleringsområde omfatter områder for annen veggrunn-grøntareal, lang Fv. 3334 o_SVG 1-4

- a. Utforming (§12-7 nr. 1
- b. Områdene er offentlige områder.

3.3 Grøntområder (§12-5 nr.3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (GV-3060 -461 m2)

Området kan tilplantes med hekk eller annen vegetasjon som skjermer mot landbruksområder.

4. § Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Hensynssone

H510 Hensyn landbruk

Byggegrense BFS følger grense for hensynsone. H510 har byggegrense 10 meter fra BFS2 og BFS3.

5. § Rekkefølgebestemmelser

- 5.1.1** Det er utarbeidet rammeplan for vann og avløp i tråd med kommunen sin VA-norm. Beskrevet i notat VVA Kamperhaug Bø datert 24.1.24.
- 5.1.2** Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før igangsettingstillatelse for nye boliger kan starte.
- 5.1.3** Kryss/avkjøring til fylkesvegen skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis tillatelse til tiltak innenfor BKS2 eller BFS3.
- 5.1.4** Kryss/avkjøring til fylkesvegen skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis tillatelse til tiltak innenfor BKS1 eller BFS1-2.
- 5.1.5** Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før det er ført frem strøm, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.
- 5.1.6** Matjord skal ikke flyttes før igangsettingstillatelse er gitt for tiltak på dyrka jord i et planområde. Kommunens landbruksforvaltning skal varsles før igangsettingstillatelse kan gis. Bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt skal foreligge før ferdigattest kan gis.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 5.2.1** Før det kan bli gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nye boliger må renovasjon/avfallshåndtering være etablert. Eksisterende boliger følger ordning for privat renovasjon med renovasjonsdunker til den enkelte bolig.
- 5.2.2** Felles lekeplass og uteoppholdsareal må være opparbeidet før ferdigattest gis.