

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR GVARVGATA 100 PÅ GVARV, MIDT-TELEMARK KOMMUNE, GNR/BNR 178/15 (OG 178/289)

KOMMUNE:	Midt-Telemark kommune
SAKSNUMMER:	KS-sak 79/20
DATO PLANFORSLAG:	07.02.2020
DATO FOR KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	22.06.2020
DATO FOR SISTE REVISJON:	05.08.2020 (i tråd med KS-vedtak 79/20)

PLAN-ID 09362018

§ 1 Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å omregulere for å legge til rette for utvikling av boliger med tilhørende anlegg på eiendommen gnr/bnr 178/15. Det er også tatt med arealet som ligger i trekanten mellom Hørtevegen og Gvarvgata, som omreguleres i tråd med dagens bruk.

§ 1.1 Reguleringsformål (jf. Plan- og bygningsloven §12-5)

Området er regulert til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**
Boligbebyggelse (B)
Energianlegg (BE)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
Veg (SV)
Kjøreveg (SKV)
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)**
Park (GP)
Vegetasjonsskjerm (GV)
- **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)**
LNFR areal (L)
- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
Sikrings-, støy og faresoner (sone H140 - frisikt)
Sikrings-, støy og faresoner (sone H210 –rød støysone)

Sikrings-, støy og faresoner (sone H220 – gul støysone)
Sikrings-, støy og faresoner (sone H370 – høyspenningsanlegg)
Sikrings-, støy og faresoner (sone H410 – krav vedrørende infrastruktur)

- **Hensynssoner (PBL § 12-7)**

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Funksjonskrav- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

§2 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§2.1 Rekkefølgekrav - igangsettelse

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for trafikkområdet og vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområdet istandsettes og terrenginngrep tilsås.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse for boligene skal adkomst, parkering, vann og avløp, tilrettelegging av renovasjonsareal, energi- og kommunikasjonsanlegg samt øvrig infrastruktur være opparbeidet i tråd med bestemmelsene og godkjent utomhusplan.
- c) Før det kan gis igangsettingstillatelse for boligene skal vegetasjonsskjerm mot dyrket mark være opparbeidet i tråd med bestemmelsene og godkjent utomhusplan.

§2.2 Rekkefølgekrav – bruk

- a) Før det kan gis brukstillatelse for boligene skal felles uteoppholdsareal og lekeplass være opparbeidet i tråd med bestemmelsene og godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse søkes vinterstid, skal det stilles krav til at lekeplassen opparbeides innen 1. juni påfølgende vår.
- b) Før det kan gis brukstillatelse for boligene skal nødvendige avbøtende tiltak som sikrer støykravene i bestemmelsene til innen- og utendørsstøy i tråd med støydokumentasjon være etablert.

§2.3 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

2.3.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann.

Planen skal inneholde:

- a) Tomtegrenser

- b) Plassering av bygg med møneretning og avstander til andre bygg, grenser og veger
- c) Adkomster og intern veger, garasjer og biloppstillingsplass
- d) Disponering av uteareal, inkludert lekeplass, felles uteoppholdsareal, snøopplag og vegetasjonsskjerm (vegetasjonstype skal beskrives)
- e) Plassering av felles renovasjon
- f) Terrengendringer med eksisterende og nye koter, samt eventuelle terrengmurer over 0,3m i høyde og gjerder

2.3.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur og energiløsninger. Planene skal være i henhold til enhver tids gjeldende normer og krav.

Planene skal vise:

- a) Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med VA-norm for Midt-Telemark kommune.
- b) Plan for håndtering av overvann som viser prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet system, dimensjonering, overvannshåndtering og grønnstruktur
- c) Løsninger for el-forsyning og framføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur

2.3.3 Støy

Sammen med byggesøkand må det for boligbebyggelse med fasade mot Gvarvgata foreligge beregninger for innendørs lydnivå som dokumenterer at krav i NS8175:2012 er innfridd. Det må også dokumenteres at tilstrekkelig privat og felles uteareal er i tråd med krav til grenseverdier i støyretningslinje T1442. Tabell 1.

2.3.4 Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden i hvert byggetrinn er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, og trafiksikkerhet (god sikt i kryss og sikre ganglinjer).

2.3.5 Skjøtselsplan vegetasjonsskjerm

Det skal utarbeides skjøtselsplan for vegetasjonsskjermen f_GV som skal avbøte ulemper for landbrukseiendom.

§2.4 Byggegrenser

Byggegrenser er som vist på plankartet.

§2.5 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer. Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås. Det er forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven som til enhver tid gjelder, som skal være styrende for utforming av bygg og uteområder.

§2.6 Avskjerming

Gjerder og hekk kan plasseres så sant ikke utformingen eller høyde fører til vesentlig reduksjon av kvaliteten på naboens uteareal eller felles uteareal, eller siktforhold i trafikkarealer. Materialvalg og fargebruk skal være i tråd med omgivelsene.

Ved detaljplanlegging av uteoppholdsarealer skal terreng og bygde elementer bidra til å skape best mulig skjerming mot støy på uteplasser. Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av oppføring av lokal skjerming av utendørsoppholdsareal. Støyskjerm skal ha et dempet visuell uttrykk tilpasset omgivelsene og med maks høyde 2,5m.

§2.7 Støy

Områder innenfor gul sone har gjennomsnittlig støynivå (Lden) > 55dB for vegtrafikk og > 58dB for jernbane.

Områder innenfor rød sone har gjennomsnittlig støynivå (Lden) > 65dB for vegtrafikk og > 68dB for jernbane.

§2.8 Kabler og ledninger

Det må tas hensyn til kabler for strømforsyning og fiberkabler som ligger innenfor planområdet. Nye høyspentlinjer, kabler for fordelingsnett og strømforsyning, og kabler for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler.

§2.9 Opparbeiding av uteareal

Eksisterende terreng skal tas hensyn til så langt det er hensiktsmessig. Skråninger og restareal skal tilsås.

§2.10 Meldeplikt etter kulturminneloven

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

REGULERINGSFORMÅL

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

§3.1 Boligbebyggelse (B)

Innenfor området er det tillat å føre opp bygg for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

3.1.1 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad innenfor boligbebyggelseformålet skal være minimum 2,5 enheter pr. daa.

3.1.2 Radon

Det skal utføres radonforebyggende tiltak som tilfredsstiller krav i TEK17, og som sikrer at bygg for varig opphold har en konsentrasjon under grenseverdien som er angitt i gjeldende statlig regelverk.

3.1.3 Byggehøyder

Maks gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6,0 og 9,0 meter (2 etasjer) for bolighus, fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde 3,0 meter for garasje/carport, fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse og utomhusanlegg skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ny bebyggelse skal når det gjelder volum, takform, stiluttrykk, materialbruk, detaljer og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Bygninger innenfor et og samme byggetrinn skal ha takform som gjør at de danner helhetlige grupper.

Det skal legges spesiell vekt på estetisk utforming av bebyggelsen som vender mot Gvarvgata. Bebyggelsen skal utformes som sentrumsbebyggelse, og den skal fremme gode gate- og uterom. Bebyggelse langs Gvarvgata (SKV1) skal orienteres mot gate og skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk og ved oppdeling av lange fasader. Fasader mot Gvarvgata og parkområde o_GP skal tydelig bærer preg av å være en framside med vindusåpninger, tilbaketrukne deler og små forhager.

Bygg skal kles med naturlige materialer som tegl og treverk, med innslag av metall, stein og glass, med mindre særlige grunner taler for noe annet.

Det tillates ikke sammenhengende støyskjerm mot Gvarvgata og parkområde o_GP.

Utover adkomstveg til boligene og adkomst til garasje, tillates det ikke sammenhengende asfaltflater på areal mellom bebyggelse og Gvarvgata. Det skal være betydelig innslag av grønne areal mellom bebyggelse og Gvarvgata helt inn til vegglin. Dette skal framgå av situasjonsplan. Vegbanen for interne adkomstveger (asfaltert flate) skal ha maksimal bredde på 3m med mulighet for breddeutvidelse i kurver.

3.1.5 Renovasjon

Det skal legges til rette for felles renovasjon i nærheten av offentlig veg (fylkesveg 3336), og containere skal skjermes og plasseres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.

3.1.6 Leke- og uteoppholdsareal

For enebolig, kjedehus, tomannsbolig eller rekkehus skal areal til privat uteoppholdsareal være minimum 50m² pr boenhet. Privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 80m² pr boenhet.

For leiligheter over bakkeplan skal areal til privat uteoppholdsareal være minimum 10m² pr boenhet. Privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 50m² pr boenhet.

Felles uteoppholdsarealer/lekeplasser skal ha forhold lengde:bredde maks 1:2, og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med.

Lekeplass og areal som er satt av til snøopplag kan inngå som felles uteareal ved beregning av minste uteoppholdsareal (MUA).

Det skal opparbeides felles småbarnslekeplass på minimum 100m² med trafiksikker tilkomst og god plassering i forhold til støy (ligge utenfor gul og rød støyzone), sol og vind. Lekeplassen skal legges på areal som er egnet for formålet og opparbeides etter krav til universell utforming i TEK 17, og med minimum sandkasse, lekestativ og benker/bord. Lekeplassen er fellesareal for boligene innenfor planområdet.

3.1.7 Parkering

For eneboliger, kjedebolig, tomannsbolig eller rekkehus skal det være tilgang på 2 parkeringsplasser pr boenhet inkludert garasje/carport.

For leiligheter over 70m² skal det være tilgang på 1,5 parkeringsplasser pr boenhet.

For leiligheter under 70m² skal det være tilgang på 1,0 parkeringsplasser pr boenhet.

3.1.8 Adkomst

Adkomst til boenhetene gjøres via f_SV1 (felles veg) og eventuelt felles internveger. Den er vist med avkjøringspil på plankartet.

Avkjøringspilene er retningsgivende og kan justeres.

3.1.9 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 og #2 markerer hvor det er funnet to kokegroper med id249805 jfr. Rapport arkeologisk registrering Gvarvgata 100 19/00981 – Telemark fylkeskommune 27.06.2019. Det berørte kulturminnet, id 249805-1 og 249805-2, som er markert som Bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Bestemmelsesområde #3 viser området som lekearealet skal ligge innenfor.

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

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formålsgrensene i plankartet. Areal som ikke brukes til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Utforming av avkjøring fra f_SV1, interne adkomstveger, gang- og sykkelveg, fortau og parkering skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100.

§4.1 Veg (f_SV1-2)

Veg markert f_SV1 er felles adkomstveg til eksisterende boliger (gbnr. 178/11, 178/69 og 178/69/0/1-8) og planområdet.

Veg markert f_SV2 er felles adkomstveg til Gvarvgata 104 og Gvarvgata 106 (gbnr. 178/12).

§4.2 Kjøreveg (o_SKV1-2)

Kjøreveg markert o_SKV1 er offentlig kjøreveg (Gvarvgata).

Kjøreveg markert o_SKV2 er offentlig kjøreveg (Hørtevegen).

§4.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-3)

Formålet SVG skal nyttes til vegskulder, grøft, snøopplag, fylling og skjæring. Annen veggrunn skal opparbeides og tilplantes. Beplantning i grøntareal må ikke komme i konflikt med nødvendige frisiktsoner.

§5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§5.1 Grønnstruktur – Park (o_GP)

5.1.1 Eierforhold

Område o_GP reguleres til offentlige parkområde og skal være tilgjengelig for allmennheten. I området tillates tiltak for allmenntilgjengelig ferdsel for å forbedre tilgjengelighet fra omkringliggende områder.

5.1.2 Dokumentasjonskrav

Innenfor formålet o_GP skal det utarbeides beplantningsplan med innmålinger av trær og annen vegetasjon som skal bevares, og utomhusplan som viser hvilke tiltak som skal gjennomføres.

5.1.3 Utforming

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det kan opparbeides gangareal med belysning. Det tillates etablering av gatemøbler og tiltak for barn og unge. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

§5.2 Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (f_GV)

5.2.1 Eierforhold

Område f_GV er felles for eiendommene(e) innenfor boligformålet B.

5.2.2 Dokumentasjonskrav

Se dokumentasjonskrav under §2 Fellesbestemmelser.

5.2.3 Utforming

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm som skjermer mot avdrift av sprøytemidler, vind, støy, støv og lukt fra landbruksareal. Vegetasjonsskjerm kan klippes til en høyde som ikke skygger for

sol og utsikt for boligene. Minimumshøyde skal være 2,5m. Vegetasjonsskjermen plasseres i samråd med grunneier av landbrukseiendommen og utbygger.

§6 Bestemmelser til hensynssoner

§6.1 Sikrings-, støy og faresoner (sone H140_1-7 – frisiktsone)

Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el. l. som ikke er sikthindrende kan stå i sikktrekanten.

§6.2 Sikrings-, støy og faresoner (sone H210_ – rød støysone)

En del av planområdet ligger innenfor rød støysone i henhold til retningslinje T-1442. Det tillates ikke etablert tiltak innenfor området i strid med denne retningslinjen.

§6.3 Sikrings-, støy og faresoner (sone H220_ – gul støysone)

En del av planområdet ligger innenfor gul støysone i henhold til retningslinje T-1442. Det tillates ikke etablert tiltak innenfor området i strid med denne retningslinjen.

§6.4 Sikrings-, støy og faresoner (sone H370_ – høyspenningsanlegg)

Innenfor hensynssonen skal det ikke oppføres boliger.

§6.5 Sikrings-, støy og faresoner (sone H410_ – krav vedrørende infrastruktur (VA))

Innenfor hensynssonen er det ikke lov med oppføring av bygg og anlegg slik som hus, garasjer, anneks, boder, støttmurer ol. Gjerder og levegger med grunn fundamentering er tillatt.