

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR BOLIGOMRÅDE VED STADSKLEIV, MIDT-TELEMARK KOMMUNE, GNR/BNR 57/1

KOMMUNE:	Midt-Telemark kommune
SAKSNUMMER:	20/3945
DATO PLANFORSLAG:	13.08.2020
DATO FOR KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	17.12.2020
DATO FOR SISTE REVISJON:	11.01.2020

PLAN-ID 02_43_2017

§ 1 Formålet med reguleringsplanen

Reguleringsplanbestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset med reguleringsplangrense på plankartet (datert 13.08.2020).

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvikling av boliger med tilhørende anlegg i to felt på området ved Stadskleiv i Bø i Midt-Telemark kommune. I tillegg skal planen tilrettelegge for etablering av ny adkomstveg med avkjøring fra Lundevegen (fv359).

§ 1.1 Reguleringsformål (jf. Plan- og bygningsloven §12-5) Området er regulert til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Energianlegg (BE)
 - Renovasjon (BRE)
 - Lekeplass (BLK)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
 - Veg (SV)
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (Fortau)
 - Gang-/sykkelveg (G/S-veg)
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)**
- Naturområde (GN)
- Turveg (GT)

- **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)**
- LNFR areal (L)
- Landbruksformål (LL)

- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
- Sikrings-, støy og faresoner (sone H140 - frisikt)
- Sikrings-, støy og faresoner (sone H220 – rød støysone)
- Sikrings-, støy og faresoner (sone H220 – gul støysone)
- Sikrings-, støy og faresoner (sone H370 – høyspenningsanlegg)

§2 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§2.1 Rekkefølgekrav - felles

- 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 terrengingrep 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 for det relevante byggetrinn, i tråd med bestemmelsene og godkjent utomhusplan.
- c) Detaljerte byggeplaner av kryss og tilhørende anlegg fra SVG2 og ut på fylkesvegen, skal være godkjent av fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse på tiltaket.

§2.2 Byggetrinn

Utbygging er delt i 2 byggetrinn:

Byggetrinn 1 tilsvarer områdene BFS1, BFS1, BFS2, BFS3 og BKS1.

Byggetrinn 2 tilsvarer områdene BFS4, BFS5 og BKS2.

Det er tillat å bygge infrastruktur til byggetrinn 2 før byggetrinn 1 er bebyggt.

Infrastruktur må være ferdig utbygd før fradeling.

§2.3 Rekkefølgekrav knyttet til byggetrinn

2.3.1 Rekkefølgekrav knyttet til byggetrinn 1

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis **igangsettingstillatelse** for nye boliger i byggetrinn 1:

- felles adkomst i form av nytt kryss med o_SKV1 (fv359).
- adkomst veg o_SKV2 fra kryss med o_SKV1 og fram til kryss med o_SV1.
- fortau langs o_SKV2 fra G/S-veg1 og fram til askomst til BKS1.
- adkomstveg o_SV1
- felles adkomst til området BKS1
- felles parkering for område BKS1

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis **brukstillatelse** for nye boliger i byggetrinn 1:

- renovasjonsløsning
- felles uteoppholdsareal, snarveg og lekeplass. Dersom brukstillatelse søkes vinterstid, skal det stilles krav til at lekeplassen opparbeides innen 1. juni påfølgende vår.

2.3.2 Rekkefølgekrav knyttet til byggetrinn 2

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis **igangsettingstillatelse** for nye boliger i byggetrinn 2:

- felles adkomst i form av nytt kryss med o_SKV1 (fv359).
- adkomst veg o_SKV2 og o_SV2
- fortau langs o_SKV2 og o_SV2
- felles adkomst til område BKS2
- felles parkering for område BKS2

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis **brukstillatelse** for nye boliger i byggetrinn 2:

- renovasjonsløsning
- felles uteoppholdsareal og lekeplass. Dersom brukstillatelse søkes vinterstid, skal det stilles krav til at lekeplassen opparbeides innen 1. juni påfølgende vår.

§2.4 Dokumentasjonskrav

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

2.4.1 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 interne veier, garasjer og biloppstillingsplasser
- d) Disponering av uteareal, inkludert lekeplass, felles uteoppholdsareal og snøopplag
- e) Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk i felles og offentlige områder
- f) Plassering av felles renovasjon
- g) Terrengendringer med eksisterende og nye koter, samt eventuelle terrengmurer over 0,3m i høyde, og gjerder
- h) Eventuelle støyskjermingstiltak

2.4.2 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 kommunens VA-norm.
- 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

2.4.3 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). Det skal også redegjøres for hvordan arealene med natur- eller landbruksformål blir påvirket, og om behov for gjenplantning av trær / vegetasjon.

Jordmasser skal tas vare på og ombruk og håndtering av jordmasser skal vurderes i hver enkelt byggesak.

Tiltak skal utføres med geoteknisk fagkyndig i prosjekterings- og byggefasen.

§2.5 Byggegrenser

Byggegrenser er som vist på plankartet.

§2.6 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.

§2.7 Støy

Områder innenfor gul sone har gjennomsnittlig støynivå (Lden) > 55dB.

For tiltak innenfor støysone skal det utarbeides en støyfaglig vurdering som dokumenterer at støy er innenfor gjeldende støygrenser ihht. retningslinjer fra Miljøverndepartementet (T-1442). Dette gjelder for bygg og uteoppholdsområder, inkludert lekeareal, og materialet må ligge ved søknad om rammetillatelse.

§2.9 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, kabler for fordelingsnett og strømforsyning, og kabler for datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler.

§2.10 Terrengbehandling

Hensyn til naturlig terreng skal ivaretas i størst mulig grad ved plassering av ny bebyggelse og opparbeidelse av utomhusarealer og infrastruktur, slik at store fyllinger og skjæringer unngås.

Veger skal følge kotene i terreng hvor mulig, og kotehøyde på veg skal ikke overskride det som kreves for å tilfredsstille krav til stigningsforhold.

Skråninger og restareal skal tilplantes med stedstilpasset vegetasjon.

§2.11 Meldeplikt etter kulturminneloven

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et 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 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 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (BFS1-5, BKS1-2, BE, BRE1-2)

3.1.1 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.

Bebyggelsen skal respektere og tilpasse seg omgivelsene med hensyn til opprinnelig terrengform, eksisterende bebyggelse og nær- og fjernvirkning når det gjelder plassering, volum, takform, stiluttrykk, materialbruk, detaljer og fargesetting.

Bebyggelsen skal beises eller males i mørke naturfarger.

Ny bebyggelse skal utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Flermannsboliger skal fremstå som en samlet enhet.

3.1.2 Leke- og uteoppholdsareal

For eneboliger skal areal til privat uteoppholdsareal være minimum 100 m² pr. boenhet. Privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 125 m² pr boenhet.

For kjedehus, tomannsbolig, rekkehus, eller leiligheter på bakkeplan skal areal til privat uteoppholdsareal være minimum 25 m² pr boenhet. Privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 50 m² pr boenhet.

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

3.1.3 Parkering

For eneboliger skal det være tilgang på 3 parkeringsplasser pr boenhet inkludert garasje/carport. Eneboliger med sekundærleilighet skal ha tilgang på 1 ekstra p-plass for bil.

For 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 parkeringsplass pr boenhet.

For kjedebolig, tomannsbolig eller rekkehus skal det være minst 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. For leiligheter skal det være minst 1 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet. Parkeringsplass for sykkel kan være i garasje/carport.

3.1.4 Adkomst

Adkomst til boenhetene i områdene BFS1, BFS2, BFS3 og BKS1 er via o_SKV1, o_SKV2 og o_SV1.

Adkomst til boenhetene i områdene BFS3, BFS4, BFS5 og BKS2 er via o_SKV1, o_SKV2 og o_SV2.

Avkjøringspilene er retningsgivende og kan justeres.

3.1.5 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.

§3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-5)

Innenfor området er det tillat å føre opp bygg for frittliggende småhusbebyggelse (f.eks. enebolig eller tomannsbolig) med tilhørende anlegg.

3.2.1 Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad skal være minimum 1 enhet pr. daa., og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35% av regulert tomt.

3.2.2 Byggehøyder

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

Maks gesimshøyde for garasje/carport er 3,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.2.3 Takform

Bebyggelsen kan ha pult- eller saltak.

§3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)

Innenfor området er det tillat å føre opp bygg for konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. firemannsbolig) med tilhørende anlegg.

3.3.1 Grad av utnytting

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35% av regulert tomt.

3.3.2 Byggehøyder

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

Maks gesimshøyde for garasje/carport er 3,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.3.3 Takform

Bebyggelsen kan ha pult- eller saltak.

3.3.4 Antall boenheter

Det tillates totalt 12 boenheter innenfor BKS1, og 12 boenheter innenfor BKS2.

3.3.5 Lekeplass

Det skal opparbeides lekeplass innenfor hvert område for konsentrert småhusbebyggelse, etter kravene i §3.6.

§3.4 Energianlegg (BE)

Trafoer, nettstasjoner og høgspente ledninger/kabler mv., skal plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetisk stråling over anbefalte grenseverdier gitt av Statens strålevern. Ivaretagelse av krav må dokumenteres ved søknad om tiltak/rammetillatelse.

§3.5 Renovasjonsanlegg (BRE1-2)

BRE1 er felles renovasjonsområde for BFS1, BFS2, BFS3 og BKS1.

BRE2 er felles renovasjonsområde for BFS4, BFS5 og BKS2.

Det skal legges til rette for felles renovasjon med maksimum 15 m avstand til offentlig veg, og containere skal skjermes og plasseres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.

§3.6 Lekeplass (BLK1-2)

BLK1 og lekeplass innenfor BKS1, er felles lekeområde for BFS1, BFS2, BFS3 og BKS1.

BLK2 og lekeplass innenfor BKS2, er felles lekeområde for BFS3, BFS4, BFS5 og BKS2.

Innenfor hver av områdene BLK1-2, BKS1 og BKS2, skal det opparbeides lekeplass på minimum 150 m² med trafikkikker tilkomst og god plassering i forhold til støy, sol og vind. Lekeplasser skal legges på areal som er egnet for formålet og minst en av lekeplassene i hver byggetrinn skal opparbeides etter gjeldende krav til universell utforming. Opparbeidelse av lekearealene skal fremgå i en situasjons-/utomhusplan etter kravene i 2.4.1.

Lekeplassene skal tilrettelegges for at barn av ulike alder kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, og opparbeides med lekeapparater eller møbler som tilrettelegger for variert lek. Minst én av lekeplassene i hvert byggetrinn skal forsynes med lekeapparater tilpasset småbarn.

For at arealet skal kunne fungere som sosial møteplass i nærområdet, skal det utstyres med sittemuligheter for voksne i nærheten av lekeplassen.

Innenfor område BLK1 skal det etableres sikring mot veg og vendehammer i form av gjerde eller lignende.

§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, slik at det under utbyggelsesfasen kan tilpasses eksisterende terreng. Areal som ikke brukes til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Utforming av avkjøring fra o_SKV1, interne adkomstveger, gang- og sykkelveg, fortau og parkering skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100. Avkjøringspilene er retningsgivende og kan justeres.

§4.1 Veg (SV1-2)

Veg markert o_SV1 er felles adkomstveg til boligene i områdene BFS1, BFS2, BFS3 og BKS1.

Veg markert o_SV2 er offentlig adkomstveg til boligene i områdene BFS3, BFS4, BFS5 og BKS2.

§4.2 Kjøreveg (o_SKV1-2, SKV3)

Kjøreveg markert o_SKV1 er offentlig kjøreveg.

Kjøreveg markert o_SKV2 er offentlig adkomstveg til boligene i planområdet, og til gnr. 57 bnr 2, og gårdsbruk gnr 51 bnr 1.

Kjøreveg markert SKV3 er privat adkomstveg (Stadskleivvegen).

§4.3 Gang- og sykkelveg (o_G/S-veg1-2)

Formål o_G/S-veg brukes til offentlig gang- og sykkelveg langs o_SKV1 (Lundevegen).

§4.4 Fortau (o_Fortau1-2)

Formål Fortau skal brukes til offentlig fortau langs o_SKV2.

Fortauet skal opparbeides i en bredde på 2,5m. Felt skal fysisk avskilles fra kjøreareal. Kantstein skal nedsenkes ved avkjørslr.

§4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Formålet annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) skal nyttes til vegskulder, grøft og snøopplegg.

Det tillates at tekniske infrastruktur som kabler og ledninger legges innenfor formålet.

§4.6 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Formålet annen veggrunn – grøntareal (SVG) skal nyttes til grøft, snøopplegg, fylling og skjæring.

Området skal tilsås på en slik måte at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktslinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal benyttes stedegne planter/vegetasjon.

§5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§5.1 Naturområde (GN)

Naturområde - Formålet (GN) skal opprettholdes som naturområde med vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon. Naturområdene skal fungere som skogs- / vegetasjonsskjerm som bevarer landskapets helhetlig preg ved å skjerme bebyggelsen for innsyn fra vegen, og som skjerm mot støv og støy fra landbruksdrift.

Det tillates begrenset tynning for å åpne for siktlinjer eller av skjøtselsmessige grunner.

Det tillates etablert stier / turveger i areal avsatt til naturformål. Stiene skal føye seg til naturlig terreng og vegetasjon og opprettholdes gjennom naturlig ferdsel.

Hvor eksisterende vegetasjon er fjernet i anleggsperioden skal område gjenplantes med stedegne arter.

§5.2 Turveg (GT)

Innenfor formålet (GT) skal det etableres gangforbindelse mellom SKV3 og f_SV1. Turvegen skal legges skånsomt i terrenget, og med maks. stigningsgrad 1:4.

§6 Landbruks-, natur og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

§6.1 LNFR areal (L1-5)

Formålet LNFR areal (L) skal opprettholdes som naturområde med vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon. Naturområdene skal fungere som skogs- / vegetasjonsskjerm som bevarer landskapets helhetlig preg ved å skjerme bebyggelsen for innsyn fra vegen, og som skjerm mot støv og støy fra landbruksdrift.

Det tillates begrenset tynning for å åpne for siktlinjer eller av skjøtelsesmessige grunner.

Det tillates etablert stier / turveger i areal avsatt til naturformål. Stiene skal føye seg til naturlig terreng og vegetasjon og opprettholdes gjennom naturlig ferdsel.

Hvor eksisterende vegetasjon er fjernet i anleggsperioden skal område gjenplantes med stedegne arter.

§6.2 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates uttak av masser til bruk i planområdet (herunder ny vegtrase).

Området skal inngå i plan for anleggsperioden (se 2.4.3). Før uttak settes i gang skal det foreligge anleggsplan godkjent av kommunen. Området skal istandsettes i samsvar med anleggsplan og øvrige planbestemmelsene.

Etterbruk av området er landbruksformål.

§7 Bestemmelser til hensynssoner

§7.1 Sikrings-, støy og faresoner (sone H140_1-7 – frisiktzone)

Innenfor frisiktzone 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 sikttrekanten.

§7.2 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.

§7.3 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.

§7.4 Sikrings-, støy og faresoner (sone H370_ – Høyspenningsanlegg)

Området er regulert til faresone rundt høyspenningsanlegg. I området tillates ikke oppført bygning for varig opphold. Bygninger med sporadisk opphold kan plasseres nærmere, med gjeldende brannkrav for den oppførte bygningen.