

Reguleringsplan for Sandagården, Bø sentrum

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID 01_60_2016

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg innenfor planområdet.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggeskikk

- a) Nye bygg og endringer av eksisterende bygg skal ha form, volum, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner som harmonerer med strøket og fremmer gode gate- og uterom.
- b) I alle byggesaker skal de estetiske sidene av tiltaket gjøres greie for og vurderes, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

2.2 Terreng og vegetasjon

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, men det tillates å legge bygg inn i skråning og heve terreng for å komme over flomnivå. Trær som ifølge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

2.3 Kabler og ledninger

Alle nye ledningsnett skal legges i bakken.

2.4 Overvann

- a) Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet. Ved søknad om tiltak skal det foreligge en plan for v/a-plan og overvann som skal godkjennes av kommunen jf §2.6c. Det skal dokumenteres i overvannsplanen at overvann ikke ledes ut mot tilgrensende lekeplass i Evjudalen.
- b) Terreng- og overflateutforming, grøntstruktur og håndtering av overvann skal samordnes.

2.5 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Hovedinnganger og adkomstveier skal gjøres godt synlig. Utforming skal også fungere vinterstid.

2.6 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammeløyve skal følgende dokumentasjon legges fram:

- a) Supplerende grunnundersøkelser med prøveopptak jf. rapport om vurdering av områdestabilitet (Geoteknikk 2022).
- b) Geoteknisk notat som dokumenterer områdestabilitet og lokalstabilitet i anleggsfase og etter ferdigstilling jf. rapport om vurdering av områdestabilitet (Geoteknikk 2022).
- c) Geoteknisk detaljprosjektering av nye bygg, samt rigg- og anleggsarbeider.
- d) Vurdering av grunnforurensning innenfor området
- e) Utomhusplan som viser:
 - Bygg med kotehøyde for o.k. gulv i hver etasje, gesims, kjøreport til parkeringskjeller og terrasse.
 - Eksisterende og framtidig terreng, skråningsutslag og murer med høyde.
 - Kjøreveier og gangareal med bredder og stigning, parkeringsplasser for bil og sykkel.
 - Oppstillingsplass og sporingskurver for renovasjonsbil, samt plassering av avfallsbeholdere.
 - Eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon.
 - Plassering, utforming og vegetasjon i felles uteoppholdsareal og lekeareal. Plassering av privat uteoppholdsareal. Plassering av evt. felles møblering.
 - Områder for snøopplag.
 - Hekk eller gjerde mellom BS1 og Evjudalen friluftspark.
 - Universelt utformet gangforbindelse mellom SKV4 og Evjudalen friluftspark.
- f) Plan for overvannshåndtering og v/a: Planen skal vise håndtering av vann og avløp i tråd med kommunens v/a-norm og hovedplan for vann, avløp og overvann, inkludert åpne flomveier. Planen skal *redegjøre* for fordrøyning av overvann.
- g) Støyberegning: Støyfaglig dokumentasjon på at støykrav til bolig og uteoppholdsareal jf. støyretningslinje T-1442 er innfridd.

2.7 Automatisk freda kulturminner

Viser det seg først når arbeidet er i gang at dette 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).

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BS1 og BS2)

3.1.1.1 Arealbruk

- a) Innenfor området kan det etableres bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og service
- b) Det tillates parkering på bakkeplan og i kjeller
- c) Første etasje i bygg som vender mot SKV1 skal benyttes til forretning eller annen publikumsretta virksomhet
- d) Den ubygde delen av tomte skal ikke benyttes til utelagring

3.1.1.2 Utforming og utnytting

- a) Tillatte byggehøyder er angitt med bestemmelsesområder
- b) Tillatt utnyttingsgrad i planområdet er 190% BRA. Parkering under bakken regnes ikke med i utnyttingsgraden
- c) Nye bygg skal plasseres slik at de gir en god utnytting av tomte og i forhold til gateløp og terrengkoter.
- d) Bygg langs SKV1 skal ha flere innganger fra SKV1 pr kvartal og vertikale fasader som bygger opp under den opprinnelige eiendomsstrukturen og bygningsrytmen.
- e) For publikumsretta virksomhet i første etasje mot SKV1 og SKV3 skal fasaden ha en stor del vinduer og innganger. Tildekking av vinduer tillates ikke.
- f) Bebyggelse inntil fortau må ikke ha trapper eller dører som slår ut i offentlig ferdselsareal. Utkraginger eller skilt som stikker ut over offentlig ferdselsareal tillates ikke lavere enn 3.etasje fra bakkeplan. Det er ikke tillatt med balkonger som stikker ut over fortau i 1. og 2. etasje. Nedløp fra takvann tillates ikke på fortau.
- g) På flate tak tillates rekkverk eller åpent overbygd areal over maksimal kotehøyde, dersom dette utføres i transparent materiale eller åpen konstruksjon som skaper lite skygge for naboeiendommer. Det tillates takoppbygg for heis inntil 1 m over maksimal kotehøyde.
- h) Det tillates et moderne formspråk/arkitektur der tiltaket på en god måte tilfører eller tar vare på gaterommenes karakter.
- i) Fasader med direkte kontakt med Evjudalen skal trappes eller brytes opp ved hjelp av materialbruk, vinduer o.s.v.

3.1.1.3 Byggegrenser og byggelinjer

- a) Langs SKV1 er byggelinje for fasade i formålsgrense til annet vegformål. Tilbygg til eksisterende bygg er unntatt fra dette kravet.
- b) Byggegrenser er angitt i plankartet. Der byggegrense ikke er angitt, går byggegrense i formålsgrense.
- c) Parkeringskjeller under terreng, støyskjerm og renovasjonsløsning kan etableres utenfor byggegrense.

3.1.1.4 Uteoppholdsareal og lek

- a) Hver boenhet skal ha minimum 5m² privat uteoppholdsareal (MUA) av god kvalitet.
- b) Privat uteoppholdsareal kan løses på tak og terrasser. Tilsvarende gjelder for felles uteoppholdsareal så langt disse er universelt tilgjengelige. Terreng brattere enn 1:3, med unntak av akebakke, regnes ikke som uteareal. Kant- og restareal rundt bygning regnes ikke som uteareal.
- c) Krav til felles uteoppholdsareal for boliger med 4 boenheter eller flere: Min 100 m² samla for 4 boenheter, deretter 10 m² tillegg pr boenhet. Felles MUA kan løses utenfor egen tomt gjennom frikjøpsordning i henhold til områdereguleringsplan for Bø sentrum.
- d) Felles uteoppholdsareal skal beplantes med vegetasjon i ulik høyde og møbleres for felles opphold.
- e) For hver bolig >30 m² skal det sikres småbarnslekeplass på minimum 50 m² i maks 100 m trafikkikker avstand fra boligen. Kriterier for god kvalitet er omtalt i planomtalen. Avstand skal måles langs veg/ganglinje. Arealet skal være skjermet for støy, støv og trafikkfare og tilfredsstillende krav til universell utforming for tilkomst og minimum 50% av arealet.
- f) Felles MUA og lekeareal kan løses samla utenfor egen tomt gjennom frikjøpsordning i henhold til områdereguleringsplan for Bø sentrum. Dette forutsetter trafikkfri adkomst til Evjudalen.

3.1.1.5 Parkering

a) Krav til antall parkeringsplasser:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Bil		Sykkel
		Min	Maks	
Boliger	Under 50m ²		0,4	1
Boliger	Over 50m ²	0,5	1,8	1
Kontor	Pr 100m ² BRA	0,8	1,8	1
Forretning og tjenesteyting	Pr 100m ² BRA	0,8	1,8	1

- b) Det er ikke tillatt å etablere ny overflateparkering for mer enn 10% av parkeringsbehovet for hvert felt. Unntak fra dette er gjesteplasser, korttidsparkering og HC-parkering.
- c) Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises i utomhusplan. Parkering kan løses på annen tomt.
- d) Parkeringsareal skal brytes opp med beplantning, belegningsstein eller lignende, og p-plasser skal merkes opp.
- e) Det skal sikres HC-plasser i p-kjeller og på bakkeplan.
- f) P-plasser for sykkel skal ligge nær inngangsparti og evt. i p-kjeller. Minimum halvparten av plassene skal være overdekket.

3.1.1.6 Avfallshåndtering

Renovasjonsløsning skal være nedgravd eller innebygd.

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

3.2.1 Kjøreveg (SKV1-4)

- a) SKV1 og SKV2 er offentlig vegger.
- b) SKV3 er felles privat veg for gnr./bnr. 53/20, 53/30 og 53/271
- c) SKV4 er felles privat veg for bebyggelse innenfor BS1 og BS2.

3.2.2 Fortau (SF1-3)

- a) SF1 og SF2 er offentlig
- b) SF3 er privat for gnr./bnr. 53/20, 53/30 og 53/271
- c) Ved innkjøring fra SKV3 til BS1 skal SF3 ha nedsenket fortauskant

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG1 og SVG2)

- a) SVG1: Området er offentlig og kan opparbeides med steinsetting, benker og beplantning.
- b) SVG2: Området er privat og skal beholdes som grønt.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Park (GP)

Arealet kan opparbeides parkmessig med plen med hensyn til terrengforming, vegetasjon og materialbruk. Det kan legges til rette for møteplasser med fast dekke og møblering.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

- a) Innenfor formålet skal i hovedsak bekk med sideareal, terreng og vegetasjon bevares. Tynning for å få utsikt fra Stasjonsvegen mot Evjudalen og skånsom hogst som er nødvendig av beredskapsmessige hensyn langs vassdraget er tillatt. Andre sikringstiltak som er nødvendige av beredskapsmessige hensyn er tillatt etter samråd med relevante fagmyndigheter.

- a) Det kan etableres støttemur i naturstein mot bekken. Ved søknad om igangsettingsløyve skal lokalstabilitet og sikkerhet mot erosjon i anleggsfasen og etter ferdigstilling dokumenteres av fagkyndig og tiltak for å hindre forurensning til vassdraget i anleggsfasen beskrives.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8-a) (H140, H210-220, H310-320)

4.1.1 Frisiktsoner (H140)

Siktsonene skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over terreng. Oppstammede trær er tillatt.

4.1.2 Støysoner (H210 og H220)

- a) Ved krav om «stille side», skal definisjonen i T-1442/2021 legges til grunn.
- b) H210_1 (rød støysone): Minst et soverom og halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Støynivå fra vegtrafikk for boliger i rød støysone skal være $L_{den} \leq 70$ dB på fasade.
- c) H220_1 (gul støysone): Alle boenheter skal ha stille side der soverom kan plasseres. I øvre del av gul støysone skal minst et soverom plasseres mot denne siden. Støynivå på privat uteplass og stille del av felles uteplass fra vegtrafikk skal være $L_{den} \leq 55$ dB. Se støyvurdering datert 27.5.22 for inndeling i øvre og nedre del av gul støysone.
- d) Dokumentasjonskrav: Ved søknad om nye boenheter og uteoppholdsareal knyttet til disse innenfor støysonene, skal støyvurderinger av omsøkt planløsning i tråd med støyvurdering datert 27.5.22 ligge ved.

4.1.3 Faresone kvikkleire (H310)

- a) Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan forverre områdestabiliteten, d.v.s. at som hovedregel må byggetiltak på toppen av skråningen utføres kompensert/ikke gi pålasting, mens eventuelle tiltak i bunnen av skråningen ikke må føre til avlastning.
- b) Ved søknad om rammeløyve innenfor hensynssonen må lokalstabilitet og sikkerhet mot erosjon i anleggsfase og permanent dokumenteres av geotekniker, og geotekniker må bekrefte at tiltaket ikke vil forverre områdestabiliteten jf. NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Hele prosedyren i kap. 3.2 skal gjennomgås ved søknad om rammeløyve på bakgrunn av tegningsgrunnlag for tiltaket. Dersom et planlagt byggetiltak vil påvirke områdestabiliteten negativt, må det først gjennomføres ytterligere stabilitetsforbedrende tiltak i samsvar med kravene i TEK17 og NVEs veileder: «Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper».
- c) Nye bygg skal dypfunderes/fullest ut lastkompenseres slik at stabiliteten i området ikke forverres jf. rapport om vurdering av områdestabilitet (Geoteknikk 2022).
- d) Det skal gjennomføres geoteknisk detaljprosjektering av alle rigg- og anleggsarbeider, evt. etablering av spunt, sikring osv. før byggfase.

4.1.4 Faresone flom (H320)

Del av bebyggelse for varig opphold skal ligge over kote 60. P-kjeller tillates etablert lavere enn definert flomsikker kote, så fremt p-kjeller utformes slik at den sikres mot inntrenging av flomvann, eller slik at den tåler å oversvømmes. El-punkter skal monteres høyere enn kote 60.

På tilkomstveier, parkering og uteareal innenfor flomsona skal det benyttes permeable dekker.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (H410)

- a) Sonen omfatter kulvert for Bøevju med sideareal. Ved søknad om tiltak innenfor hensynssona skal det dokumenteres at tiltaket ikke hindrer framtidig vedlikehold av kulverten.
- b) Renovasjonsløsning kan etableres innenfor sona under forutsetning av at konstruksjonen kan fjernes dersom dette blir nødvendig for vedlikehold av kulvert.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder (#1-#3)

- a) #1: Bygg med fasade mot Stasjonsvegen skal ha saltak, og det er tillatt med takoppløft. Det tillates maks 11m gesimshøyde og 14m mønehøyde fra gjennomsnittlig høyde på fortau SF1.
- b) #2: Bygg kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Med flatt tak eller pulttak tillates 3 etasjer over tilgrensende fortau med maks gesimshøyde på kote 76. For bygg med 2 etasjer over tilgrensende fortau tillates saltak med maks mønehøyde på kote 78. Bygg i byggelinje mot fortau SF3 skal terraseres.
- c) #3: Bygg kan saltak, flatt tak eller pulttak. Maks gesimshøyde er kote 70 og mønehøyde kote 73. Bygg som grenser inn mot Evjudalen friluftspark skal vende seg mot friområdet for å skape en framside mot Evjudalen. Fasade mot Evjudalen skal ha en god estetikk og ikke være dominerende.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (BS1 og BS2)

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor BS1 og BS2, skal følgende være ferdig opparbeidet:
 - Lekeplass, felles uteoppholdsarealer og gangarealer iht. utomhusplan, inkl. beplantning og møblering. Dersom første bolig ferdigstilles vinterstid, skal arealene ferdigstilles innen rimelig tid påfølgende sommer.
 - Parkeringsplasser for bil og sykkel inkl. overbygg.
 - De strekningene av SKV3, SF3 og SKV4 som er nødvendig for å sikre tilkomst til bygg.
 - Renovasjonsløsning
 - Overvannshåndtering og v/a-nett i henhold til godkjent v/a- og overvannsplan
 - Tiltak for å sikre områdestabilitet, lokalstabilitet og erosjonssikring jf. geoteknisk rapport
 - Tiltak for å sikre bygg og anlegg mot flom
 - Tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold jf. støyberegning
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor BS1, skal følgende være etablert:
 - Hekk eller gjerde mellom bebyggelsen og hhv Evjudalen friluftspark
 - Universelt utformet gangforbindelse mellom SKV4 og plangrense mot Evjudalen friluftspark
- c) Før det gis igangsetningsløyve for tiltak som berører fylkesveg:
 - Detaljerte byggeplaner godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune skal foreligge.