DETALJREGULERING FOR GBNR. 54/32 - BJØRKELUND, TUFTE

Reguleringsbestemmelser

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Arkivsaknr: | 20/21440 |  |
| PlanID: | 20211004 |  |
| Dato for plankartet: |  | sist revidert 09.08.2022 |
| Dato for bestemmelsene: | 09.08.2022 | sist revidert 31.01.2023 |
| Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak: |  | 4.5.2023, sak 49/23 |

# GENERELT

## Virkeområde

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

## Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og infrastruktur.

## Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 12-5 - 12-7:

**Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK 1-4

Lekeplass f\_LEK

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Kjøreveg, offentlig o\_KV

Kjøreveg, privat f\_V

Fortau, offentlig o\_FO

Annen veggrunn – tekniske anlegg

**Grønnstruktur**

Naturområde GN 1-2

**Hensynssoner**

Andre sikringssoner - Flomveg H190

**Bestemmelsesområder**

Kulturminne som er fjernet #1

Byggehøyder #2-#3

Flomveg #4

# FELLESBESTEMMELSER

## Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i området skal det:

1. Foreligge dokumentasjon på bruk av overskytende matjord i henhold til matjordplan datert 04.08.2022.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter skal:

1. Nytt kryss o\_KV og f\_V være opparbeidet.
2. Offentlig fortau o\_FO1 være ferdig opparbeidet.
3. Trafikksikkert krysningspunkt i Luksefjellvegen være etablert i tråd med godkjent byggeplan. Tiltak innebærer forlengelse av fortau i bakkant av nordgående busslomme i Luksefjellvegen fram til krysningspunktet og flytting av bussholdeplass for sydgående busser i Luksefjellvegen
4. Lekeplass innenfor f\_LEK være ferdig opparbeidet.
5. Nytt VA-anlegg være påkoblet kommunal pumpestasjon.

## Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Før det gis rammetillatelse for tiltak eller nye bygninger skal det:

1. Foreligge en godkjent utomhusplan i 1:200 for det området som omsøkes som skal inneholde:

Adkomstveg, adkomst til boligene, adkomst for utrykningskjøretøy, parkering, gang- og sykkelveg, opparbeidelse av uteareal, terrengbearbeiding med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng, eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde og flomveier. Utomhusplan skal sees i sammenheng med overvannsplan.

1. Foreligge en godkjent utomhusplan i 1:200 for f\_LEK som skal inneholde:

Opparbeidelse av lekeareal, terrengbearbeiding med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde. Planen skal vise hvordan universell utforming er ivaretatt på uteområder.

1. Foreligge tekniske planer for veg, vann, avløp, overvann og renovasjonsløsning som er godkjent av Skien kommune. Overvannsplanen skal inneholde tiltak som hindrer utslipp av næringsstoffene N, P, sedimenter eller andre stoffer som reduserer kvalitetene i Limitjern.
2. Foreligge byggeplan med følgende innhold: Nytt krysningspunkt i Luksefjellvegen, forlengelse av fortau i bakkant av nordgående busslomme i Luksefjellvegen fram til krysningspunktet og flytting av bussholdeplass for sydgående busser i Luksefjellvegen. Trafikkløsning og byggeplan skal være godkjent av fylkeskommunen.
3. Foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet, og det skal foreligge planer for eventuelle tiltak for å sikre lokalstabilitet.
4. Foreligge dokumentasjon på at grenseverdier for støy er ivaretatt, i henhold til tabell 2 i retningslinje T-1442/2021. Det skal dokumenteres at alle boenheter har tilgang til stille side. Uteoppholdsarealer skal ha støyverdier ≤ Lden 55 dB, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021. Grenseverdier i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal overholdes i anleggsfasen.

## Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

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. Kulturminnemyndigheten 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).

## Frisikt

Innenfor frisiktlinjene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørevegers plan.

## Energibruk i bygg

Ved søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes.

# BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr.1)

## Bolig BK 1-4

1. Arealet kan benyttes til boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse, som tettstilte/kjedede boliger, tomannsboliger, rekkehus og 4- mannsboliger. Det skal etableres minst 25 boenheter og maksimalt 36 boliger innenfor planområdet.
2. Maksimalt tillatt %BYA i BK 1, 3 og 4 er 40%. Maksimalt tillatt %BYA i BK 2 er 50%.
3. Det tillates etablert boliger med saltak, pulttak eller flatt tak. Bebyggelsen innenfor hvert formålsfelt skal gis en enhetlig utforming. Det skal etableres samme takform innenfor hvert av formålsområdene BK1-4. Bebyggelse i BK1 skal innenfor #3 og søndre og østre deler av #2 etableres med underetasje for å ta opp terrengforskjeller.
4. Renovasjon løses i felles anlegg med nedgravd container.
5. Byggegrenser fremkommer av plankartet. Parkering og renovasjon tillates utenfor byggegrensen. Mindre bygninger og garasjer tillates 1 meter fra formålsgrense mot f\_V. unntatt mot «annen veggrunn» langs o\_KV og o\_FO, der byggegrense gjelder. I felt BK4 er byggegrense i formålsgrense mot BK3.
6. Det tillates takterrasser Takterrasser tillates etablert innenfor angitte maksimale byggehøyder.
7. Det tillates etablert felles parkeringsplasser innenfor feltene.
8. Byggehøyder

Byggehøyder for ny bebyggelse skal innfri både krav til maksimal mønehøyde/øvre gesims angitt nedenfor, og maksimalt tillatt kotehøyde for bestemmelsesområder #2-#3, jf. pkt 6.2.

Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder for bolig med underetasje:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Mønehøyde /øvre gesims |
| Saltak / pulttak | 10,5 m |
| Flatt tak | 10,5 m |

Byggehøyder for bolig med underetasje skal måles ut fra ferdig planert terreng på underliggende nivå (laveste terrenghøyde rundt bygningen).

Underetasjebolig med flatt tak og gesimshøyde på mer enn 9 m skal ha tilbaketrukket fasade på øverste etasje mot sør. Tilbaketrekningen skal være på minimum 3 meter.

Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder for bolig med plate på mark:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Mønehøyde /øvre gesims |
| Saltak / pulttak | 7,5 m |
| Flatt tak | 7,5 m |

Byggehøyder for bolig med plate på mark skal måles ut fra ferdig planert terreng rundt bygningen.

Byggehøyde i BK1 #2 skal ikke overstige kote + 59.

Byggehøyde i BK1 #3 skal ikke overstige kote + 55.

Byggehøyde i BK2, BK3 og BK4 skal ikke overstige kote + 56.

1. Det tillates etablert støyskjerm i formålsgrensen i felt BK 4.
2. Støttemurer skal være maksimalt 2 m høye. Det tillates at støttemurer og fyllingsfot kan legges i formålsgrense.
3. Boliger skal bygges med tilgjegelig standard og i henhold til teknisk forskrift.

## Parkering

Parkeringskrav er i henhold til kommuneplanens arealdel:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Type parkering** | **Bil** | **Sykkel** |
| Individuell parkering | 2 | 4 |
| Individuell boligparkering, felles besøksparkering | 1,2 | 3 |
| Felles parkering | 1,2 | 3 |

## Uteoppholdsareal

For BK 1-4 skal samlet uteoppholdsareal minimum være 50m2 per 100m2 BRA boligformål eller per boenhet. Minst 50% skal være felles. Felles uteoppholdsareal kan legges til lekeplass f\_LEK.

## Lekeplass f\_LEK

Område f\_LEK er felles lekeplass for boenhetene innenfor felt BK 1-4. Lekeplassen skal opparbeides som småbarnslekeplass for barn opp til 7 år. Lekeplassen skal minimum inneholde 3 lekeapparater/funksjoner, i tillegg til sandkasse og sitteplass. Minimum ett sittemøbel skal være universelt utformet.

# SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

## Kjøreveg o\_KV

Område o\_KV er eksisterende offentlig kjøreveg.

## Veg f\_V

f\_V er felles adkomstveg.

## Fortau o\_FO 1-2

Område o\_FO er offentlig fortau. Fortauet skal adskilles fra kjørearealer med kantstein.

## Annen veggrunn – tekniske anlegg

Området er sideområde tilhørende offentlig veg.

# GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 3)

## Naturområde GN1-2

Område GN1 er eksisterende grusveg og kolle med vegetasjon. Område GN2 er eksisterende skråning med vegetasjon. Innenfor områdene GN1 og GN2 er det rødlistede arter som ikke tillates fjernet.

# HENSYNSSONER (§12-6)

## Andre sikringssoner – Flomveg (H190)

Det skal ikke bygges eller etableres tiltak i hensynssonen som er til hinder for flomveien og dens funksjon.

# BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7)

## Bestemmelsesområde #1 ID 288293-0

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID 288293-0 er allerede undersøkt og fjernet, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

## Bestemmelsesområde #2- #3

Bestemmelsesområde #2 - #3 omfatter bestemmelser om byggehøyder. Bestemmelsene er angitt i punkt 3.1 g).

## Bestemmelsesområde #4

Innenfor området skal det legges til rette for flomveg sørover. Flomveg skal vises på VA/overvannsplan og utomhusplan.