

Reguleringsplan for Sandvinhagen

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering PlanID

05_61_2017

1. § GENERELT

1.1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boliger i tillegg til eksisterende bolig (-er) på gnr 45 bnr 20.

Ny plan vil erstatte deler av reguleringsplan for G/S-veg Berglien – Sandvin, PlanID 05_24_1991 og deler av reguleringsplan for Fv 152, parsell Sandvin - Folkestad bru, PlanID05_28_1995.

1.2. Området reguleres til følgende formål:

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- 1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS - 0,8daa.
- 1112 Boligbebyggelse konsentrert BKS – 3,7daa.
- 1510 Energianlegg BE – 0,004daa.
- 1550 Renovasjonsanlegg BRE – 0,3daa.
- 1600 Uteoppholdsareal BUT – 0,4daa.
- 1610 Lekeplass BLK – 0,2daa. Pbl § 12-5.2 Samferdsel

- 2011 Kjøreveg SKV – 5,1daa.
- 2012 Fortau SF – 0,7daa.
- 2015 Gangvei/sykkelveg SGS – 0,8daa. 2019 Annen veggrunn SVG – 6,3daa.
- 2073 Kollektivholdeplass SKH – 0,2daa.
- 2083 Parkeringshus/anlegg SPH – 0,3daa.

Pbl § 12-5.5 LNFR

- 5111 Jordbruk LJO – 0,5 daa.

Pbl § 12-6 Hensynssoner

- a faresone
H370 Høyspenningsanlegg
- a støysone
H220 Gul sone

Totalt areal som reguleres er 19,0daa.

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. Det kan settes opp gateløys innenfor 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, skal fjernes.

2.4. Overvannshåndtering

Overvann håndteres ved at det føres til kommunal overvannsledning som går inn på området.

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

Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.

2.7. Miljøkvalitet

Høyspenningsanlegg reguleres som fareområde.

Støy fra FV 152. Forlengelse av støyvoll langs Fv152, innenfor SVG6.

2.8. Samfunnssikkerhet

Det er ingen flom, skred eller rasfare.

2.9. Energi

Det er ingen fjernvarme i området.

2.10. 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

- Funksjons- og kvalitetskrav (§12-5 nr. 1)
 - Det skal avsettes areal på minimum 150m² til småbarnslekeplass i nær tilknytning til boligene.
 - Det skal avsettes minimum 50m² pr. boenhet til uteoppholdsareal.
 - Det skal avsettes tre P-plasser for frittliggende og to P-plasser for konsentrert småhusbebyggelse.
Det skal være minimum to P-plasser for sykkel pr. boenhet.

- I område BFS skal renovasjon håndteres på den enkelte tomt. For områdene BKS skal det benyttes felles avfallshåndtering. Renovasjon og følger kommunal ordning.

➤ Dokumentasjonskrav

- Det skal det legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
- 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 tilleggssillustrasjon.
- Uteoppholdsarealer skal dokumenteres ved byggesøknad.
- Utarbeidelse av rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise hvordan overvannet håndteres.

3.1.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 1111 – 0,8daa.

➤ Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor områdene kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.
 - Maks tillatt utnyttelse BYA =30%.
 - BFS kan bebygges med garasje i tillegg til boligen. Garasjen kan ha maks BYA = 50m² og maks mønehøge = 5,5 meter.
 - Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Eventuelle andre bygg på tomte skal ha samme takvinkel som hovedhuset.
 - Det skal legges vekt på en utforming av bebyggelsen, både med hensyn til volum, materialer og fargesetting.
- Byggegrenser følger eksisterende bygg, ellers er byggegrensen 4 meter fra eiendomsgrense.
- Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.

3.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS 1112 – 3,7daa.

➤ Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor område kan det oppføres konsentrerte boliger/boliger i rekke/fleremansboliger.
 - Tillatt min. utnyttelse = BYA 25%, tillatt maks. utnyttelse = BYA 50%.
 - Plassering avgjøres nøyaktig plassering i byggesaken.
 - Høyder måles i henhold til teknisk forskrift TEK 10§ 6-2. Tillatt maksimal møne/gesims-høgde er ≤ 9 meter over gjennomsnittlig terreng.
 - Bygg med saltak og pult-tak skal ha takvinkel mellom 12 og 34 grader. Det kan bygges flatt tak.
 - Det skal legges vekt på en utforming av bebyggelsen, både med hensyn til volum, materialer og fargesetting.
- Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
Innenfor BKS1 skal det anlegges sti/gangvei.

- Byggegrenser følger eksisterende bygg, ellers er byggegrensen 4 meter fra eiendomsgrense.
- Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.

3.1.4. Energianlegg BE 1510 - 0,004 daa Det er avsatt område til nettverksstasjon.

3.1.5. Renovasjonsanlegg BRE 1550 - 0,3daa

- Det skal avsettes areal til renovasjon på område. Området må være tilgjengelig for renovasjonsbil.
- Området skal være felles for boliger innenfor BKS.
- Det kan settes opp bod for avfallshåndtering innenfor området

3.1.6. Uteoppholdsareal BUT 1600 – 0,4daa

- Det skal avsettes areal til felles uteareal.
- Innenfor område kan det opp installasjoner for felles benyttelse.
- Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet.
- Området skal være felles for boliger innenfor området.

3.1.7. Lekeplass BLK 1610 – 0,2daa

- Det skal avsettes areal til lekeplass.
- Innenfor området kan det settes opp sandkasse og husker.
- Lekeplassen skal være universelt utformet.
- Området skal være felles for boliger innenfor området.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Utforming (§12-7 nr. 1)
Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.
- Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)
Veier utføres etter detaljplan som godkjennes av kommunen ved søknad om tillatelse til tiltak.
- Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)
Eksisterende støyskjerm i SVG6.

3.2.2. Kjøreveg V 2011 – 5,1 daa.

Reguleringsområde omfatter Fv 152, Sandvinvegen, avkjørsler og atkomstvei.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
Kommunal vei inn i området må opprustes i tråd med veinorm. Avkjørsler utformes i samsvar med Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
Frisiktlinjer er inntegnet på plankartet. Det tillates ikke sikthinder innenfor siktsoner som er høyere enn 0,5 meter.
- o_SKV1 er offentlig område. f_ SKV2 er felles for beboere innenfor BKS.

- Kryss frå FV152 (Folkestadvegen) til Sandvinvegen opprustes i tråd med plankart når kommunen har avsatt midler.

3.2.3. Fortau SF 2012 – 0,7 daa.

Reguleringsområde omfatter eksisterende gangareal som går fra busskur, langs Folkestadvegen på begge sider, o_SF2 følger inn mot Sandvinvegen. Områdene er offentlige områder.

3.2.4. Gangvei/sykkelveg SGS 2015 – 0,8daa.

Reguleringsområde omfatter eksisterende gang-/sykkelveger og forlengelsen av fortauet fra kollektivholdeplassen nordvestover langs Fv 152.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Gang- og sykkelvegen er regulert med bredde på 3 meter.
 - G/S-veg utføres etter detaljplan som godkjennes av Statens vegvesen ved søknad om tillatelse til tiltak.
- 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.
 - Områdene er offentlige områder.

3.2.5. Annen veggrunn, grøntareal SVG 2019 – 6,3daa.

Reguleringsområde omfatter områder for annen veggrunn-grøntareal, lang Fv. 152 og Sandvinvegen.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Innenfor område SVG 10 kan det oppføres støyskjerm i form av gjerde eller voll.
 - Områdene er offentlige områder.

3.2.6. Kollektivholdeplass SKH 2073 – 0,2daa.

Reguleringsområde omfatter kollektivholdeplass på begge sider av Fv. 152, Folkestadvegen.

- Kollektivholdeplassen skal være universell utformet.
- Områdene er offentlige områder.

3.2.7. Parkering SPH 2083 – 0,3daa.

- Utforming (§12-7 nr. 1)

Minst 5% av P-plassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Det kan settes opp carport/garasje på området. ➤

Området er felles for beboer innenfor områdene BKS.

3.3. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1. LNFR – Jordbruk LJO 5130 – 0,5daa.

Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR – områder i planområdet.

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

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

4.1.1. Faresone

H370 Høyspenningsanlegg
Høyspenningsanlegg går over deler av området
Faresonen er regulert til 12 meters bredde.

4.1.2. Støysone

H220 Gul sone iht. T-1142
Den delen av bebyggelse og anleggsområde som ligger innenfor Bø kommunes støykart, er regulert som støysone.
Miljøverndepartementets T-1442 legges til grunn for alle nye tiltak. Støy fra vegtrafikk må ikke overskride $L_{den}=55$.

5. § Rekkefølgebestemmelser

5.1. Før igangsettingstillatelse

5.1.1. Det skal utarbeides rammeplan for vann og avløp i tråd med kommunen sin VA-norm og Hovedplan for vann, avløp og overvann for Bø kommune.

5.1.2. Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før igangsettingstillatelse for nye boliger kan starte.

5.1.3. Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før det er ført frem strøm, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.

5.1.4. Før igangsetting skal det foreligge støyutredning med avbøtende tiltak.

5.1.5 Før igangsetting må støyvoll og gang/-sykkelveg til bussholdeplass langs Fv152 være etablert.

5.1.6 Kommunal veg, fram til nytt boligområde, må være opprustet etter kommunal vegstandard før igangsettingstillatelse gis.

5.1.7 Tomta for tidligere gartneri må rydde i forhold til evt. fyringstanker, deponerte rester av plantevernmidler og emballasje før igangsettingstillatelse.

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.

5.2.2. Felles lekeplass og uteoppholdsareal må være opparbeidet før ferdigattest gis.