



Detaljregulering for Fylkesbakken, gbnr. 60/77 m.fl. Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2022007
Dato: 24.01.2025

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er avgrenset på plankart for Fylkesbakken, målestokk 1:1000, datert 17.12.2024.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Reguleringsplanen for Fylkesbakken legger til rette for at det tidligere administrasjonssenteret utvikles til et sentrumsnært boligkvarter, med til sammen inntil ca. 110 boenheter. Hensikten med planforslaget er samtidig å:

- Ivareta kulturverninteresser knyttet til Fylkeshuset, Fylkesmannsboligen og området
- Sikre gode trafikkløsninger for alle trafikantgrupper
- Bevare naturverdier og grønnstruktur
- Legge til rette for allmenn ferdsel og rekreasjon

1.3 Reguleringsformål

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

<u>Bebyggelse og anlegg:</u>	
Bolig, blokkbebyggelse	BB1–BB5
Bolig, konsentrert småhusbebyggelse	BK1–BK2
Bolig, frittliggende boligbebyggelse	BF1–BF2
Lek og uteopphold	LO1–LO3
Uteoppholdsareal	UO1–UO2
Renovasjonsanlegg	R1
<u>Samferdselsanlegg:</u>	
Veg	V1–V5
Gatetun	GT1–GT2
Gang-/Sykkelveg	GS1
Fortau	F1–F3
Gangforbindelse	GF1–GF4
Annen veggrunn, grøntanlegg	AVG1–AVG19
Angitt samferdselsanlegg kombinert med andre gitte hovedformål: Parkering/Energianlegg/Renovasjonsanlegg	PER1
<u>Grønnstruktur:</u>	
Frionråde	FRI1–FRI3
<u>Sikringssone:</u>	
Frisiktsone	H140_1–H140_5
<u>Sone angitte særlig hensyn:</u>	
Støysone, gul	H220
Hensyn, naturmiljø	H560_1–H560_4
Bevaring av kulturmiljø	H570
<u>Bestemmelsesområde:</u>	
Avgrensning av P-kjeller	#1

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Overordnet og detaljert utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse for boligbygging skal det foreligge overordnet utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal omfatte hele planområdet med tilhørende anlegg som følger av rekkefølgebestemmelsene. Planen skal minimum vise overordnede sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer og uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg
- Vegetasjon

Til søknad om igangsettingstillatelse for boligbygging kreves utarbeidelse av detaljert utomhusplan. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1/200, og skal redegjøre for:

- Bebyggelsens plassering
- Tilstøtende og tilhørende samferdselsanlegg
- Løsninger for universell utforming, i samsvar med krav i gjeldende kommuneplan
- Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering
- Terrengebearbeiding, kotehøyder
- Trær og annen vegetasjon, eksisterende og planlagt
- Opparbeiding av felles og offentlig leke- og uteoppholdsareal
- Materialbruk på dekker, gang- og kjøreareal
- Renovasjon, anlegg for dypoppsamling

Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for det aktuelle byggeområdet, samt tilhørende leke- og uteoppholdsareal. Ved etappevis utbygging kan utomhusplan tilpasses med midlertidige løsninger for areal som vil bli berørt av kommende byggetrinn.

Utomhusplanen skal tilpasses og samordnes med teknisk plan mht. løsninger for overvannshåndtering, flomveier og evt. fordrøyning, jf. pkt. 2.1.2.

Informasjon: Barnerepresentanten ønsker å få tilsendt utomhusplanen på gjennomsyn.

2.1.2 Teknisk plan

Til søknad om tiltak kreves teknisk plan som redegjør for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Løsninger skal være i samsvar med foreliggende VA-rammeplan for Fylkesbakken. Løsninger for overvannshåndtering, flomveier og evt. fordrøyning skal også fremgå av teknisk plan – og de skal være samordnet med løsninger i utomhusplan, jf. pkt. 2.1.1.

I tillegg skal teknisk plan redegjøre for evt. eksisterende oljetanker i grunnen – og forskriftsmessig fjerning/sanering av disse.

Teknisk plan skal godkjennes av kommunen ved Kommunalteknikk.

Utredning av miljøvennlige kraft-/varmekilder skal legges til grunn for valg av løsninger for energiforsyning.

Løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

Ved etappevis utbygging kan det utarbeides faseplaner for etablering av teknisk infrastruktur, overvannshåndtering, flomveier og evt. fordrøyning.

2.1.3 Anleggsplan

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge anleggsplan som dokumenterer nødvendige tiltak for å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet i og omkring planområdet i byggefasen. Anleggsplan skal også dokumentere at håndtering av vegetasjon og masser

gjennomføres i samsvar med gjeldende forskrifter, slik at spredning av fremmede arter unngås. Det skal fremgå av anleggsplanen hvordan steinmuren i anleggsperioden skal ivaretas, og hvordan både mur og tilliggende masser skal sikres mot utglidning, jf. pkt. 6.6.3.

2.1.4 Uttale fra Kulturvernmyndighet

Til søknad om tiltak som berører Fylkeshusets eksteriør, Fylkestingssalen, Fylkesmannsboligens eksteriør, Fylkesmannsboligens kjellerstue og/eller Vinjestatuen kreves det uttale fra Kulturvernmyndigheten, jf. pkt. 6.6.

2.1.5 Gjennomføringsavtale

Det skal foreligge gjennomføringsavtale med Telemark fylkeskommune med byggeplan godkjent av Telemark fylkeskommune for krysset A. Kiellandsgate/Fylkesbakken.

2.2 Kulturverdier

2.2.1 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 Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne. 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).

2.2.2 Bevaring av kulturmiljø

Kulturverdier knyttet til Fylkeshuset, Fylkesmannsboligen, Vinjestatuen, eksisterende steinmur – og utomhusarealene som danner en sammenheng/forbindelse mellom disse - skal ivaretas, jf. hensynssone vist på plankart, samt bestemmelsenes pkt. 6.6.

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Naturverdier

Naturverdier i planområdet skal hensyntas. Opparbeiding og tilplanting av utomhusareal skal gjennomføres med bruk av stedegne arter – og med forskriftsmessig fjerning av fremmede arter, jf. pkt. 2.1.3 og 6.5.

Eksisterende trær i planområdet skal søkes bevart/evt. flyttet. Trefelling skal erstattes med planting av nytt tre.

2.3.2 Riving / Gjenbruk

Det tillates riving av vestibyleanlegg og søndre kontorfløy (det tidligere veikontoret) i bygningskomplekset Fylkesbakken 10, riving av nettstasjon ved krysset Fylkesbakken / Håvundvegen og riving av tilbygg og garasje i Fylkesbakken 8, slik det fremgår av plankart. Øvrige bygningsvolum i området skal bevares, og skal ombygges/tilpasses til boligformål med tilhørende fellesfunksjoner. Gjenbruk og resirkulering av konstruksjoner og materialer i bygg og utomhusareal skal etterstrebes.

2.3.3 Støy

Støyretningslinje T-1442/2021 skal være førende for arealbruken i planområdet. For anleggsperiode er retningslinjens tabell 4 gjeldende.

2.4 Parkering og sportsboder

2.4.1 Bilparkering

Det tillates etablering av til sammen maksimalt 1,2 biloppstillingsplasser/boenhet. Boliger i område BK1 tillates utformet med carport/garasje integrert i eksisterende bygningsvolum. Parkering for beboere skal ellers opparbeides i fellesanlegg i P-kjeller, som skal gis kjøreadkomst nordfra, fra vegen Fylkesbakken. P-kjeller skal anlegges innenfor avgrensning av bestemmelsesområde #1, slik det fremgår av plankart.

Gjesteparkering på bakkeplan tillates i områder PER1, AVG5 og i nordende av GT1.

Gjesteparkering kan også tillates anlagt i P-kjeller.

Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal være tilpasset for forflytningshemmede.

2.4.2 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med god låsemulighet. Privat sportsbod tillates ikke medregnet som areal for sykkelparkering.

2.4.3 Sportsboder

Sportsboder skal integreres i boligbygg eller anlegges i kjeller

2.5 Leke- og uteoppholdsareal

2.5.1 Arealkrav

Samlet uteoppholdsareal skal minimum være 50m² pr. boenhet – eller pr. 100m² BRA boligformål. Minst 70% av uteoppholdsarealet skal være felles, og skal inkludere lekeplasser.

2.5.2 Småbarnslekeplass

Det skal opparbeides to småbarnslekeplasser, hver med utstrekning min. 150m², jf. pkt. 3.5. Lekeplassene skal inneholde minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, i tillegg til sandkasse på minimum 10 m² og sittemøbler – og skal ha minst ett apparat og ett sittemøbel som er universelt utformet.

2.5.3 Nærlekeplass

Det skal opparbeides nærlekeplass med utstrekning min. 300m², jf. pkt. 3.5. Nærlekeplass skal inneholde minimum 6 ulike typer utstyr til variert lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper, samt universelt utformede sittemøbler/piknikbord. Minimum 30 % av lekearealet og minst 3 av lekeapparatene skal være universelt utformet.

2.5.4 Nærmiljøpark

Det skal etableres min. 1.200m² nærmiljøpark for boligene i planområdet, jf. pkt. 3.5.

2.6 Renovasjon

Anlegg for dypoppsamling skal etableres innenfor områder PER1 og R1, jf. pkt. 3.6 og 3.7.

2.7 Universell utforming og tilgjengelighet

Pga. eksisterende terreng-/stigningsforhold kreves det ikke universell utforming i friområder og samferdselsanlegg i vestre del av planområdet. Prinsippet for universell utforming skal ellers legges til grunn for prosjektering og opparbeiding av utomhusareal i planområdet – i samsvar med plan- og bygningslovens krav. Tilgjengelighet i bygning skal ivaretas i samsvar med krav i gjeldende teknisk forskrift.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR.1)

3.1 Boliger i blokkbebyggelse, BB1-BB5

3.1.1 Generelt, arealbruk og arealutnyttelse

Områder BB1-BB5 skal nyttes til bygging av boliger i blokkbebyggelse/leilighetsbygg, med tilhørende anlegg. Det tillates etablering av til sammen inntil 110 boenheter.

Omriss av planlagt bebyggelse som er vist på plankartet er veiledende. Plassering og form på nybygg tillates justert, forutsatt at regulert utbyggingskonsept og bebyggelsesstruktur opprettholdes. Nybygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

Vestvendte balkonger på bygg i områder BB2-BB4 kan tillates kraget ut over byggegrenser, men ikke ut over formålsgrenser.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad for byggeområdene er angitt på plankart (%BYA).

Biloppstillingsplasser for besøkende skal ikke medregnes i BYA.

3.1.2 Opparbeiding av utomhusareal

Det tillates etablering av privat uteoppholdsareal på bakkeplan inntil boenhet. Hoveddel av utomhusareal i BB1-BB5 skal være felles. Opparbeiding av felles utomhusareal i BB1-BB5 skal tilpasses og samordnes med opparbeiding av tilstøtende gatetun og uteoppholdsarealer.

3.1.3 Bygningsutforming/utbyggingskonsept, BB1-BB2

I BB1 skal hovedvolum på eksisterende kontorbygg bevares, jf. omriss vist på plankartet – og ombygges og tilrettelegges for boligformål. Eksisterende toppetasje tillates ombygget.

Bygningsmassen skal opprettholdes med flate takformer, jf. pkt. 3.1.5.

BB2 skal nyttes til oppføring av nytt boligbygg. Bygningsvolum i BB2 skal gis flate takformer, og nedtrapping av byggehøyder mot sør, jf. pkt. 3.1.5.

Bygningsutforming skal gjøres slik at bebyggelsen i områder BK1, BB1 og BB2 fremstår helhetlig og samordnet.

3.1.4 Bygningsutforming/utbyggingskonsept, BB3-BB4

Bebyggelsen i områder BB3 og BB4 skal utformes og plasseres på en måte som danner en romlig innramming av Gråbygget og Fylkesmannsboligen, slik det fremgår av plankart og illustrasjoner. Nybygg skal gis en samordnet utforming, med saltak over hovedvolum.

Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk uttrykk, oppbrutt volumoppbygging, og varierte takhøyder, jf. pkt. 3.1.5. Tre skal være dominerende materiale i ytterkledning.

3.1.5 Byggehøyder og formingskriterier, BB1-BB5

Nummerering av eksisterende og planlagt bebyggelse i byggeområdene vises på plankartet.

Føringer for byggehøyder og bygningsutforming er følgende:

Område og byggnr.	Max høyde møne	Max høyde gesims	Krav til utforming
BB1-1		kote +85.4 (hovedvolum) kote +87.9 (toppetg.) kote +89.0 (heis)	Hovedvolum på eksisterende kontorbygg i område BB1 skal opprettholdes, med gesimshøyde ca. 85.4. Tilpasninger for ny bruk tillates: a. Ny trapp/heis, innenfor byggegrenser b. Balkonger, på vestvendt fasade. Balkonger mot Håvundvegen tillates ikke. c. Toppetasje med flatt tak oppå hovedvolum tillates, med maksimal gesimshøyde kote +87.9. d. Heissjakt, med høyde inntil kote +89.0. e. Med unntak av trapp/heis skal toppetasje ligge min. 1.5m tilbaketrukket fra fasadeliv på hovedvolum.



			f. Omkring takterrasse oppå hovedvolum tillates oppføring av rekkverk med forskriftsmessig høyde
BB2-1		Variasjon kote +79.5 / kote +76.2	a. Nybygg BB2-1 tillates sammenføyet med bygning i område BB1. b. Nybygget skal utformes med flate takformer. Bygningsvolum skal nedtrappes mot sør – innenfor maksimale gesimshøyder kote +79.5 og kote +76.2. c. Del av takflate over laveste del av bygningsvolum tillates nytt til takterrasse med tilhørende rekkverk/brystning og takoverdekning. d. Balkonger mot Håvundvegen tillates ikke. e. Trapping til byggehøyde over kote +76.2 skal ha avstand min 10m fra nybyggets sørfasade
BB3-1	Variasjon kote +79.1/ kote +76.1	Variasjon kote +74.9 / kote +71.9	Nybygg BB3-1 skal oppføres nord i område BB3, jf. veiledende omriss vist på plankart. a. Hovedvolum skal utformes med saltak, og skal ha møneretning parallelt med tilstøtende veg Fylkesbakken. b. Møne- og gesimshøyder skal nedtrappes mot øst. Min. 40% av langfasader skal innfri krav til laveste møne- og gesimshøyde på hovedvolum, jf. kolonner til venstre. c. Tilbygg og takopplett, evt. med andre takformer enn saltak, kan tillates addert på hovedvolum. d. Uteplasser kan tillates integrert/innfelt i saltaksform og tilbygg, jf. foreliggende illustrasjoner til planforslaget. e. Nedkjøring til felles p-kjeller skal integreres i bygning, jf. avkjørsel vist på plankart.
BB3-2	kote +79.1	kote +74.9	Nybygg BB3-2 skal oppføres sør i område BB3, jf. veiledende omriss vist på plankart. a. Hovedvolum skal utformes med saltak, og skal ha møneretning parallelt med gatetun GT2. b. Tilbygg og takopplett, evt. med andre takformer enn saltak, kan tillates addert på hovedvolum. c. Uteplasser tillates integrert/innfelt i saltaksform.
BB4-1	Variasjon kote +82.1 / kote +79.1	Variasjon kote +77.9 / kote +74.9	Nybygg BB4-1 skal oppføres nord i område BB4, jf. veiledende omriss vist på plankart. a. Hovedvolum skal utformes med saltak, og skal ha møneretning parallelt med gatetun GT2. b. Møne- og gesimshøyder skal varieres, og trappes ned mot sør. Min. 30% av langfasader skal innfri krav til laveste møne- og gesimshøyde på hovedvolum, jf. kolonner til venstre. c. Tilbygg og takopplett, evt. med andre takformer enn saltak, kan tillates addert på hovedvolum. d. Uteplasser tillates integrert/innfelt i saltaksform.
BB4-2	Variasjon kote +82.1 / kote +79.1	Variasjon kote +77.9 / kote +74.9	Nybygg BB4-2 skal oppføres sør i område BB4, jf. veiledende omriss vist på plankart. a. Hovedvolum skal utformes med saltak, med møneretning parallelt med veg V4. b. Møne- og gesimshøyder skal trappes/varieres – med høyeste del av bygningsvolum i midtre del av bygget. Min. 50% av langfasader skal innfri krav til



			laveste møne- og gesimshøyde på hovedvolum. c. Tilbygg og takopplett, evt. med andre takformer enn saltak, kan tillates addert på hovedvolum. d. Uteplasser kan tillates integrert/innfelt i saltaksform.
--	--	--	---

BB4-3	kote +79.1	kote +74.9	Nybygg BB5-1 skal oppføres sør i område BB5, jf. veiledende omriss vist på plankart. a. Hovedvolum skal utformes med saltak, med møneretning vinkelrett mot veg V4. b. Tilbygg og takopplett, evt. med andre takformer enn saltak, kan tillates addert på hovedvolum. c. Uteplasser tillates integrert/innfelt i saltaksform.
BB5-1	oppretholdes	oppretholdes	a. Bygningseksteriør og del av interiør skal bevares, jf. pkt. 6.6.1. b. Bygging av balkonger på vestfasade kan tillates, jf. pkt. 6.6.1.

3.2 Konsentrert boligbebyggelse, område BK1

3.2.1 Arealutnyttelse

I område BK1 skal eksisterende kontorbygg ombygges til konsentrert boligbebyggelse.

Eventuelle tilbygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er angitt med %BYA på plankartet.

Utendørs leke- og oppholdsareal for boliger skal etableres i samsvar med pkt. 2.5 og 3.5.

Uteareal på takterrasse skal medregnes som del av boligens uteoppholdsareal.

Utomhusareal øst i område BK1 tillates seksjonert og nyttet som private hager for tilstøtende boenheter.

3.2.2 Bygningsutforming

Bygningsmassen skal gis en samordnet utforming og fasadebearbeiding, med god kvalitet i materialbruk og detaljering.

Boenheter skal seksjoneres vertikalt gjennom eksisterende bygningsvolum.

Vestvendte balkonger kan tillates utkraget over byggegrense, men ikke over formålsgrense.

Det tillates påbygg oppå eksisterende bygning, for tilkomst til / opphold på takterrasse.

Tilbygg/påbygg skal utformes med flate eller slakt hellende takformer.

Boliger tillates utformet med garasje/carport integrert i sokkeletasje.

3.2.3 Byggehøyder

Hovedvolum på eksisterende kontorbygg skal opprettholdes.

For etablering av takterrasse med tilhørende trapperom og overdekning/oppholdsrom tillates tilpasning av eksisterende tak-konstruksjon, og påbygg med byggehøyde inntil kote +77.8.

Nødvendig rekkverk/parapet omkring takterrasse tillates.

3.3 Konsentrert boligbebyggelse, område BK2

3.3.1 Arealutnyttelse

I område BK2 skal eksisterende kantinebygg (Fylkesmannsboligen) tilbakeføres til arealbruk boligformål, med minimum 2 boenheter. Fylkesmannsboligens kjellerstue skal nyttes som fellesrom/forsamlingslokale for boligene i planområdet, jf. pkt. 6.6.2.

Utendørs leke- og oppholdsareal for boliger skal etableres i samsvar med pkt. 2.5.

Gangadkomst til boliger og fellesrom tillates anlagt via områder LO2 og BB4.

3.3.2 Bygningsutforming

Bygningseksteriør på Fylkesmannsboligen skal i hovedsak bevares / tilbakeføres mot opprinnelig utførelse, jf. pkt. 6.6.2.

3.3.3 Byggehøyder

Eksisterende bygningsvolum skal bevares, jf. pkt. 6.6.2.

3.4 Frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF2

Områder BF1-BF2 utgjør mindre deler av eksisterende, etablerte boligeiendommer. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse eller etablering av sikthindringer i disse områdene, som også er frisiktsoner, jf. pkt. 6.1.

3.5 Uteoppholdsareal, LO1-LO3 og UO1-UO2

3.5.1 Leke- og uteoppholdsareal, LO1-LO3

Områder LO1-LO3 skal være felles for boligene i planområdet, og skal gis parkmessig opparbeiding som gjør arealene velegnet for lek og opphold.

Småbarnslekeplasser skal etableres innenfor LO1-LO2, jf. pkt. 2.5.

Nærlekeplass skal etableres innenfor LO2 vest, jf. pkt. 2.5.

3.5.2 Uteoppholdsareal, UO1-UO2

Områder UO1-UO2 skal være felles for boligene i planområdet, og skal gis parkmessig opparbeiding. UO1-UO2 skal være allment tilgjengelige, jf. pkt. 7.1.5.

3.5.3 Nærmiljøpark

Områder UO1, UO2, GF4 og LO3 skal nyttes som felles nærmiljøpark for boligene i planområdet, jf. pkt. 2.5.

3.6 Renovasjonsanlegg, R1

Område R1 skal være felles for boligene i planområdet, og skal nyttes til etablering av renovasjonsanlegg. Sammen med tilsvarende anlegg i område PER1 skal renovasjonsanlegget ha kapasitet til å betjene 110 boliger. Renovasjonsløsning skal være i form av dypoppsamling, med containere i grunnen.

3.7 Bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre hovedformål, Parkering, Energianlegg, Renovasjon, PER1

Område PER1 skal være felles for boligene i planområdet, og skal nyttes til:

- Gjesteparkering. I overgang mot offentlig samferdselsareal skal parkeringsarealet opparbeides med nivåforskjell, kantstein og/eller annen type opparbeiding, slik at regulert kjøremønster med inn-/utkjøring via område GT2 ivaretas.
- Renovasjonsanlegg, i form av dypoppsamling, med containere i grunnen. Sammen med tilsvarende anlegg i område R1 skal renovasjonsanlegget ha kapasitet til å betjene 110 boliger.

- Etablering av nettstasjon for kraftforsyning.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.1 Kjøreveg V1

Område V1 skal nyttes som offentlig kjøreveg (Fylkesbakken). Det kan tillates justering av beliggenhet av regulerte avkjørsler.

4.2 Kjøreveg V2

Område V2 skal nyttes som del av offentlig kjøreveg (Håvundvegen). Det kan tillates endringer av regulert kjørebane/veigeometri, som ledd i tilrettelegging for bedret sikkerhet / framkommelighet for myke trafikanter, jf. pkt. 4.11.2.

4.3 Kjøreveg V3

Område V3 skal opprettholdes som del av offentlig kjøreveg (Valhallvegen).

4.4 Kjøreveg V4

Område V4 skal opparbeides som vist på plankart, og skal nyttes som felles kjørevei for boliger i planområdet. Eiendommene gbnr. 60/38 og 60/247 skal gis adkomst via V4, slik det fremgår av plankart. Det kan tillates justering av beliggenhet av regulerte avkjørsler.

4.5 Kjøreveg V5

Område V5 skal være offentlig. Vegen tillates nyttes som snuareal ifm. drift/vedlikehold på GS1, som snuplass for kjørende på V4, og som trafikkområde for gående/syklende. Eiendom gbnr. 60/38 skal gis adkomst via V5, slik det fremgår av plankart. Det kan tillates justering av beliggenhet av regulerte avkjørsler.

4.6 Gang-/sykkelveg GS1

Område GS1 skal opparbeides som vist på plankart, og skal nyttes som offentlig gang-/sykkelveg. GS1 tillates opprettholdt som kjøreforbindelse mellom V1 og gbnr. 60/38.

4.7 Fortau F1 – F3

Område F1 skal opparbeides som vist på plankart, og skal nyttes som offentlig fortausforbindelse. Det tillates etablering av avkjørsler som krysser over fortau, som vist på plankart.

Område F2 skal opprettholdes som del av eksisterende, offentlig fortau

Område F3 tillates nyttet til etablering av offentlig fortau, som vist på plankart. F3 skal anlegges på en måte som ikke medfører skade på eksisterende asketre, jf. bestemmelsenes pkt. 6.5.3.

4.8 Gangforbindelse GF1

Område GF1 skal være offentlig, og skal opprettholdes med gang- og trappeforbindelse mellom Fylkesbakken og GS1.

4.9 Gangforbindelse GF2

Område GF2 skal være felles for boligene i planområdet. Gangareal skal opparbeides med fast dekke med min. 1,5m bredde. Regulert avgrensing/linjeføring på GF2 kan justeres/tilpasses, dersom planer for opparbeiding av tilstøtende områder UO2 og LO2 taler for dette. GF2 skal være allment tilgjengelig, jf. pkt. 7.1.5.

4.10 Gangforbindelser GF3 og GF4

Områder GF3 og GF4 skal være felles for boligene i planområdet. Gangareal skal opparbeides med fast dekke med min. 2m bredde. Regulert avgrensing/linjeføring på GF3 og GF4 kan justeres/tilpasses, dersom planer for opparbeiding av tilstøtende områder LO1-LO3 taler for dette.

4.11 Gatetun GT1 og GT2

Områder GT1 og GT2 skal være felles for boligene i planområdet. Arealene skal primært tilrettelegges for gang- og sykkeltrafikk. Gatetun skal opparbeides med fast dekke som gir framkommelighet for lastebil og nød-/nyttetraffikk.

Etablering av sykkelparkering, beplantning og tilrettelegging/møblering for opphold/rekreasjon tillates. Opparbeiding av gatetun og utomhusareal i tilstøtende byggeområde skal samordnes.

4.12 Annen veggrunn grøntanlegg, AVG1-AVG16

4.12.1 Generelt

Områder AVG1- AVG16 skal nyttes og tilrettelegges i nødvendig grad for overvannshåndtering, fordrøyning, snøopplag og etablering av teknisk infrastruktur. Områdene skal opparbeides og beplantes med tilpasning til tilstøtende arealer.

4.12.2 Tiltak for myke trafikanter / skoleveg langs Håvundvegen.

I områder AVG1 – AVG4 tillates etablering av fortau og/eller gjennomføring av andre tiltak for bedret sikkerhet/framkommelighet for myke trafikanter.

4.12.3 Gjesteparkering.

Del av område AVG5 tillates nytt til bilparkering for besøkende til planområdet. Biloppstillingsplasser skal anlegges i samsvar med prinsipløsning vist på plankart.

4.12.4 Kjøreadkomst til private eiendommer.

Eksisterende kjøreadkomster til/fra private boligeiendommer skal opprettholdes, som vist på plankart.

5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-7, PKT. 3)

5.1 Friområder FRI1-FRI3

Friområder FRI1-FRI3 skal være offentlige, og skal opprettholdes som grøntområder.

Tilrettelegging for ferdsel, opphold og rekreasjon tillates. Snøopplag tillates.

Nødvendige inngrep for etablering/opparbeiding av samferdselsanlegg i tilstøtende områder skal gjennomføres på en skånsom måte, med hensyn til terrengforming og naturverdier, jf. pkt. 6.5.

Eksisterende trerekke langs gangvei GS1 skal bevares. Evt. tilplanting av ny vegetasjon i friområdene skal gjøres med stede egne arter.

6 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONMRÅDER (§ 12-7, PKT. 6)

6.1 H140. Frisiktsoner

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5 m over nivå på tilstøtende veg.

6.2 H220. Gul støysone

Avgrensing av gul støysone fremgår av plankart. Jf. pkt. 2.3.3.

6.3 H320. Flomveg

Flomveger vises med faresone H320 på plankart. Flomveger skal utformes slik at overvann ledes ut av planområdet på bakkeplan, inklusive overvann som renner inn i planområdet fra tilstøtende areal i nord og sør. Innenfor faresonen tillates ikke bygging eller terrengbearbeiding som hindrer avrenning. Det kan tillates at utstrekning og linjeføring på regulerte flomveger tilpasses/justeres, forutsatt at kontinuitet i den regulerte prinsippløsningen opprettholdes.

6.4 H410. Infrastruktur

Avgrensing av hensynssoner for infrastruktur, H410_1, H410_2 og H410_3 fremgår av plankart. Innenfor hensynssonene kan det tillates tiltak for fordrøyning av overvann, i form av fordrøyningsmagasiner, regnbed, infiltrasjonsgrøfter etc.

6.5 H560. Bevaring av naturmiljø

6.5.1 H560-1 og H560-2

Hensynssonene omfatter naturtype kalkskråning, der det ikke tillates terrenginngrep. Ved skjøtsel i områdene skal det vektlegges å fjerne kratt, busker og fremmede arter.

6.5.2 H560-3

Hensynssonen omfatter del av verdifull naturtype store trær. Beskjæring og eventuelle tiltak i rotsone skal foretas av, - eller i samråd med, fagkyndige.

6.5.3 H560-4

Hensynssonen omfatter naturtype grov ask. Beskjæring og eventuelle tiltak i/over rotsone skal foretas av, - eller i samråd med, fagkyndige. I anleggsperiode må treet gjerdas inn. Trestamme skal beskyttes, dersom det skal utføres arbeid i avstand 5m eller mindre.

6.6 H570. Bevaring av Kulturmiljø

Innenfor hensynssone H570 finnes 4 bygninger/konstruksjoner som skal bevares, jf. pkt.

6.6.1 – 6.6.4 og signatur «bygg, kulturminner mm. som skal bevares», vist på plankart.

Føringer for opparbeiding/tiltak i utomhusareal i hensynssonen følger av pkt. 6.6.5.

6.6.1 Fylkeshuset

Fylkeshuset skal bevares, og kan ikke flyttes eller rives, jf. omriss - «bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» - vist på plankart. Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold av bygningseksteriør, skal bygningens utvendige karakter, materialbruk, fargesetting og detaljering bevares. Fylkestingssalens form og størrelse skal opprettholdes, og salens utsmykninger skal bevares.

På Fylkeshusets vestfasade kan det tillates etablering av balkonger. Eventuelle balkonger skal utformes som frittstående, utkragende konstruksjoner uten understøttelse, med brystning i sort stål eller sort jern – og med opptil 2,0 meter dybde, målt fra fasadeliv. Brystning på eksisterende vinduer tillates senket, for å etablere balkongdører. Balkongdør skal gis utforming som samsvarer med ruteoppdeling og øvrig detaljering av eksisterende vinduer. Balkonger skal plasseres symmetrisk på fasade, -og på en måte som ikke kommer i konflikt med fasadens eksisterende påskrift: «TELEMARK FYLKESHUS ANNO 1925». Evt. varmepumper, solenergianlegg eller andre typer utvendige tekniske anlegg skal utformes, fargesettes og plasseres på en mest mulig diskret måte, med god tilpasning til Fylkeshusets bygningseksteriør.

For evt. tiltak i bygningseksteriør og/eller i Fylkestingssalen skal det innhentes uttale fra Kulturvernmyndigheten.

6.6.2 Fylkesmannsboligen

Fylkesmannsboligen skal bevares, og kan ikke flyttes eller rives, jf. omriss - «bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» - vist på plankart. Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold, skal bygningens utvendige karakter, materialbruk og detaljering, bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakeføres til opprinnelig eller eldre tilstand. Det tillates riving av tilbygg på nordfasade og riving av garasje, jf. symboler vist på plankart. Form og størrelse på peisestua i Fylkesmannsboligens kjellerstue/skal opprettholdes – og kjellerstuas utsmykning skal bevares.

Evt. varmepumper, solenergianlegg eller andre typer utvendige tekniske anlegg skal utformes, fargesettes og plasseres på en mest mulig diskret måte, med god tilpasning til Fylkesmannsboligens bygningseksteriør.

For evt. tiltak i Fylkesmannsboligens eksteriør og/eller i Fylkesmannsboligens kjellerstue skal det innhentes uttale fra Kulturvernmyndigheten.

6.6.3 Steinmur

Eksisterende steinmur skal bevares, og kan ikke flyttes eller rives, jf. omriss - «bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» - vist på plankart. Ved eventuell utbedring, reparasjon eller vedlikehold skal murens utvendige karakter, materialbruk og detaljering, bevares. Steinmuren har funksjon som støttemur og må hensyntas under anleggsperioden ettersom muren viser tegn til forskyvninger og utbuling.

6.6.4 Vinje-statuen

Eksisterende statue med sokkel skal bevares, og kan ikke flyttes eller rives, jf. omriss - «bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» - vist på plankart. Areal omkring statuen skal opprettholdes med parkmessig opparbeiding. For eventuelle reparasjons- eller vedlikeholdstiltak på statuen skal det innhentes uttale fra Kulturvernmyndigheten.

6.6.5 Opparbeiding av utomhusareal i hensynssone H570

Utomhusareal i hensynssonen skal gis helhetlig og samordnet opparbeiding, med parkmessig preg, og høy kvalitet på materialbruk og møblering.

Opparbeiding og tilrettelegging for lek og uteopphold tillates, jf. pkt. 3.5.

Lyssetting langs gangforbindelser GF1-GF4 og gatetun GT1-GT2 skal være samordnet, og skal være i form av metallpullerter med høyde inntil 1.2m og/eller lyktestolper med høyde inntil 3.0m.

6.7 Bestemmelsesområde #1. Avgrensing av P-kjeller.

Parkeringskjeller skal anlegges innenfor bestemmelsesområde #1, jf. avgrensing vist på plankart. Boder og sykkelparkering tillates integrert i p-kjeller.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§12-7)

7.1 Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bolig

7.1.1 Teknisk plan

Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, tiltak for fordrøyning, flomveier og overvannshåndtering skal være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan for det aktuelle byggetrinnet.

7.1.2 Leke- og uteoppholdsareal

Privat og felles leke- og oppholdsareal være opparbeidet i samsvar med arealkrav i tabell nedenfor, og i samsvar med godkjent utomhusplan for det aktuelle byggetrinnet.

Antall boenheter	Småbarnslekeplass	Nærlekeplass	Nærmiljøpark
5-25	Minimum 150m ²		
26-50	Minimum 200m ²	Minimum 250m ²	
> 50	To lekeplasser på minimum 150m ² hver	Minimum 300m ²	Minimum 300m ² + et tillegg på 15m ² for hver boenhet ut over 50

7.1.3 Fortau F1 og tilrettelagt krysning

Skal fortausforbindelse mellom A. Kiellandsgate og Valhallvegen/GF2 være etablert.

Skal tilrettelagt krysning for myke trafikanter over Alexander Kiellands gate i forlengelsen av fortauet o_F1 være etablert.

Før påbegynt anleggsarbeid for tilrettelagt krysning for myke trafikanter over Alexander Kiellandsgate og fortausforbindelse o_F1 mellom Alexander Kiellandsgate og Valhallvegen/f_GF2, skal det foreligge gjennomføringsavtale med Telemark fylkeskommune med byggeplan godkjent av Telemark fylkeskommune.

Fortausforbindelse mellom Valhallvegen og Håvundvegen skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 60 boliger i planområdet, og før det gis brukstillatelse for boliger i bygg BB3-1.

7.1.4 Kjørevei V5

V5 skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i område BB4, jf. pkt 4.5.

7.1.5 Gangforbindelse GF2

Gangforbindelse GF2 skal være etablert, jf. pkt. 4.9 og 7.1.5.

7.1.6 Tinglyst rett til allmenn ferdsel i områder GF2, UO1 og UO2



Det skal foreligge tinglysning som sikrer rett til allmenn ferdsel for gående og syklende i områder GF2, UO1 og UO2. Tinglysingen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen.

7.1.7 Opprensning av kalkryggen

I hensynssoner H560_1 og H560 skal kratt og busker fjernes, slik at levevilkår for lys-og varmekjære arter forbedres. Fremmede arter i og langs skråningen skal fjernes.

7.1.8 Utbedring av steinmuren

Steinmuren skal utbedres og dokumentasjon må foreligge før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 60 boliger i planområdet, og før det gis brukstillatelse for boliger i bygg BB4-3. Utbedringen må skje senest innen 10 år.