

Planbestemmelser til

Reguleringsplan for GBNR 57/567 m.fl - Gamle Siljanvegen 6.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.01.2018

§1. Generelt

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset av plangrense på kartet i målestokk 1:1000, datert 25.08.2017, sist revidert 31.01.2018.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse tomannsboliger og en frittstående enebolig. Totalt opp til ca: 20 boenheter. God adkomst, parkeringer og gode uteoppholdsrom.

1.3 Området reguleres til følgende formål PBL § 12-5 og 6:

Bebyggelse og anlegg, §12-5, 1.ledd

- Konsentrert småhusbebyggelse KB
- Frittliggende småhusbebyggelse B1 – B3
- Energianlegg – Trafo T

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg V1 - 2
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn
- Flomveg

Grønnstruktur §12-5, 3 ledd

- Lekeplass/Felles ute oppholdsrom L

§2. Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innfor planområdet

- Skal lekeareal være ferdig opparbeidet. Ved ferdigstilling i vintersesongen skal lekearealet være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende barmarksesong.
- Skal offentlige veglys anlegg være ferdig opparbeidet.

- Skal avfallshåndtering løse på den enkelte tomt ved kjørevege iht. det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement.
- Skal gang- og sykkelveg (nord for trafo T) være ferdig opparbeidet i henhold til planen.
- Skal flomveg være ferdig opparbeidet i henhold til planen.

2.2 Dokumentasjonskrav

Før det gis bygge/rammetillatelse:

- Skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:500, og vise: Ny bebyggelse innenfor KB,B1 og B2. Avkjørsler, atkomst for gående og syklende, terrengbehandling, nye og eksisterende kotehøyder, bruk av utearealene, beplantning, håndtering av overflatevann og hvordan universell utforming er i varetatt.
- Skal det foreligge godkjent anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg. Jfr. utbyggingsavtale om ny infrastruktur med Skien kommune.
- Skal det foreligge dokumentasjon på radonforebyggende tiltak.
- Skal Skagerak Nett godkjenne tekniske planer med byggeplan for lavspentkabeltrase og plassering av kabelfordelingsskap. Alle ledninger/kabler for strøm, telefon og TV m.m. skal føres frem som jordkabler til den enkelte tomt.

2.3 Miljøforhold

Radonforebyggende tiltak

All bebyggelse skal utformes slik at radon hindres i å trenge inn. Under gulv skal det installeres innretninger som effektivt kan luften ut evt. radongass. Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 100 Bq/m³.

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår for så stor del av befolkningen som mulig.

2.4 Automatisk fredede kulturminner

Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og det regionale kulturminnevernet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2

§3. Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Utnytting	Max BYA
Område	
B1,B2	40%
B3	35%
KB	50%

Åpne P-Plasser regnes inn i BYA.

Innenfor felt B1 og B2 tillates enebolig eller tomannsboliger.

Innenfor felt B3 tillates en enebolig.

Innenfor felt KB tillates eneboliger i kjede.

Plassering og bygninger

Bolighus skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Mindre bygg som garasje/bod med grunnflate mindre enn 50m² kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og 2m fra formålsgrense mot offentlig eller privat veg dersom innkjøringen til garasjen er parallell med vegen.

Max mønehøyde angitt i m.o.h.

B1	57
B2	57
B3	58
KB	60

Der det bygges med pulttak eller to-takflater skal høyeste gesims på taket regnes som møne.

Utforming

Bygningene skal ha en enhetlig utforming og tilpasses terrenget.

Tillatte takformer er saltak, pulttak eller flatt. Alle bygninger på felt B1, B2 og KB skal ha lik takform og likt materialvalg.

Parkeringskrav

Det skal avsettes plass til parkering på den enkelte tomt iht. de til enhver tid gjeldende parkeringskrav i kommunen.

3.2 Lek/Tekniske anlegg

Lek

- Lekeplassen skal opparbeides iht. godkjent utenomhusplan.
- Min 25 m² skal opparbeides til sandlekeplass.
- Lekearealet skal inngjerdes med flettverksgjerde eller tilsvarende.

Tekniske anlegg

- På området T skal det bygges en nettstasjon for strøm

3.3 Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Trafikkområdene opparbeides med inndeling som vist i planen. Kjøreveg, annen veggrunn (snøopplag).
V1 er regulert med 7m total bredde, 4m asfaltert dekke og 1,5m annen veggrunn på hver side.
- V2 er regulert med 3,5m total bredde.
- Gang- og sykkelveg er regulert med 3,0 m total bredde.

4 Hensynssone flomveg

Hensynssone flomveg skal steinsettes.