



# Reguleringsplan for Hoppestad, gnr. 12 bnr. 8

## Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	17/21428
PlanID:	2017008
Dato for plankartet:	24.10.19
Dato for bestemmelsene:	24.10.19
Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak:	16.10.19

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommen til eneboliger med tilhørende teknisk infrastruktur og uteområder.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### a) Vann, avløp og overvann

For overvannshåndtering skal tretrinnsprinsippet legges til grunn, slik som beskrevet i kommuneplanens arealdel. Overvann skal håndteres lokalt og fordrøyes i henhold til teknisk plan jf. dokumentasjonskrav.

Innenfor planområdet skal mest mulig av regnet infiltreres lokalt på egne tomter. Nedbørmengder tilsvarende regnhøyde fra 0-20 mm/døgn skal kunne håndteres på egen tomt. Taknedløp skal føres til bakken og infiltreres på egen tomt.

Nedbørmengder tilsvarende regnhendelser over 20 mm/døgn skal ledes fram til fordrøyningsmagasin i område H410. Flomveiene innenfor hensynssone H410 utformes som steinsatt bekk.

#### b) Kulturminner

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 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).

c) **Jordvern**

Matjordlaget skal gjenbrukes på jordbruksarealer, i samråd med landbrukskontoret.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- **Estetikk og utforming**
  - a) Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
  - b) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og med tanke på omgivelsene.
  - c) Bebyggelsen for hvert av feltene skal fremstå enhetlig.
  - d) Boligenes hovedretning skal samsvare med Illustrasjonsplan, datert 06.05.19, revidert 03.06.2019.
  
- **Terrengtilpasning**
  - a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
  - a) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med underetasje.
  - b) Det skal for byggeområdene ikke gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 meter målt vertikalt.
  - c) Gulvhøyde på 1. etasje skal ligge på samme nivå som tilstøtende veg. Det tillates avvik på +/- 0,5 meter.
  
- **Grunnforhold og sikkerhet mot naturpåkjenninger**

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.
  
- **Teknisk anlegg**
  - a) Plassering av nettstasjon og kabler skal avklares med det aktuelle nettselskapet.
  - b) Nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesoner skal legges i grunnen.
  - c) Alle kabler som føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.
  
- **Avkjørsler**
  - a) Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, gang- og sykkelvei eller fortau, må avstanden fra garasje til vei være min 5 m slik at det kan parkeres en bil foran garasjeporten.
  - b) Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, gang- og sykkelvei eller fortau må avstanden fra garasje til vei være min 2 m.
  
- **Støy**

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan kun tillates dersom de tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3, eventuelt gjennom avbøtende tiltak.

- **Parkering**

Det skal opparbeides parkeringsplasser iht de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

#### Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger BFS1-7

- I disse områdene kan det bygges en enebolig med utleiedel/sekunderleilighet pr tomt, som vist på plankartet.
- På tomter med underetasje kan det etableres inntil en sekundærleilighet.
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %.
- Gesimshøyde skal være maks 6,5 meter og mønehøyde maks 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg kommer maks høyde gitt som bestemmelsesområde.
- Møneretningen for hovedhuset på enhver tomt skal samsvare med Illustrasjonsplan, datert 06.05.19, revidert 03.06.2019.
- Innenfor felt BFS1 og BFS2 skal det bygges med flatt tak.
- BFS3-7 skal bygges med saltak. Saltak skal være mellom 22 og 45 grader.
- Jordlovens § 12 gjelder for tunet (BFS7), fram til dyrkamarka er delt fra tunet.

#### Lekeplass BLK 1 og 3

- Arealet er regulert til lekeplass. Lekeplasser etableres i henhold til kommuneplanens arealdel bestemmelser, gjeldende uterom for bolig.
- Innenfor formåls grensen kan arealet opparbeides med lekeapparater, vegetasjon, benker og skal være tilgjengelig for alle. Arealet skal være felles for boenhetene i planområdet.

#### Lekeplass BLK 2

- Arealet skal være en naturlekeplass, uten opparbeiding.

#### Energianlegg BE

- Området anviser areal for energianlegg/trafo innenfor området. Det tillates utført nødvendig utvidelse av denne.

### 3.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### Vegetasjonsskjerm GV

Vegetasjonsskjermen skal fungere som skjerming mellom planlagt boligbebyggelse og landskapet øst for planområdet og dyrkamarka.

#### Friområde GF

- Området skal beholde sitt naturpreg.
- Tregruppe / furulund, store alm- og asketrær og andre større trær, skal beholdes. Felling av større (stammeomkrets over 100 cm) trær skal godkjennes av kommunen.
- Tilrettelegging for friluftsliv, stier, turveier, lekeplass, sittegrupper, bål plass, gapahuk med mer tillates.

- Innenfor formålsgrensen kan arealet opparbeides med lekeapparater, vegetasjon, benker og skal være tilgjengelig for alle.
- GF kan benyttes til overvannshåndtering og det kan etableres vann- og avløpsledninger i området. Dette skal ikke komme i konflikt med arealets bruksformål.

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

---

### 4.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H-410)

Innenfor denne sonen er det mulig å legge anlegg for både spillvann og overvann. Det er også mulig med bortledning og fordrøyning av overvann.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-7)

- For bestemmelsesområde #1 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 58 og mønehøyde kote 60.
- For bestemmelsesområde #2 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 52 og mønehøyde kote 54.
- For bestemmelsesområdene #3 og #5 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 49 og mønehøyde kote 51.
- For bestemmelsesområdene #4 og #7 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 46 og mønehøyde kote 48.
- For bestemmelsesområdene #6 og #8 tillates bebyggelse bebygd med en gesimshøyde opp til kote 45 og mønehøyde kote 47.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- a) Geotekniske vurderinger av fundamenteringsløsninger.
- b) Tekniske planer for veg, vann og avløp.
- c) Overvannsplan som skal gi prinsipløsninger for planområdet, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse

#### a) Grunnforhold

Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak.

**b) Lekeklassene**

Utomhusplan for lekeklassen og dokumentasjon på anvendeligheten av lekearealet.

**c) Utomhusplan**

Utomhusplan for boligtomten.

**d) Overvannshåndtering**

Dokumentasjon av hvordan overflatevann håndteres.

**6.3 Før bebyggelse tas i bruk**

- a) BLK1 skal være opparbeidet før BFS1-4 og BFS7 kan tas i bruk.
- b) BLK3 skal være opparbeidet før BFS5-6 kan tas i bruk.
- c) Alt regulert vegareal til boligtomt skal være opparbeidet. Fyllinger skal være tilsådd.
- d) Vegen ut til Hoppestadlia skal utbedres til min. 4,5 meter asfaltert bredde.
- e) Sti opp til Venstøphøgda gjennom GF skal være opparbeidet.
- f) SGS fram til Venstøplia skal opparbeides som gang- og sykkelveg.
- g) Det skal være opparbeidet gjerde langs jernbanen. Dette gjøres i samråd med Bane Nor.
- h) I krysset Venstøplia X Venstøpbakken skal følgende tiltak være på plass: Fartshump, opphøyd fotgjengerovergang samt terskelfri overgang til eksisterende GS-veg langs sørsiden av Venstøpbakken.