

# Bestemmelser for

## DETALJERT REGULERINGSPLAN HEIVEGEN BOLIGOMRÅDE, SILJAN KOMMUNE

Dato: 03.09.2013

### § 1 Generelt

#### 1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1 : 1000.

#### 1.2 Området reguleres til:

1.	Bebyggelse og anlegg – pbl §12.5.1: - Boliger, frittliggende / konsentrert småhusbebyggelse - Bolig, frittliggende småhusbebyggelse - Lekeplass / Uteopphold - Energianlegg - Vannforsyningsanlegg - Renovasjonsanlegg	B1-B4 B5-B9 L1-L3 E1-E2 VF1 R1
2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12.5.2: - Veg - Gangvei G1 - Parkeringsplass - Holdeplass/leskur	V1-V5  P1 H1
3.	Grønnstruktur – pbl §12.5.3: - Tursti - Vegetasjonsskjerm	T1-T6 VS1-VS10
5.	Landbruks-/Natur- og Friluftsområde §12.6, 11-8a: - skogbruk-/natur- og friluftsområde	LNf1-LNf2
6.	Hensynssoner - pbl §12.6.1: - sikringssoner for frisikt	H-140
7.	Sone med angitte særlige hensyn – pbl. §§12.6, 11-8c: - bevaring kulturmiljø	H-570_1 – H-570_3

#### 1.3 Planens formål:

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bygging av boligbebyggelse i form av frittliggende / konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende fellesarealer, samferdselsanlegg og infrastruktur.

Buffersone omkring kulturminner og mot industriområder er sikret.

Eksisterende turveier og løypetrasè i området skal opprettholdes.

## § 2 Fellesbestemmelser

### 2.1 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i §1.2.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

1. Ved byggesøknad kreves utarbeidelse av landskapsplan som viser tomtegrenser, opparbeiding av felles og private utomhusarealer, med redegjørelse for tilhørende kjøreatkomst, parkering, utendørs oppholds- og lekeareal og beplantning. Landskapsplan skal også redegjøre for håndtering av overvann.
2. Ved byggesøknad kreves utarbeidelse av teknisk plan som redegjør for framføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Løsninger for el-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

### 2.3 Rekkefølgekrav

1. Før det gis ferdigattest for nybygg i planområdet skal tilhørende private og felles utomhusarealer være ferdig opparbeidet - med kjøreatkomst, tekniske anlegg, parkering, utendørs oppholds- og lekearealer, beplantning og møblering som vist på godkjent landskapsplan. Ved ferdigstilling vinterstid tillates utsettelse av planting/tilsåing til påfølgende vår.
2. Fortau langs V2 skal ferdigstilles samtidig med første byggetrinn i områder B1-B5.
3. Fortau langs V1 skal ferdigstilles før det kan etableres ny industrivirksomhet i regulerte industriarealer på nordside av planområdet.

### 2.4 Automatisk fredete kulturminner - meldeplikt

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det.

## § 3 Byggeområder for bolig, B1 – B9

### 3.1 Arealbruk

Området skal nyttes til bygging av boliger i konsentrert eller frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, slik det framgår av plankartet. Boliger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Frittliggende boder og garasjer kan anlegges utenfor byggegrenser.

Områder B1, B2, B3 og B4 skal bebygges med samme type småhusbebyggelse. Områder B5- B9 skal bebygges med samme type småhusbebyggelse.

### 3.2 Utforming av nybygg

Bygninger skal gis en samordnet, moderne arkitektonisk utforming, og skal plasseres på en strukturert måte innenfor det enkelte byggeområde.

Bygninger skal utformes og plasseres med harmonisk tilpasning til eksisterende terrengform.

Frittliggende garasje/carport skal ikke ha areal som overstiger 50m<sup>2</sup> BYA, og skal utformes på en måte som harmonerer med boligdel. Garasje/carport skal ikke innredes med loft/rom for opphold.

### 3.3 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

For områder B1-B9 gjelder følgende maksimumsbegrensninger for gesimshøyder, mønehøyder og bebygd areal:

For frittliggende småhusbebyggelse

Område	gesims	møne	BYA
B1-B9	6,5m	9,0m	25%

For konsentrert småhusbebyggelse

Område	gesims	møne	BYA
B1-B9	6,5m	9,0m	35%

- Høydebegrensning gjelder maksimal byggehøyde over ferdig planert terrengnivå.
- For pulttak tolkes høy side som møne, og lav side som gesims
- Terrasser kan anlegges med forstøtningsmur med inntil 1m høyde. Terrasser skal ikke medregnes i BYA.
- Utendørs biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA.

### 3.4 Parkering

Boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal ha plass for enkel garasje/carport, samt én biloppstillingsplass. Garasje/carport kan integreres i boligbygg.

I område for konsentrert boligbebyggelse skal det i tillegg opparbeides felles gjesteparkering med 0,25 plasser/bolig.

Boliger i frittliggende boligbebyggelse skal ha plass for dobbel garasje/carport, samt to biloppstillingsplasser.

## § 4 Lekeplass, områder L1-L3

Områder L1-L3 skal opparbeides som felles, privat sandlekeplass og oppholdsareal for boliger i tilstøtende byggeområder.

L1 skal være lekeplass for områder B1-B4.

L2 skal være lekeplass for områder B5-B7.

L3 skal være lekeplass for områder B8-B9.

Lekeplass skal være allment tilgjengelig, og skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold - med særlig hensyn til barn i aldersgruppe 1-7 år. Hver lekeplass kan utstyres med sandkasse, huske, klatrestativ og sitteplass. Utstyr og møblering skal tåle å stå ute over tid. Del av lekeplass kan opprettholdes/anlegges som naturtomt.

## **§ 5 Andre bygge- og anleggsområder**

### **5.1 Energianlegg E1-E2**

Områder E1 og E2 skal nyttes som byggeområder for nettstasjon for kraftforsyning til planområdet. Områdene skal gis direkte kjøreatkomst fra veg V1.

### **5.2 Vannforsyningsanlegg VF1**

Område VF1 skal nyttes som byggeområde for kommunalt vannforsyningsanlegg. Området skal ha direkte kjøreatkomster fra veg V1 som vist på plankart. Nybygg skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.

### **5.3 Renovasjonsanlegg R1**

Område R1 skal nyttes til kommunalt anlegg for kildesortering av husholdningsavfall. Del av området skal tilrettelegges som parkeringsareal for brukere av sorteringsanlegget.

## **§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **6.1 Kjøreveg V1**

V1 skal opparbeides som kommunal kjøreveg, som vist på plankart.

Nivå på kjøreveg skal tilpasses eksisterende terrengform.

Ved kryss mot V2 og V5 og tillates etablering av fartsreducerende tiltak – i form av fartshumper eller rumlefelt i kjørebane.

Ved kryssing av turvei, hensynssone H570-1, tillates etablering av fartsreducerende tiltak og fotgjengerkryssing i plan – i form av fartshump/opphevet gangfelt, rumlefelt eller innsnevring. Det skal ikke etableres avkjørsler til boligeiendommer langs V1.

### **6.2 Kjøreveg V2**

V2 skal opparbeides som kommunal kjøreveg, som vist på plankart.

Nivå på kjøreveg skal tilpasses eksisterende terrengform. Ved kryss mot V2 og V5 og tillates etablering av fartsreducerende tiltak – i form av fartshumper eller rumlefelt i kjørebane. Det skal ikke etableres avkjørsler til boligeiendommer langs V2.

### **6.3 Kjøreveger V3 og V4**

V3 og V4 skal opparbeides som kommunale atkomstveier, som vist på plankart. V3 og V4 skal gi atkomst til boligeiendommer i områder B1-B7. Nivå på kjøreveg skal tilpasses eksisterende terrengform.

### **6.4 Kjøreveg V5**

V5 skal opparbeides som kommunal atkomstvei, som vist på plankart. V5 skal gi atkomst til boligeiendommer i områder B8 og B9. Nivå på kjøreveg skal tilpasses eksisterende terrengform.

### **6.5 Parkeringsplass P1**

P1 skal opparbeides som offentlig p-plass, som vist på plankartet. Nivå på P-plassen skal tilpasses eksisterende terrengform, og kan opparbeides med toppdekke av grus.

### **6.6 Kommunaltekniske anlegg**

Ledningsnett for kommunaltekniske anlegg skal søkes anlagt langs/under offentlig veg. Oppføring av pumpestasjon for vann og avløp kan tillates i regulerte byggeområder eller i områder VS1-VS10. Evt. pumpestasjon skal gis nødvendig kjøreatkomst.

## **§ 7 Grønnstruktur**

### **7.1 Turvei T1**

T1 skal opprettholdes som sti-/løypeforbindelse, som vist på plankart.

### **7.2 Turvei T2 og T3**

T2 og T3 skal opprettholdes som sti/turvei, som vist på plankart. Det tillates ikke oppføring av konstruksjoner eller terrenginngrep i området. Det tillates nødvendig tynning/skjøtsel for framkommelighet langs sti. Vegetasjonen i området skal ellers bevares.

### **7.3 Vegetasjonsskjermer VS1-VS10**

Vegetasjonsskjermer skal være buffersoner omkring byggeområder, samferdselsanlegg og kulturminner i området. Vegetasjon og eksisterende terreng skal bevares, slik at arealene framstår som naturområder. Kommunen har ansvar for tilsyn med vegetasjonsskjermer og kan tillate tilplanting, hogst, tynning og annen skjøtsel av vegetasjon. Tilplanting skal gjøres med arter som forekommer naturlig i området. Arealer avsatt til vegetasjonsskjerm skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander eller avfall av noen slag.

## **§ 8 Landbruks- / Natur- og Friluftsområder, LNF1-LNF2**

### **8.1 LNF1 og LNF2**

Områder LNF1 og LNF2 skal kunne nyttes til skogsdrift, og skal ellers være allment tilgjengelige som natur- og friluftsområder.

## **§ 9 Hensynssoner**

### **9.1 Sikringssoner for frisikt – pbl §12-6-100**

I frisiktsoner skal det ikke finnes vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5m høyde over nivå på tilstøtende veg.

### **9.2 Hensynssone H570-1. Bevaring av kulturmiljø – pbl §11-8 c**

I hensynssone langs den gamle ferdselsvegen Heivegen tillates ikke terrenginngrep eller oppføring av bygg/konstruksjoner Kommunen kan tillate nødvendig skjøtsel og tynning av vegetasjon. Vegetasjonen i området skal ellers bevares.

### **9.3 Hensynssone H570-2 og H-570-3. Bevaring av kulturmiljø – pbl §11-8 c**

I hensynssone omkring automatisk fredete kulturminner tillates ikke oppføring av bygg/konstruksjoner eller inngrep i terreng/vegetasjon. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge eller skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).