

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BREISÅS SYD

REGULERINGSENDRING

SONE 6 PLAN 36, PLANID: 06_36_2012

KOMMUNE	: Bø
REGULERINGSOMRÅDE	: Breisås sør
DATO FOR PLANFORSLAG	: 15.06.12
DATO – VEDTAK I KOMMUNESTYRE	: 17.12.12

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist innenfor planens avgrensning og erstatter tidligere PlanID 06_36_2010.

1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål :

1. **Bebyggelse og anlegg.**
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse.
Leikeplass.
2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**
Kjøreveg.
Fortau.
Gang-/sykkelveg.
Gangveg.
Annen veggrunn, tekniske anlegg.
Annen veggrunn, grøntareal.
3. **Grønnstruktur.**
Friområder.
5. **Landbruks-, natur- og friluftsmål.**
Skogbruk.

1.2 Formålet med reguleringsplanen:

Formålet er å legge til rette for bygging av frittliggende eneboliger innenfor område B1-B9.

2. FELLESBESTEMMELSER

Dokumentasjonskrav

- Sammen med byggesøknad skal det legges ved situasjonsplan for tomta i målestokk 1:500 eller 1:1000. Plassering av garasjer og biloppstilling skal være vist på situasjonsplanen, selv om garasje ikke skal føres opp samtidig med hovedhuset.

2.1 Rekkefølgekrav

- Området B11 skal kunne benyttes som midlertidig deponi for masser så lenge bygge- og anleggsarbeid pågår. Når bygge- og anleggsperioden er ferdig, skal B11 framstå som et ferdig planert område.
- Utbyggingsavtale i forbindelse med utbygging av nytt boligområde, skal være undertegnet før planen skal opp til 2.gangs behandling.

Før første igangsettingsløyve i hvert byggetrinn skal følgende være opparbeida:

- Trinn 1: Veg 1 med fortau, veg 2, private veier i B1-4 (FA3-4), g/s-veg mot Eventyrskogen, lekeplassene FL2-3.
- Trinn 2: Veg 3 i B7-B8, privat veg FA1, lekeplassene FL1 og F1 og enkel opparbeiding av turvei/gangsti mellom tomt nr. 37/46 og 44/45.
- Trinn 3: Avkjøring til B11 (FA2)

2.2 Miljøforhold.

- For å eliminere radonstrålefare skal det enten dokumenteres at tomte har stråling under tillatte grenseverdier for byggegrunn, eller det skal pålegges bygningstekniske tiltak.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Boligbebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 Nr 1).

Generelle bestemmelser:

- Alle bolighus skal koples til kommunalt vann- og avløpsanlegg.
- Bygninger skal plasseres og utformes slik at disse faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- Bygninger og konstruksjoner skal ha et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningen sin form (lengde, bredde, høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger og murer skal harmonere med de omkringliggende bygningene.
- All graving og sprenging i terrenget skal gjøres skånsomt. Områder som ikke skal benyttes til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal, så langt det er praktisk mulig, føres tilbake til sitt opprinnelige utseende.
- Takvinkel skal ligge mellom 27-40 grader.
- Andre takformer kan tillates, for eksempel pulttak. For andre takformer settes takvinkelen til minimum 14 grader.
- Plassering av garasje/uthus kan avvike frabyggegrenser vist i planen.

Spesielle bestemmelser:

- **B5 – B6**

For B5 og tomtene 19-20 i B6 gjelder følgende krav : Bygningene skal oppføres med lengderetning/møneretning langs terrenget (hovedretning nord-syd).

- **B1 – B9 :**

- For eneboliger på tomtene i B1- B9 gjelder at BRA for en eventuell utleiedel ikke skal utgjøre mer enn 1/3 av hovedboligens BRA, opp til 70 m².
- Det vil ikke være tillatt å seksjonere bygg på tomter i feltene B1- B9.

- **B11 :**

- Situasjonsplan som følger byggemelding skal vise plassering av bygninger, intern parkering og garasjeanlegg for hele B11.
- I perioden der B11 benyttes som deponi, skal området skiltes som fareområde.

Utnyttingsgrad :

- **For feltene B1-B6 og B8-B9 (eneboliger) settes følgende utnyttings-grad:**

- Bygnings- og parkeringsareal skal maksimalt utgjøre 25 % BYA.
- Det skal være minimum 4 parkeringsplasser pr.tomt, inkludert garasjeplasser og 1 ekstra parkeringsplass for utleigedelen. Parkeringsplassene skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.
- Mønehøyde kan maksimal være 8,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Gesimshøyde kan maksimalt være 6,0 m på hovedtak målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Gjelder ikke ark/takoppløft.

- **For feltet B7**

- Bygnings- og parkeringsareal skal maksimalt utgjøre 25 % BYA.
- Det skal være minimum 2 parkeringsplasser pr.tomt, inkludert garasjeplasser og 1 ekstra parkeringsplass for utleigedelen. Parkeringsplassene skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.
- Maksimal mønehøyde settes for hver enkelt tomt til:
 - Tomt 34: Maksimal mønehøyde kote 163
 - Tomt 35: Maksimal mønehøyde kote 164
 - Tomt 36: Maksimal mønehøyde kote 164
 - Tomt 37: Maksimal mønehøyde kote 163

- **For feltet B11 (bolig generelt)**

- Bygnings- og parkeringsareal skal maksimalt utgjøre 25 % BYA.

Lekeplass :

- **Felles lekeareal (FL 1)**

- Felles lekeareal der alle boenhetene på B7 og B8 tildeles en andel.
- Lekearealet skal opparbeides med enkle lekeapparat (huskestativ, sandkasser o.l.) i tillegg til benker og bord. Området skal framstå som naturområde.

- **Felles lekeareal (FL 2)**

- Felles lekeareal der alle boenhetene på B1- B6 tildeles en andel.

- Lekearealet skal opparbeides med enkle lekeapparat (huskestativ, sandkasser o.l.) i tillegg til benker og bord. Området skal framstå som naturområde, men sikres med gjerde mot veg.
- **Felles lekeareal (FL 3)**
 - Felles lekeareal der alle boenhetene på B9 tildeles en andel.
 - Lekearealet skal opparbeides med enkle lekeapparat (huskestativ, sandkasser o.l.) i tillegg til benker og bord. Området skal framstå som naturområde.
- **Offentlig kvartalslekeplass (F1)**
 - Området skal opparbeides som enkel balløkke utstyrt for balleik og gjerdes inn mot nord, syd og vest.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, - kjøreveg, gangveg. (Pbl § 12-5 Nr 2)

Frisiktsoner

- I frisisktssonene i kryss og avkjøringer skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Felles avkjøring (FA 1)

- Tomtene 35, 36, 39 og 40 i feltet **B7** og **B8** skal tildeles andel i FA 1.

Felles avkjøring (FA 2)

- Alle tomter og boenheter som inngår i feltet B11 skal tildeles andel i FA 2.

Felles avkjøring (FA 3)

- Alle tomter og boenheter som inngår i feltet B3 (6-9) skal tildeles andel i FA 3.

Felles avkjøring (FA 4)

- Tomtene 11, 12 og 13 (ikke tomt 10) i felt B4 skal tildeles andel i FA 4.

OPPLYSNINGER

Automatisk freda kulturminner

- Dersom det under anleggsarbeid skulle dukke opp freda kulturminner, må arbeidet straks stanses og Telemark fylkeskommune varsles, jfr. Kulturminnelova § 8.2.

PLANPROSESS

Dato for varsling :	16.03.2012
1.gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker:	18.09.2012
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	20.09.2012 – 01.11.2012
2.gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker:	18.09.2012
Kommunestyrevedtak:	17.12.2012

Planprosess for utgått plan (PlanID 06_36_2010)

Rev: 25.05.2011, PTN-sak 053/11
Endring: 17.01.12, PTN-sak 005/12

Dato for varsling:	18.03.2010
1.gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker:	20.04.2010
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	26.04.10 – 03.06.10
Vedtak i det faste utvalget for plansaker:	16.06.2010