

REGULERINGSENDRING BRUGATA 16

BESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: --.---.2024.
Vedtatt i kommunestyret 05.04.2005 i sak 018/05.

Planendring etter forenklet prosess, vedtatt i Samfunnsutviklingsutvalget, sak --

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000.

1. GENERELT

1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål (jfr. Plan-og bygningslovens § 25):

Byggeområder

- Konsentrert småhusbebyggelse (B1)
- Garasjer i boligområde (G1)

Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg (K1)
- Gate med fortau (G/F1)

Kombinerte formål

- Forretning, kontor og bolig (B/F/K)

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge området for henholdsvis forretninger/kontor og boliger med tilhørende garasjer, boder, parkering og utearealer.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølge

Før nye boliger og andre funksjoner på områdene B1 og B/F/K tas i bruk skal følgende uteområder være opparbeidet:

- Adkomst-og utearealer, parkeringsplasser, garasjer og sportsboder.

Dersom tiltak i marken kan berøre ledninger/kabler tilhørende Telenor Network as eller Midt-Telemark Energi as skal disse varsles i god tid for avklaring av ansvarsforhold m.m.

2.2 Dokumentasjon

Utomhusplaner

For boligområdet B1 skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, parkeringsarealer, felles-og lekearealer, terrengbehandling, belegg, beplantning etc.

For forretnings-, kontor-og boligområdet B/F/K skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, parkeringsarealer, felles-og lekearealer, terrengbehandling, belegg, beplantning etc.

Anleggsmelding

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

2.3 Miljøforhold

Radon

Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 200 Bq/m³. Utbygger skal framlegge plan for teknisk sektor som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings-eller gravearbeider iverksettes.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående, dette i samsvar med § 8 i Kulturminnevernloven av 9 juni 1978.

2.5 Parkering

Det anbefales å vurdere kjellergarasje i det aktuelle byggetrinnet, eventuelt også i seinere byggetrinn. Bakgrunnen for anbefalingen er en intensjon om å reduseres det bebygde arealet til fordel for mer utenomhusareal.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområder

- **Konsentrert småhusbebyggelse (B1)**

-Arealbruk

Området skal brukes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende felles- og lekearealer, garasjer, boder og lignende.

-Utnytting, høyder

Max tillatt BYA = 50%. Åpne parkeringsarealer teller med i beregningen av BYA.

Maks. tillatt gesimshøyde: 7m

Maks. tillatt mønehøyde: 9m

-Takform og –vinkel

Bebyggelsen skal utføres med saltak med en takvinkel på mellom 22 og 35 grader.

-Materialbruk

Bebyggelsen skal utføres i tre. Boliger bør males i samme tone av hvitt, og ha tak av mørk grå takstein. Sportsboder og garasjer skal utføres i like typer materialer og ha samme fargeholdning som boligene.

-Atkomst og parkering

Boligene skal ha kjøreatkomst ifra Meierigata. Det skal opparbeides 1,25 parkeringsplasser per bolig.

-Garasjer

Garasjer kan plasseres inntil 0.6 meter fra nabogrensen til gbnr. 101/1/8 med takdrypp i nabogrensa, under forutsetning av at krav om at branntekniske bygningskonstruksjoner følges mot nabogrense.

-Sportsboder

Sportsboder kan hvis de er mindre end 50m² plasseres utenfor byggegrensen, under forutsetning av at krav om at branntekniske bygningskonstruksjoner følges mot nabogrense.

-Uteoppholdsareal

Innafor byggeområdet B1 skal det opparbeides felles leke-og oppholdsarealer på til sammen 750 m². Boligområdet skal sikres med gjerde mot tilstøtende forretnings-og kontorområder, for å unngå gjennomkjøring mellom områdene. Det skal benyttes samme type gjerde i grensen mellom områdene samt mot veg og nabobebyggelse.

-Illustrasjoner

Bygg, parkeringsløsninger og plassering av lekeplasser som er vist på plankartet er ikke juridisk bindende, men skal oppfattes som veiledende illustrasjoner.

- **Garasjer i boligområde (G1)**

-Arealbruk

Området skal brukes til garasjer og sportsboder tilhørende til boligene på B1.

-Utnytting, høyder

Max tillatt BYA = 60%. Åpne parkeringsarealer teller med i beregningen av BYA.

Maks. tillatt gesimshøyde: 4m

Maks. tillatt mønehøyde: 6m

For bebyggelse med pulttak, er maks tillatt laveste gesims 4m og maks tillatt høyeste gesims 5m.

-Byggegrenser

Der byggegrense ikke er vist innenfor område G1 gjelder formålsgrense som byggegrense.

-Materialbruk

Bebyggelsen skal utføres i tre.

3.2 Offentlige trafikkområder

Offentlige veger

Gate med fortau G/F1 skal opparbeides i tråd med kommunens planer. Kjøreveg K1 er en eksisterende veg, som må opparbeides på nytt i forbindelse med bygging på B/F/K og G1.

3.3 Kombinerte Formål

F/K/B1

-Arealbruk

Området skal brukes til bolig-, forretnings-og kontorformål med tilhørende ute-og parkeringsarealer.

-Bebyggelse

Ved eventuell riving av hele eller deler av bygningsmassene, bør det ved nybygging bygges ut mot Brugata for å styrke fasaderekken langs gata.

-Utnytting, høyder

Max tillatt BYA = 75%. Åpne parkeringsarealer teller med i beregningen av BYA. Maks. tillatt gesimshøyde: 8m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Maks. tillatt mønehøyde: 10m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

-Takform og –vinkel

Bebyggelsen skal utføres med saltak. Et nytt bygg som bygges til den eksisterende bebyggelse på B/F/K skal bygges med samme takvinkel som eksisterende bygg.

En ny frittstående bebyggelse som erstatter eksisterende bebyggelse på B/F/K skal utføres med saltak med en takvinkel på mellom 22 og 35 grader.

-Materialbruk

Ny bebyggelse mot Brugata skal utføres i samme type fasadematerialer som den øvrige bebyggelsen i Brugata, dvs. en kombinasjon av rød tegl og tre.

Fasader på eksisterende bygg skal males i en farge som harmonerer med omgivelsene.

-Støyisolering

Ved ny bebyggelse på B/F/K skal støyreducerende tiltak i form av støyisolering i fasaden vurderes slik at man overholder planleggingsretningslinjenes krav til innendørs og utendørs støynivå. Det bør i støyvurderingene legges vekt på støy fra tog om natten, samt evt. støyende arbeidsoperasjoner med jernbanevogner.

-Atkomst og parkering

Området har kjøreatkomst ifra Brugata. I tillegg må det sikres kjøreatkomst til tomte 101/1/8 via B/F/K. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass per 50 m2 kontor-og forretningsbygg og 1,25 parkeringsplass per bolig.

-Uteoppholdsareal

Hvis det bygges boliger på B/F/K skal det opparbeides felles leke-og oppholdsarealer svarende til minimum 40 m² per bolig.

-Illustrasjoner

Bygg og parkeringsløsninger som er vist på plankartet er ikke juridisk bindende, men skal oppfattes som veiledende illustrasjoner.

--0-