



Reguleringsbestemmelser for **DETALJREGULERING FOR DEL AV EIENDOMMEN 53/1 PÅ JØNNEVALL**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.11.2012

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset av plangrense på kartet i målestokk 1:1000

1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål:

(Jf. Plan og bygningsloven § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse B1, B2, B3 og B4
- Fjernvarmeanlegg T1
- Energianlegg T2
- Vann- og avløpsanlegg T3
- Lekeplass – felles privat L1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg V1
- Felles privat kjøreveg FpV1
- Gang-/sykkelveg GS1
- Fortau F1
- Annen veggrunn

Grønnstruktur

- Friområde G1,G2

Landbruk, natur og friluftsmål

- Skogbruksformål LNF 1

1.2 Hensynssoner

(jf. plan og bygningsloven § 12-6)

- Sikringssone, frisikt

1.3 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, lekeareal og tekniske anlegg. Samt å ivareta grønnstruktur og sikre trygge forbindelser med gang-/sykkelveg, fortau og frisiktsoner.



2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet

- Skal lekearealet være ferdig opparbeidet. Ved ferdigstillelse i vintersesongen skal grøntarealer være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende barmarksesong.
- Dersom feltet blir tilrettelagt for fjernvarme, skal biovarmesentral være ferdig opparbeidet.
- Skal offentlig veglysanlegg være ferdig opparbeidet.
- Skal avfallshåndtering løses på den enkelte tomt ved kjøreveg iht. det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement.
- Skal F1 være ferdig opparbeidet i henhold til planen.

2.2 Dokumentasjonskrav

Før det gis bygge-/rammetillatelse:

- Skal det foreligge godkjent landskapsplan. Planen skal utformes i målestokk 1:500, og vise: ny bebyggelse, avkjørsel, atkomst for gående og syklende, terrengbehandling, nye og eksisterende kotehøyder, bruk av utearealene, beplantning, renovasjon, utelagring, håndtering av overflatevann og hvordan universell utforming er ivaretatt.
- Skal det foreligge godkjent anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg
- Skal det foreligge dokumentasjon på radonforbyggende tiltak
- Skal Skagerak Nett godkjenne tekniske planer med byggeplan for lavspentkabeltrasé og plassering av kabelfordelingsskap. Alle ledninger/kabler for strøm, telefon og TV m.m. skal føres frem som jordkabler til den enkelte tomt.
- Skal Statens Vegvesen godkjenne byggeplan for avkjørselen fra Luksefjellveien, samt byggeplan for fortau langs Åshammeren og flytting av kjørebane 2,5 m nordover.

2.3 Miljøforhold

Støyforhold

I boligområdet gjelder at ekvivalent støy ikke overstiger maks. 55 dB(A) på oppholdsområder utendørs og maks. 30 dB(A) innendørs.

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.

Kulturminner

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

Universell utforming

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



3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles bestemmelser

Plassering av bygninger

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

Utforming

Bygningene kan ha flate tak eller skrå tak. Utformingen av bygninger skal planlegges med vår tids formspråk med robuste materialer, hvor alle bygninger på samme tomt skal ha samme materialvalg som boligen.

Parkeringskrav

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

Frittliggende småhusbebyggelse B1-B4

Områdene skal brukes til frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og boder. Sekundærleilighet tillates.

Tillatt BYA:

Område	Maks BYA
B1, B2, B3 og B4	35 %

Tillatte byggehøyder:

Område	Maks gesims	Maks møne	Kotehøyde, maks møne
B1	7,0	9,0	
B2	6,0	8,0	
B3	7,0	9,0	
B4	7,0	9,0	kote +66 m

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

Areal for uteopphold og lek

Innenfor B1-B4 skal det settes av minst 100 m² pr. boenhet til uteoppholdsarealer. En stiforbindelse fra vendehammer i enden av vegen mellom B3 og B4 skal sikre allmenn ferdsel til boligområdet på gnr. 52 bnr. 7. Likedan skal en stiforbindelse sikre allmenn ferdsel fra V1, til ovennevnte sti syd-øst for lekeklassen.

3.2 Lek/Tekniske anlegg

Lek

- Område L1 er felles lekeklass for områdene B1–B4. Beboerne har ved ferdigstillelse ansvar for skjøtsel og vedlikehold av lekeklassen.
- Lekeklassen skal opparbeides iht. godkjent landskapsplan.
- Min. 150 m² skal opparbeides til sandlekeklass.



Skien kommune

- Lekearealet skal inngjerdes med flettverksgjerde eller tilsvarende.

Tekniske anlegg

- På området T1 kan det oppføres nødvendige bygg/konstruksjoner for en biovarmesentral, dersom denne bygges.
- På området T2 skal det bygges en nettstasjon for strøm.
- På området T3 skal det bygges en liten pumpestasjon for kloakk.

3.3 Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Trafikkområdene opparbeides med inndeling som vist i planen. Kjøreveg, annen veggrunn (snøopplag) og frisiktsoner.
- V1 reguleres til offentlig veg med 7 m total bredde, 4 m asfaltert dekke og 1,5 m annen veggrunn på hver side.
- FpV1 reguleres til felles privat veg med 6,5 m totalbredde, 3,5 m asfaltert dekke og 1,5 m annen veggrunn på hver side.
- Fortau FT1 skal opparbeides med opphøyd kantstein mot Åshammeren (fv47), som vist i planen.

4. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur G1

G1 reguleres til allmenn tilgjengelig friområde. Innenfor området skal vegetasjon bevares, men det kan utføres tynning av trær og skjøtselstiltak for å hindre gjengroing.

Grønnstruktur G2

G2 reguleres til allmenn tilgjengelig friområde. Innenfor området skal vegetasjon bevares, men det kan utføres tynning av trær og skjøtselstiltak for å hindre gjengroing. På G2 vil det kunne opparbeides en allmenn tilgjengelig tursti.

5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV

Området skjøttes som omkringliggende LNF-område tilhørende gnr. 53 bnr. 1.

6. HENSYNSSONE FRISIKT

I frisiktsonene skal det være fri sikt i 0,5 m høyde over vegbanen. Vegetasjon som hindrer sikten er ikke tillatt.