

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR DEL AV NENSET GÅRD, GBNR 221/8
Plan ID: 2012004

Dato for plankartet : 25.06.2013 sist revidert 24.09.2014, 15.01.2024,
06.03.2024.
Dato for bestemmelsene: 25.06.2013 sist revidert 24.09.2014, 18.08.2015,
15.01.2024, 27.02.2024.

1. GENERELT

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er merket med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 25.06.2013, sist revidert 15.01.2024.
Det regulerte området utgjør ca. 48,5 daa.

1.1 OMRÅDET REGULERES FOR FØLGENDE FORMÅL (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5 og §12-6)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, 2. LEDD NR1)

Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	BK1-4
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	BB
Lekeplass	LEK1-3
Næringsbebyggelse	NÆ
Vann- og avløpsanlegg	VA
Energianlegg	NA

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, 2. LEDD NR2)

Kjøreveg	KV1-6
Annen veggrunn grøntareal	AVG1-3

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, 2. LEDD NR3)

Blå-/ grønnstruktur	BG
Vegetasjonsskjerm	VS

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Frisikt	H140
Høyspenningsanlegg	H370
Bevaring kulturmiljø	H570
Båndlegging etter PBL	H710

1.2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse og næringsbebyggelse (industri-, håndverks- og lagervirksomhet). Sør for Nenset gård vil det reguleres til boligformål mens det nord for Nenset gård vil legges til rette for næringsformål. Innpassing av bebyggelsen og terrengforming skal skje på en slik måte at det gir et godt bomiljø og at området framstår med en samlende form og har en naturlig tilknytning til eksisterende boliger og natur i nærområdet.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 REKKEFØLGEKRAV

Før det gis rammetillatelse/byggetillatelse:

- skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:500.
- skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overvann.
- skal det foreligge godkjente tekniske planer.
- skal det foreligge geotekniske vurderinger av byggegrunnen.

Område NÆ kan ikke bygges ut før KVU for Grenlandsbanen er godkjent.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigtillatelse for første bolig i planområdet:

- må det gjøres vurderinger av skolekapasiteten i Klyve barneskolekrets.
- skal området ha etablert veg, vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning.
- skal uteområder, inkludert lekeplasser og friområder, som naturlig hører til hvert enkelt byggeområde (BK1-4 og BB), være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent geoteknisk vurdering, landskapsplan og teknisk plan. Ved ferdigstilling vinterstid tillates utsettelse av planting/tilsåing til påfølgende vår.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig innenfor BK3 skal f_LEK2 være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsbestemmelse 3.1.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigtillatelse for ny bebyggelse i område NÆ:

- skal vegetasjonsskjerm VS være beplantet. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret tillates utsettelse av planting til påfølgende vår.

2.2 DOKUMENTASJONSKRAV

I forbindelse med søknad om byggetillatelse/rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

Landskapsplan

Det skal utarbeides landskapsplan i målestokk 1:500.

Planene skal inneholde:

- Eventuelle utbyggingsetapper
- Disponering av arealene
- Bebyggelsens plassering
- Byggehøyder / mønehøyder og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
- Atkomstforhold, interne veger, parkering, manøvreringsarealer og miljøstasjoner
- Plassering av kabelfordelingsskap
- Utforming av uteoppholdsarealer inkludert lekeplasser, turveger og beplantning.

- Terrengendringer med gamle og nye koter. Håndtering av overflatevann.
- Snitt som viser gammelt og nytt terreng

Plan for håndtering av overvann

Planene skal inneholde:

- Overordnet prinsipp for avledning av overvann i hele området.
- Oppbygging av grøfter, samt lengde og tverrprofil
- Teknisk løsning for kryssing av kjøreveger
- Plan og beskrivelse for eventuelle fordrøyningsmagasiner

Tiltak:

- Langs deler av skråningskanten etableres en kombinert drens- og overvannsgrøft.
- Overvann og drensvann i hele feltet samles og ledes i tette rør til kontrollerte utløp nede ved elvekanten.
- Selve skråningen sikres ved at det etableres et system av dype drensgrøfter for å motvirke oppbygging av grunnvannstrykk i selve skråningene. Sikringen skal gjøres i samråd med geotekniker.
Drensgrøftene kan kombineres med legging av tette rør for nedføring av overvann.
- Lauvtrevegetasjonen i skråningene vedlikeholdes ved at gamle trær hogges slik at yngre vegetasjon får overta.

Geoteknisk vurdering av byggegrunnen

Vurderingen skal inneholde

- Dokumentasjon på utført totalsonderinger og tas løsmasseprøver 5 steder langs skråningskanten ned mot Skienselva.

Tekniske planer

- Tekniske planer for veg, kabler, vann og avløp.

2.3 MILJØFORHOLD

Støy

Støy skal følge anbefalingene i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

Radon

Gulvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjellervegger med fyllmasser inntil, skal utføres slik at radon hindres i å trenge inn.

Under kjellergulv skal det være innretninger som effektivt kan luften ut radongass.

Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 100 Bq/m³.

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad

utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

Energikilder

Miljøvennlige alternative energikilder/løsninger skal utredes.

Ledningsnett

Fremføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel.

Avfallshåndtering.

Avfallshåndtering skal løses ved offentlig veg eller i felles miljøstasjon.

Terrenginngrep

Ved terrenginngrep, skal terrengformingen tilpasses eksisterende terreng og opparbeide området med et helhetlig landskapsuttrykk.

Overvann

Terreng må utformes slik at overvann føres på overflaten til overvannsgrøfter eller andre arealer tilrettelagt for avledning av overvann. Ved fastsetting av høyde på gulv i ny bebyggelse, må denne settes så høyt at det oppnås naturlig fall fram til nærmeste overvannstrasé.

Snøopplag

For å sikre rom for snøopplag kan det ikke føres opp gjerde eller plantes med vegetasjon nærmere regulert veg en 0,5 m.

Automatisk freda kulturminner

Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter varsles, i samsvar med § 8 i kulturminneloven av 9.juni 1978.



3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, område BK 1-4

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse gjennom plassering, utnyttelsesgrad, volum og materialvalg.

Valg av hustype og plassering skal ta hensyn til en funksjonell og visuell helhet. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming i vår tids formspråk, med robuste materialer av god kvalitet. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

Det tillates pulttak, saltak eller flatt tak på boligene. Det skal være samme takform innenfor det enkelte byggeområde.

Garasje skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde.

Boligene skal være utformet etter prinsippet om universell utforming. For å tilfredsstille krav til bolig som er universelt utformet skal:

- Alle nødvendige rom (gang, bad, kjøkken, stue og min. ett soverom) i boligen skal være samlet på inngangsplanet. Disse rommene skal være tilgjengelige for rullestolbrukere.
- Boligen skal ha trinnfri atkomst fra terreng/parkering til boligens inngangsplan og terrasse/privat uteplass.

For område BK1 gjelder:

Renovasjonsanlegg kan etableres innenfor formålet.

Fellesgarasjer og boder kan etableres utenfor byggegrensen mot vest i formålet, inntil 1 meter fra formålsgrensen.

For område BK4 gjelder:

Fellesgarasjer og boder kan etableres utenfor byggegrensen mot nord i formålet, inntil 0,5 meter fra formålsgrensen.

Følgende boligtyper er tillatt:

Boligområde BK1-4 skal brukes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det åpnes for disse hustypene: tomannsbolig, tremannsbolig, firemannsbolig, kjedehus og rekkehus.

For område BK1-4 gjelder:

Maksimal tillatt byggehøyder:

9 m mønehøyde og 7 m gesimshøyde.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Byggehøyder skal kotesettes i landskapsplanen

Maksimal tillatt grad av utnytting (BYA) er 35%.

Parkering

Krav til parkering skal tilfredsstille krav i den til enhver tid gjeldende arealdel.

Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstillende krav i den til enhver tid gjeldende arealdel. Beboerne innenfor hvert av delområdene BK1-4 har felles ansvar for drift og vedlikehold av lekeplass og øvrig utomhusanlegg i sitt delområde.

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, område BB

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse gjennom plassering, utnyttelsesgrad, volum og materialvalg.

Valg av hustype og plassering skal ta hensyn til en funksjonell og visuell helhet. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming i vår tids formspråk, med robuste materialer av god kvalitet. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

Det tillates pulttak, saltak eller flatt tak på boligene. Det skal være lik takform innenfor byggeområdet.

Garasje skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde.

For område BB kan det etableres lavblokker inntil tre etasjer.

Maksimalt tillatt byggehøyder:

12 meter mønehøyde og 10 meter gesimshøyde.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Byggehøyder skal kotesettes i landskapsplanen.

Maksimal tillatt grad av utnytting (BYA) er 35%.

Parkering

Krav til parkering skal tilfredsstillende krav i den til enhver tid gjeldende arealdel.

Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstillende krav i den til enhver tid gjeldende arealdel.

Område for næringsbebyggelse NÆ

Innenfor område NÆ kan det etableres industri-, håndverks- og lagervirksomhet.

Valg av bebyggelse og plassering skal ta hensyn til en funksjonell og visuell helhet.

Byggene skal ha god arkitektonisk utforming, med robuste materialer av god kvalitet og tilpasses omgivelsene. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

Det tillates pulttak, saltak eller flatt tak. Det skal være lik takform innenfor byggeområdet.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige cote 25.

Maksimal tillatt grad av utnytting (BYA) er 50%.

Bebyggelse i område NÆ skal deles opp i minimum 4 enheter og fasader mot elvesiden skal ikke overskride 60 % av områdets langside.

Parkering

Krav til parkering skal tilfredsstillende krav i den til enhver tid gjeldende arealdel.

Lekeplasser, f LEK 1-3

Det skal anlegges tre sandlekeplasser innenfor planområdet. Disse skal ha et variert innhold og være attraktive for flere aldersgrupper.

f_LEK2 skal opparbeides med minimum 6 ulike typer utstyr/funksjoner til variert lek og

aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (eksempelvis balanse, store klatreapparater, balllek, i tillegg til fri lek). Lekeplassen skal også møbleres med universelt utformede sittemøbler. Minimum 30% av lekearealet og minst 3 av lekeapparatene skal være universelt utformet. Lekeplassen skal ha inngjerding mot kjørevegene.

Innenfor f_LEK 2 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares så lenge det ikke er i konflikt med sikkerheten.

Vann- og avløpsanlegg o VA

Det skal etableres avløpspumpestasjon innenfor formålet. Tilstrekkelig oppstillingsplass og snumuligheter skal sikres.

Energianlegg, EA

Nettstasjon kan plasseres inntil 3 m fra regulert formålsgrænse mot kommunal veg. Det skal legges til rette for 400V strømforsyning i området.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg, o KV 1, f KV2-4, o KV5 og KV 6

o_KV1 omfatter ny offentlig veg til boligene i BK1-4 og BB. Vegen erstatter også atkomst til eiendommene gnr/bnr 221/334, 221/924 og 221/137.

f_KV2 omfatter ny felles veg til eiendommer øst for planområdet og for de østre boligene i BK2.

f_KV3 omfatter eksisterende felles adkomstveg til Skienselva og brygge.

f_KV4 omfatter ny felles adkomstveg til boligene i BB, ~~samt adkomst til pumpestasjon og trafo.~~

o_KV5 omfatter ny offentlig adkomstveg til næringsområdet NÆ.

KV6 omfatter eksisterende privat veg for Nenseth gård.

Annen veggrunn – grøntareal, AVG1-3

Arealene omfatter arealer i tilknytning til veg. Arealene kan brukes til snøopplag. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

3.4 GRØNNSTRUKTUR

Blå/ grønnstruktur o BG

Området skal anlegges som grønnkorridor. Arealet skal brukes til snøopplag. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt som mulig.

Vegetasjonsskjerm VS

Der det er eksisterende vegetasjon skal denne bevares, for øvrig skal det beplantes med hurtigvoksende stedegen vegetasjon.

3.5 HENSYNSSONER

Frisikt, H140

Gjelder krysset i KV5.

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over bakken.

FARESONE

Høyspenningsanlegg, H370

På hver side av høyspentlinja er det en sikringssone på 22 meter fra senterlinja. Det tillates ikke boligbebyggelse innenfor hensynssonen.

SONE MED SÆRLIGE HENSYN

Bevaring kulturmiljø, H570

Gjelder Nenseth gård med nærområdet i tilknytning til gårdstunet.

Kulturmiljøet rundt Nenseth gård skal opprettholdes som et tradisjonelt tun.

Det tillates ikke ny boligbebyggelse innenfor hensynssonen.

Tiltak på våningshuset som vil medføre vesentlige endringer eller riving er meldepliktige etter kulturminneloven §25.

Retningslinjer i Kommunedelplan for kulturminnevern 2013-2024 skal legges til grunn ved søknader.

Båndlegging for regulering etter PBL, H710

Det er ikke tillatt med bygningsmessige tiltak i nivå over cote +25.