



Det finnes andre bestemmelser for enkelte områder pga endringer

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

### Reguleringsplan for Kongerød Gård

Reguleringsplanen sist datert 16.01.06

#### § 1 Generelt

##### 1.1 Avgrensning av planområdet

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

##### 1.2 Området reguleres til:

###### **Byggeområder pbl§25-1:**

Boliger med tilhørende anlegg **B1, B20-B24**

Frittliggende boligbebyggelse **B4-B9, B13-B15**

Konsentrert boligbebyggelse **B2-3, B10-B12, B16-B19**

###### **Landbruksområder pbl§25-2:**

Jordbruk **L1-L5**

###### **Offentlige trafikkområder pbl§25-3:**

Offentlig kjøreveg, veg1 - **8**

G/s-veg, g/s1- **3**

Annen veggrunn

Annet trafikkareal (krysningspunkt)

###### **Fareområde pbl§25-5:**

Høgspenningsanlegg

###### **Spesialområder pbl§25-6:**

Friluftsområde **S1-2 og S5-S17**

Frisiktsoner

Kommunalteknisk anlegg, trafo, **S19-20**

Bevaring av anlegg **S18**

###### **Fellesområder pbl§25-7:**

Felles avkjørsel **FA1-FA5**



# Skien kommune

Felles lekeområder **FA7-FA11**  
Annet fellesområde, miljø.st **FA12-14**

## 1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det skal legges vekt på å etablere trafikksikre adkomster og grøntbelter med turveger samt ivareta randsoner langs Kongerødbekken.

## § 2 Fellesbestemmelser

### 2.1 Rekkefølgekrav

- .1 Omlegging av vei 1 med nytt fortau, skal utføres og være ferdig før noen form for start av byggearbeider innenfor planområdet tillates igangsatt.
- .2 Før øvre del av reguleringsplan for Kongerød Gård, områdene B13-19, FA3-4, FA10, L4, S6-7, S9-10 og veg 6-8 kan realiseres skal det foretas arkeologiske granskninger av de automatisk fredete kulturminnene (kokegropfelt lok. Id. 92057-1-38 og 41-43) som er i konflikt med reguleringsformålene.

Det må ikke foretas noen form for inngrep innenfor disse områdene før de arkeologiske granskningene er slutført og melding om dette oversendt tiltakshaver.

Det gis tillatelse til inngrep i det automatisk fredete gravminnet – lok. Id. 87700, uten vilkår om ytterligere granskning. Riksantikvaren anser i dette tilfellet at det er gjennomført tilstrekkelige undersøkelser i forbindelse med fylkeskommunens registrering.

Områder med automatisk fredete kulturminner som blir berørt at tiltaket er markert på vedlagte kart stemplet Riksantikvaren og datert 12.09.05.

Det skal tas kontakt med Telemark Fylkeskommune i god tid før tiltak innenfor de nevnte områdene skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

- .3 Før områdene B2-19 kan bebygges skal det utarbeides utomhusplan for de enkelte områdene med tilhørende felles lekeområder.
- .4 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse på områdene B2-3, B10-12 og B16-19 skal felles arealer; fellesadkomst, parkering, grøntareal, sandlekeplasser og miljøstasjon, innenfor hvert område være ferdig opparbeidet.



- .5 Endelig ferdigstilling av områdene FA7-11 skal skje senest 1 år etter at første bolig i tilhørende boligområde er tatt i bruk. Det skal i midlertidig være tilgjengelig tilfredstillende lekeareal etter hvert som boligene tas i bruk.

## 2.2 Dokumentasjonskrav

- .1 Utomhusplanen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, utforming og størrelse, adkomstforhold, parkering, grøntareal, sandlekeplasser og miljøstasjoner, terrengbehandling, eksisterende og fremtidig terreng, opparbeiding av gang- og kjørearealer, utvendig trapper, støttemurer, beplantning, sykkelparkering, frisiktsoner, lekeplasser og plassering av lekeapparater m.v..

## 2.3 Miljøforhold

### .1 Radon

Ved ny bebyggelse anbefales det at gulvet nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utføres på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under gulv bør det være innretninger som lufter ut radon.

I boligområder bør konsentrasjonen av radon ikke overstige 200Bqm<sup>3</sup>. Utbygger bør framlegge plan for teknisk sektor som viser nødvendige forebyggende tiltak før borings-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

### .2 Elektromagnetisk stråling

Innenfor retriksjonsområde, magnetfelt, tillates boenheter kun oppført dersom magnetfeltverdien er under 0,4 microTesla eller at nye retningslinjer for magnetfelt tilsier at dette kravet kan frafalles.

## 2.4 Automatisk fredete kulturminner

- .1 Det er registrerte automatisk fredete kulturminner i planområdet. Vest i planområdet ligger en gravhaug fra eldre jernalder (id. 019086). Forhold knyttet til funnene er avklart i rekkefølgebestemmelsene §2, 2.1.1 og i §6, 6.4.
- .2 Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

## 2.5 Fast parkering og lagring

- .1 Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøy eller campingvogner innenfor det regulerte området, med unntak av område B1.



- .2 Det tillates ikke lagring av båter større enn 16 fot innenfor det regulerte området.

## § 3 Byggeområder

### 3.1 Boligområder

#### .1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. I områdene B6 og B7 skal også garasjer/ uthus/ boder plasseres innenfor angitte byggegrenser.

#### .2 Utnyttelse

Tillatt bebygget areal i prosent, BYA, er angitt på plankartet.

#### .3 Byggehøyder

##### For områdene B5-7 og B14-15:

Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Takvinkel skal være fra 35-45 grader.

##### For områdene B4 og B8-9

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Takvinkel skal være maks. 27 grader.

##### For områdene B13

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyde ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

##### For områdene B2-3, B10-12:

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

##### For områdene B16-19:

Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Mønehøyde opp til 15,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen tillates dersom toppetasjen er tilbaketrukket fra vegglivet i bygningens hovedform.

##### For områdene B20-24:

Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.



- .4 Adkomst**  
Adkomst til områdene B1 -24 skal være som vist på plankartet.
- .5 Utforming**  
I byggesøknaden skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Boliger innenfor hvert av områdene, med unntak av områdene B1, B13 og B20-24 skal utformes med et helhetlig uttrykk når det gjelder farger, takteking og materialbruk m.v..
- .6 Støy**  
Alle boliger innenfor planområdet skal plasseres og utformes på en måte som sikrer at anbefalte grenser i retningslinje T-1442 tilfredsstilles. Før det gis igangsettingstillatelse for område B3 og B24 skal det foreligge en støyvurdering i henhold til retningslinje T-1442 som synliggjør eventuelle behov for støyreducerende tiltak.
- .7 Tak**  
Hovedmøneretning i områdene B4-9 og B13-14 skal være som vist på tilhørende illustrasjonsplan. I områdene B6 og B7 skal takteking være takstein med lik farge.
- .8 Miljøprosjekter**  
I områdene B10 og B13 skal det dokumenteres at prosjektene har miljørettet profil.
- .9 Kriterier for parkering innpasset i planområdet:**
- |                |   |
|----------------|---|
| Omsorgsboliger | 1 oppstillingsplass pr. enhet                     |
| Leiligheter    | 1 oppstillingsplass + 0,5 gjesteplass pr. enhet   |
| Rekkehus       | 1 garasjeplass, 1 oppstillingsplass pr. enhet     |
| Enebolig       | 2 garasjeplasser, 2 oppstillingsplasser pr. enhet |
- .10 Livsløpstandard**  
I områdene B16-B19 skal minst 25% av boligene innenfor hvert av områdene ha livsløpstandard.
- .11 Uteoppholdsareal:**  
Det skal være avsatt minimum 50 m<sup>2</sup> pr. enhet til uteoppholdsareal.
- .12 Tilgjengelighet:**  
Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles oppholdsareal.
- .13 Renovasjon:**  
Avfallshåndtering for ny utbygging skal løses ved bolig der hvor det er adkomst fra offentlig veg eller i felles miljøstasjon.



## § 4 Offentlige trafikkområder

### 4.1 Kjøreveger

Kjøreveger (veg1-9) skal opparbeides som vist på plankartet.

### 4.2 Gang- og sykkelveger

.1 G/s-veger (g/s1-3) skal opparbeides som vist på plankartet.

.2 G/s-1 skal fungere som adkomstveg for område B21 og for eiendom 221/558 i område B22. G/s-1 kan nyttes som driftsveg for skjøtsel av landbruksområder og friluftsområder.

G/s-1 stenges med bilbom mot veg 3.

### 4.3 Annen veggrunn

Områdene skal gis en parkmessig behandling med stedbunden vegetasjon.

Det ikke tillatt med parkering eller lagring innenfor områdene.

### 4.4 Annen vegareal, krysningspunkt

I krysningspunktet bør det opparbeides trafikkdempende tiltak. Krysningspunktet bør formidle sammenhengen mellom turveg og grøntområder på begge sider av vegen.

## § 5 Fareområde

5.1 Området er avgrenset som vist på plankartet.

## § 6 Spesialområder

### 6.1 Friluftsområder

.1 I områdene S1-2 og S16-17 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er forenlig med alminnelige krav til skjøtsel.

.2 I områdene S8- S10 skal det legges til rette for turveg som knytter seg til overordnet turvegnett.

.3 I områdene S8-9 og S5-6 kan det plantes hasselgang.

### 6.2 Kom.teknisk anlegg, nettstasjoner



.1 Det er krav til 400V strømforsyning i planområdet.

.2 Området S20 kan integreres i byggeområde B16.

### 6.3 Siktsoner

Innenfor områdene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

### 6.4 Bevaringsområder

I område S18 ligger det gravhaug fra eldre jernalder som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Alle planlagte tiltak som berører dette området skal legges frem for de regionale kulturmyndighetene for godkjenning.

## § 7 Fellesområder

### 7.1 Felles avkjørsel:

Område FA1 skal være felles avkjørsel for områdene B4-5.

Område FA2 skal være felles avkjørsel for områdene B1 og B6-7.

Område FA3 skal være felles avkjørsel for områdene B13-14.

Område FA4 skal være felles avkjørsel for områdene B17-18.

Område FA5 skal være felles avkjørsel for område B20.

### 7.2 Felles lekeplass:

Område FA7 og FA11 skal være felles lekeplass for områdene B2-5, B13-14, B16 og B20.

Område FA8 og FA9 skal være felles lekeplass for områdene B1, B6-12 og B15

Område FA10 skal være felles lekeplass for områdene B17-19.

### 7.3 Felles miljøstasjon:

Område FA12 skal være felles miljøstasjon for områdene B4-5.

Område FA13 skal være felles miljøstasjon for områdene B6-7.

Område FA14 skal være felles miljøstasjon for områdene B13-14.

7.4 Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles oppholdsareal.