

---

DETALJREGULERING FOR «TIMDALKVARTALET», GVARV SENTRUM VEST

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

PlanID 09312013

Bestemmelsene er datert: 17.08.2018

---

**§ 1. PLANENS FORMÅL**

Reguleringsplanen legger til rette for etablering og utvikling av sentrumsfunksjoner i form av bolig, forretning, kontor og offentlig og privat tjenesteytingtjenesteyting inkludert omsorgsboliger innenfor planområdet.

**§ 2. PLANENS AVGRENSNING**

Planområdet omfatter eiendommene Gnr. 77, Bnr. 27, 29 og 32, samt Bnr. 1, Fnr. 1 og 2. avgrenset mot off. vegkant/fortauskant.

**§ 3. REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål jfr. PBL § 12-5:

- a. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):  
Kombinerte bebyggelses- og anleggsformål  
- bolig / forretning / kontor / offentlig og privat tjenesteyting BKB
  
- b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):  
- kjøreveg  
- fortau  
- gang-/sykkelveg  
- annen veggrunn  
- kollektivholdeplass

**§ 4. FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområde dersom ikke annet er spesifisert.

**§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser**

a. rekkefølge bebyggelse

Av de tre planlagte hovedbygningene, skal planlagt hovedbygning/-fløy som vender ut mot fylkesveg 36/Gvarvgata seinest bygges som det andre hovedbygget eller samtidig med bygging av det tredje hovedbygget.

b. Krav vedrørende rivning

Før det kan gis rivingstillatelse for «Moenhuset» skal Sauherad kommune motta og godkjenne fotodokumentasjon av husenes eksteriør og interiør. Ved rivning av «Moenhuset» skal besiktigelse avtales i henhold til pkt. 6.5 i planbeskrivelsen.

c. Krav vedrørende VVA

Igangsettingstillatelse for veganlegg og vann og avløpsledninger knyttes opp til kommunal godkjenning av tekniske planer for disse områdene.

d. Krav vedrørende ferdigstilling av avkjøringer og teknisk infrastruktur

Avkjøringer og teknisk infrastruktur for hele feltet skal være ferdigstilt før igangsettningstillatelse for bygninger innenfor planområdet gis.

e. Krav vedrørende ferdigstilling av overvannshåndtering mm.

Tekniske anlegg og håndtering av overvann, vann og avløp må være fullført før første søknad om ferdigattest.

f. Krav vedrørende ferdigattest for deler av feltet

Hvis feltet bygges ut trinnvis kan det bli søkt ferdigattest for enkeltbygg inkludert avgrenset del av utomhusområdet. Lekeplass må være ferdig opparbeidet ved første søknad om ferdigattest.

Ved trinnvis utbygging må det framlegges en helhetlig framdrifts-/bebyggelsesplan ved søknad om rammetillatelse.

Ubebygget areal (utenom riggområdet) som senere skal bebygges må gis midlertidig opparbeidelse jfr. krav i § 5.1 a. slik at det ikke framtrer som et skjemmende uteareal. Kravet er knyttet til første søknad om ferdigattest.

g. Krav til opparbeidelse av fortau

Fortau F1 må være opparbeidet før ferdigattest for andre bygning/byggetrinn gis.

**§ 4.2 Søknad om tillatelse til tiltak – dokumentasjonskrav**

Søknaden om rammetillatelse for planområdet skal inneholde:

a. Utomhusplan 1:500 (plan for hele feltet), som viser:

- tomtegrenser
- disponering av uteareal og funksjonsbeskrivelse
- bebyggelsens plassering
- adkomstforhold og internt vegnett
- opplegg for deponering og avhenting av avfall
- opplegg for varelevering
- beplantning (-utenom areal for snøopplag)
- plan for opparbeidelse/møblering av lekeplass
- terrengbearbeidning og eventuelle murer og gjerder
- terrengfall/flomveier
- midlertidig opparbeidelse av eventuelt ubebygget areal

- b. Teknisk plan 1:500 (plan for hele feltet), som redegjør for:
- framføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur
  - angivelse av beliggenhet, utførelse og kapasitet for eventuelt fordrøyningsmagasin for overvann
  - arealer for snøopplag
  - løsninger for el-forsyning, plassering av evt. utendørsbelysning
- c. Geoteknisk redegjørelse
- vurdering av grunnforhold i forhold til planlagt oppfylling/utbygging – dokumentasjon for eventuelle tiltak

#### § 4.3 Krav til parkering

Areal til bilparkering medregnes i BYA i henhold til TEK17. Ca 10% av plassene skal være tilpasset forflytningshemmede (plassbredde min. 3,0m). Bilplasser øremerket forflytningshemmede og sykkelparkering skal legges nær inngangene de skal betjene.

Generelle krav til bil- og sykkelparkering:

	sykkel	bil
- forretning, kontor og tjenesteyting inkl. lager	2,5	1,5 pr. 100 m2 BRA
- bolig – sentrumsleiligheter < 70 m2	1,5	1,0 pr. boenhet
- bolig – sentrumsleiligheter > 70 m2	2	1,5 pr. boenhet

Festetomten 77/1/1 (eksisterende bolig- og forretningsbygg) disponerer til sammen 4 stk. plasser innenfor planområdet.

#### § 4.4 Byggehøyder

For bebyggelse langs Gvarvgata settes tillatt gesimshøyde til 10,0 m og mønehøyde 12,0m for øvrig bebyggelse settes maksimal gesimshøyde til 7,0 m og mønehøyde til 10,0 m. Arker, takoppløft eller oppstikk i innfelte takterrasser med utstrekning inntil 1/3 av takflaten kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden. Garasje/carport skal maksimalt ha gesims-/mønehøyde på 2,8m

#### § 4.5 Byggegrenser

Byggegrenser er som vist på plankartet. Terrasser med høyde < 0,5m over planert terrengnivå kan stikke ut over byggegrensen, for øvrig tillates utkraging ut over byggegrensen i henhold til § 6-3 i VTEK17. Terrasser må likevel ikke bygges nærmere enn 1,0m mot fortau eller g/s-veg.

#### § 4.6 Kabler og ledninger

Kabler for kraftforsyning, fordelingsnett for el-kraft, tele-, tv-, datakommunikasjon o.l. skal legges i jordkabler.

#### § 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og utomhusanlegg skal ha god kvalitet på utforming/formgivning, materialbruk og fargesetting. For bygg som vender mot Gamlegata skal materialvalget være tradisjonelt med stående trepanel og taksteintekking og ha en fargesetting som harmonerer med

fargesettingen i gatemiljøet i Gamlegata. Materialbruk og fargesetting skal også harmonere innenfor det nye feltet og tettstedet forøvrig.

Bebyggelsen skal ha saltak med lengderetning noenlunde parallelt med gateløp/grense for planområdet. Det tillates ikke innfelte takterrasser i takflater som vender mot Gamlegata. Bygninger mot Gvarvgata og Gamelgata bør legges lengst mulig ut mot byggegrense. Takvinkel skal være mellom 30° og 40°. Carporter/avfallsdepot bygges så lave som praktisk hensiktsmessig og oppføres med pulttak med minimal takvinkel for banetekking.

Fasadene mot gatene skal brytes opp for å redusere inntrykket av både høyde og bredde og vise sammensetningen av mindre enheter. Lukkede fasader mot tilgrensende gater er ikke tillatt.

#### **§ 4.8 Tilgjengelighet**

Alle næringslokalene skal legges greit tilgjengelig i 1. etasje.

Boligarealene med inngang på 1. etasje nivå skal utformes etter kravene i TEK17 § 12-2 om tilgjengelig boenhet.

#### **§ 4.9 Støy**

For bebyggelsen langs Gvarvgata skal det utarbeides støyfaglig vurdering som dokumenterer at tiltaket blir gjennomført i samsvar med retningslinjene fra Klima- og Miljødepartementet (T-1442). Dette gjelder for bygg og uteoppholdsområde, inkludert lekeareal, og materialet må foreligge ved søknad om rammetillatelse på all ny bebyggelse i planområdet.

#### **§ 4.10 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidene stanses og kulturvernmyndighetene varsles, som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd. «Moenhuset» skal foto-dokumenteres før rivingstillatelse gis – jfr. rekkefølgebestemmelsene i § 4.1 a.

### **§ 5. Områder for bebyggelse og anlegg**

#### **§ 5.1 Kombinerte formål – bolig/forretning/kontor/privat og offentlig tjenesteyting – område BKB**

##### **a. Arealbruk**

I byggeområdet tillates oppføring av bebyggelse som rommer sentrumsboliger med tilhørende anlegg. Bebyggelse langs Gvarvgata skal i 1. etasje benyttes til næringsvirksomheter i form av butikk, og/eller kontorer og/eller tjenesteytelse med tilhørende anlegg. Ubebygget areal (utenom riggområdet) som senere skal bebygges må gis midlertidig parkmessig opparbeidelse slik at det ikke framtrer som et skjemmende uteareal. Som et minimum innebærer opparbeidelsen; oppfylling av areal slik at det er tilpasset øvrig terrenghøyde, tilsåing av areal med plen og annen beplantning, utsetting av utebord og utebenker.

Behovet for garasje skal dekkes ved at det bygges fellesgarasje. Næringslokalene skal orienteres mot- og ha publikumsinnganger fra Gvarvgata. Areal for snøopplag skal vises på teknisk plan.

#### b. Grad av utnyttelse

Maksimumsgrense for grad av utnyttelse i byggeområdet settes til 50% BYA. Parkeringsareal inngår i BYA iht. TEK10.

#### c. Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplass for boliger

Uteoppholdsarealet skal minst være som angitt i kommunedelplanen for Gvarv – dvs. 10 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal (inkl. evt. takterrasse) + min 10 m<sup>2</sup> del felles uteområde pr. boenhet.

Felles, trafiksikker småbarnslekeplass på minst 100 m<sup>2</sup> skal anlegges sentralt inne i feltet og ha gode solforhold. Lekeplassen skal utstyres med sandkasse, lekeapparat, bord og benker. Lekeplassen kan inngå som del av felles uteareal ved beregning av MUA. Avsatt areal for snøopplag kan inngå i felles uteområde tellende i beregnet MUA.

#### d. Felles trafikkareal

Internt trafikkareal skal opparbeides med topp-dekke av grus. Kjøreveger og parkeringsarealer fundamenteres for bilkjøring med oppbygning som angitt i planbeskrivelsen. Bredde for kjøreveg skal være min. 3,5m + (0,25x2)m vegskuldre = 4,0m.

#### e. Renovasjon

Det skal etableres felles oppsamlingsplasser for avfall. Disse må plasseres slik at de greit kan betjenes av renovasjonsbilen. Oppsamlingsplass for avfall skal skjermes og plasseres på en slik måte at den ikke virker sjenerende for omgivelsene.

### **§ 6. SAMFERDSELSANLEGG**

#### **§ 6.1 Kjøreveg**

«Vegnorm for Bø kommune» skal legges til grunn for utforming av kjøreveg på planområdet – jfr. Punkt 5.6.3 i planbeskrivelsen. O\_SKV1 og o\_SKV2 er offentlige veger.

#### **§ 6.2 Fortau – o\_SF og g/s-veg o\_SGS**

Fortau skal utformes med kantstein og fast dekke med minimum 2,0 m bredde. Fortau o\_SF og g/s-vegene o\_SGS1 og o\_SGS2 er offentlig fortau.

### **§ 7. FRISIKT AVKJØRINGER**

Innen siktretkantene skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5m over primærvegens kjørebanenivå. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el. liknende, som ikke er sikthindrende, kan stå i siktretkanten.