

REGULERINGSBESTEMMELSER

Løveskogen, gbnr 1045/226

med tilliggende veiarealer



Larvik
kommune

Dato 08.05.2018
Planid: 201705
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
14.3.2019		Landbruksavkjørsel /tilstøtende landbruksareal tillagt.
Ikraft dato	saksnr	Godkjent av kommunestyret

§ 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

§ 1.1 Planens hensikt.

Planens hensikt er å legge til rette for varierte boligtyper med tilhørende infrastruktur samt uteoppholdsareal og lek.

Planen åpner for etablering av frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse i form av tomannsboliger, rekkehus, eneboliger i kjede eller firemannsboliger med maks 2 etasjer. Det tilrettelegges videre for felles avfallsanlegg og etablering av fortau og gs-vei fra planområdet til krysset Løveskogen/Tjøllingveien.

§ 1.2 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse- Eksisterende småhusbebyggelse (B1)
Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1-2)
Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-5)
Industri (BI)
Energianlegg (BE)
Renovasjonsanlegg (BRE)
Lekeplass (BLK)

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (o_SKV)
Fortau (o_SF)
Gang -/sykkelveg (o_SGS)
Gangveg/gangareal (f_SGG 1-2)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG 1-17)

III Landbruks-, natur og friluftsmål. (§ 12-5 nr. 5)

Landbruk LL

§ 1.3 Hensynssoner (§ 11-8 a og c, Jf. § 12-6 og 12.7):

I SIKRINGSSONE

Frisikt, (H140_)

II FARESONE

Faresone langs høyspenningsanlegg, (H370_)

III BEVARINGSSONE

Bevaring kulturmiljø, (H570_) ID230445

IV BESTEMMELSESONRÅDE

Bestemmelsesområde #1, ID230462

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav.

- Før det gis rammetillatelse skal ledningsnett og trafo være etablert.
- En matjordplan utarbeides ihht Vestfold fylkeskommunens «Veileder til matjordplan». Denne må foreligge til rammesøknad. Matjordplanen skal godkjennes av Landbrukskontoret i kommunen.

Før 1. boenhet får midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal:

- Renovasjonsløsning BRE, kommunaltekniske anlegg og anlegg for fremføring av strøm være utført.
- Kjøreveg o_SKV, Fortau o_SF, Gang/sykkelveg o_SGS, Gangveg/gangareal SGG, Annen veggrunn-teknisk anlegg o_SVT og annen veggrunn-grøntareal o_SVG være ferdig opparbeidet.
- Lekeplass (BLK) være opparbeidet i samsvar med kommunens krav til utforming av lekeplasser.
- Landbruksavkjørsel til landbruksareal "LL" være ferdig opparbeidet.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

- a) Søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse for kommunaltekniske anlegg, renovasjonsanlegg, el-forsyning og veibelysning skal inneholde:
- Situasjonsplan med beskrivelse av anlegget / tiltakene
 - Plantegninger
 - Profiltegninger (vei og VA) + fortau
 - Overvannsplan for hele området (utarbeides i samråd med kommunen)
 - Energiløsninger
 - Byggeplan for tiltak opp mot fylkesvei. Planen skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltaket kan påbegynnes.
- b) Søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse innenfor områdene BFS og BKS skal inneholde:
- Målsatt situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 med angivelse av bebyggelse, vegetasjon, stier, biloppstillingsplass/garasje og gjesteparkering.
 - Eksisterende og nye koter
 - Forstøtningsmurer med angitt høyde i forhold til terreng. Maks høyde 1.5 m.
 - Private og felles uteoppholdsarealer
 - Snitt mot eksisterende nabobebyggelse og omgivelser i målestokk 1:200 eller 1:100
 - Utomhusplan i målestokk 1:200

§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

- a) Lokalstabilitet i forbindelse med grunnarbeider må vurderes ved detaljprosjektering basert på tilpassede grunnundersøkelser.
Se teknisk notat vedr. grunnundersøkelser og områdestabilitet utført av GrunnTeknikk as, datert 15.06.2017.
- b) Alle grave- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjekteres og kontrolleres av geoteknisk sakkyndig.
- c) Mottaksarealer må avklares før evt. flytting av matjord.

§ 2.4 Støy

- a) Gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå. Se kap 6 for definisjoner.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB	-		

§ 2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 2.6 Byggegrenser

Frittstående garasjer og garasjer sammenbygd med hus kan plasseres utenfor angitt byggegrense min. 1 m fra nabogrense og formålsgrense mot gangareal. Garasjers langside kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense for den sydligste boenhetet i område BKS5 mot kjørevei/ snuhammer.

§ 2.7 Parkeringskrav

Det skal avsettes minimum:

- 1 parkeringsplass per boenhet under 70 m² på egen tomt.
- 2 parkeringsplasser per boenhet over 70 m² på egen tomt.
- 1 sykkelparkingsplass per boenhet på egen tomt.

§ 2.8 Uteoppholdsareal.

Areal avsatt til uteoppholdsareal pr boenhet (MUA=minste uteoppholdsareal).

Type bebyggelse	MUA
Eneboliger	150 m ² (privat)
Tomannsbolig, rekkehus, kjedehus	100 m ² (privat)
Sekundærleiligheter inntil 50 m ² (BRA)	15 m ² (privat)
Tre-/firemannsbolig	100 m ² (minimum 10 m ² privat uteoppholdsareal, f.eks på balkong eller terrasse. Min. 5 m ² skal etableres som felles uteareal, f.eks på bakkeplan eller takterrasse, og kan med fordel legges i tilknytning til lekearealet)

Areal avsatt til lekeareal skal fra og med den 26. boenheten være 200 m² + 10 m² pr. boenhet etter den 26.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser for områdene B, BFS og BKS

For område B tillates ingen ny bebyggelse men eksisterende terrasse etablert utenfor nåværende eiendomsgrense som oppheves ved denne regulering, tillates. For øvrig gjelder følgende:

- Planen legger til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer.
- Det tillates inntil 40 boenheter totalt, fordelt på alle delfelt.
- Bebyggelsen for hvert delområde skal ha en enhetlig utforming m.h.t volumoppbygging, takform, materialer og fargebruk.
- Den delen av områdene som ikke opptas av bygninger, terrasser, adkomstvei, parkering, sykkelparkering og hvor tilstøtende areal er felles grøntareal, skal opparbeides som uteoppholdsareal. Kommuneplanens kvalitetskrav vedr. bredde på uteoppholdsarealer gjelder ikke mellom BKS5 og BKS3.
- Punktsymboler / Avkjørselspiler
Antall/plassering av avkjørselspiler i plankart er retningsgivende.

§ 3.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse Område BFS 1- 2

- a) Maksimal % BYA=35%
- b) Bebyggelsen, eneboliger i 2 etasjer, kan ha flate tak, pulttak eller saltak og tre som dominerende fasademateriale.
- c) Det tillates gesimshøyde inntil 8,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- d) Det tillates mønehøyde inntil 9,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- e) I området tillates det å oppføre sykkelskur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 2,5m og maks mønehøyde 3,5m. Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 3,5m og grunnflate maks 6m².

§ 3.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse Område BKS 1- 3

- a) Maksimal % BYA=55%
- b) Bebyggelsen, tomannsboliger og kjedehus i 2 etasjer, kan ha flate tak, pulttak eller saltak og tre som dominerende fasademateriale.
- c) Det tillates gesimshøyde inntil 8,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.

- d) Det tillates mønehøyde inntil 9,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- e) Det tillates etablering av takterrasse på carport og/eller takplan med utvendig/innvendig trappeadkomst. For atkomst med innelukket trapp til takterrasse tillates den angitte gesimshøyde overskredet med 3m over maksimalt 15m² av øverste takflate på hver bygningskropp. Det tillates åpent/transparent rekkverk inntil 1m over angitt gesimshøyde.

§ 3.4 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse Område BKS 4- 5

- a) Maksimal % BYA=50%
- b) Bebyggelsen, firemannsbolig i 2 etasjer, kan ha flate tak, pulttak eller saltak og tre som dominerende fasademateriale.
- c) Det tillates gesimshøyde inntil 8,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- d) Det tillates mønehøyde inntil 9,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- e) Det tillates etablering av takterrasse på carport og/eller takplan med utvendig/innvendig trappeadkomst. For atkomst med innelukket trapp til takterrasse tillates den angitte gesimshøyde overskredet med 3m over maksimalt 15m² av øverste takflate på hver bygningskropp. Det tillates åpent/transparent rekkverk inntil 1m over angitt gesimshøyde.
- f) ~~Det tillates at uteplass / terrasse på terreng overskrider byggegrense med inntil 2 m, også mot vei.~~

§ 3.5 Energianlegg (BE)

Området skal benyttes til nettstasjon for distribusjon av elektrisk kraft. Omkring nettstasjonen gjelder et fareområde på 3 m og en byggegrense på 5 m målt fra nettstasjonens utvendige veggliv.

§ 3.6 Industri (BI)

Området er en del av eiendommen 1037/99 som er regulert til industri. Området er belagt med frisiktsone.

§ 3.7 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

- a) Det skal etableres renovasjonsanlegg innenfor BRE. Løsningen skal følge den til enhver tid gjeldende kommunale norm og skal godkjennes av Larvik kommune.

§ 3.8 Lekeplass (BLK)

- a) Det skal etableres en større lekeplass BLK på ca. 3000m² som skal være felles for beboerne i området.
- b) Utforming av lekeplass BLK skal være i tråd med de til enhver tid gjeldende funksjonskravene til kommunen. Lekeplassen skal opparbeides med plen, beplantning samt lekeapparater av høy kvalitet med flere bruksmuligheter for ulike aldersgrupper.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (o_SKV)

Kjøreveg skal opparbeides med de traséer som er vist på plankartet ihht Larvik kommune sin veinorm. Avrenning og snøbrøyting skal ikke skje inn på nabotomtene.

§ 4.2 Fortau – (o_SF)

Fortau skal opparbeides med den trasé og bredde som er vist på plankartet.

§ 4.2 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Gang-/sykkelveg skal opparbeides med den trasé og bredde som er vist på plankartet med tilslutning til gang-/sykkelvei langs Fv303.

§ 4.3 Gangveg/gangareal (SGG)

Gangvei-/gangareal skal opparbeides med de traséer og bredder som er vist på plankartet.

§ 4.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)

Arealet skal opparbeides ihht plankart.

§ 4.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Arealet skal opparbeides ihht plankart. De områdene som ikke benyttes til avkjørsler skal tilsås og opparbeides som grøntareal i sammenheng med tilstøtende arealer.

§ 5 – LANDBRUK

Innenfor dette arealet tillates opparbeidet ny landbruksavkjørsel.

§ 6 – HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone Frisiktsoner H140_1

Innenfor områder med krav om frisikt skal det ikke settes opp innretninger, gjerder eller beplantes høyere enn 0,5m over tilstøtende veiens planum.

§ 6.2 Faresone Høyspenningsanlegg H370_1

a) **Område H370_1**

Rundt nettstasjonen gjelder en faresone på 3,0 m og en byggegrense på 5,0 m målt fra nettstasjonens utvendige vegglinj. For garasjer er byggegrensen 2,0 m men garasjen må tilfredsstillende brannkrav.

§ 6.3 Bevaringssone

Bevaring kulturmiljø H570_1

Området omfatter nordøstre del av en bronsealderboplass med ID230445.

Innenfor området avsatt til bevaring av kulturmiljø tillates ingen inngrep.

Påvist kulturminne skal sikres, skjermes og merkes opp etter retningslinjer fra Riksantikvaren. Kulturminneområdet skal beskyttes med gjerde under utbygging av boligområdet.

§ 6.4 Bestemmelsesområde #1 (på tvers av formålsområder)

Før bosetnings- og aktivitetsområde ID230462 i sørvestre del av området kan bygges ut til boligformål må det foretas arkeologiske utgravninger.