

Reguleringsbestemmelser

HEISTAD SENTRUM

Dato for siste revisjon av plankartet: 04.12.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.12.2020

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000, datert 04.12.2020.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5 og 6:

1. Bebyggelse og anlegg § 12-5 ledd nr. 1

Boligbebyggelse - konsentrert,	BKS 1
Sentrumsformål	SE 1 – SE 4

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 ledd nr. 2

Veg	V
Fortau	FT
Gang-/sykkelveg	GS
Annen veggrunn - grøntareal	AV
Kollektivholdeplass	KHP

3. Grønnstruktur § 12-5 ledd nr. 3

Park	PRK 1
------	-------

4. Hensynssoner § 12-6

Frisiktsone	H-140
Støysoner, rød og gul støysone	H-210 og H-220
Bevaring natur	H-560

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Reguleringsplanen skal legge til rette for:

- a. Utvikling av Heistad sentrum som bydelssenter
- b. Ny sentrumsbebyggelse for bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning og andre typer bygninger og anlegg i Heistad sentrum med tilhørende grøntarealer, veg, adkomst og parkering
- c. Bydelstorg og aktivitetspark
- d. Trygge forhold for gående, syklende og kjørende

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Arealbruk og utforming i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.2.

Maksimal % BYA for utbyggingsområdene er vist i plankartet.

2.2 Rekkefølgekrav

- Før det tillates tiltak på område SE1 og SE2 skal knollssoleien flyttes til et egnet sted med knollssoleiens habitatkrav, og hvor det er et egnet reguleringsformål. Forslag til plassering (eventuelt flere alternative plasseringer) skal oversendes fylkesmannen til uttalelse. Uttalelsen skal legges til grunn når kommunen skal behandle og eventuelt godkjenne flytting av knollssoleien. Tiltak på område SE1 og SE2 kan godkjennes dersom fylkesmannen mener at det aktuelle tiltaket ikke truer den rødlistede knollssoleien.

Før det gis byggetillatelse / rammetillatelse innenfor områdene BKS 1, SE1-SE4, PRK 1, GS og FT:

- skal det foreligge landskapsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor områdene BKS 1, SE1-SE4, PRK 1, GS og FT:

- skal det foreligge teknisk plan, som skal være godkjent av kommunen v/kommunalteknikk.

Før det gis midlertidig brukstillatelse:

- for nye bygg innenfor områdene BKS 1, SE1-SE4 skal tilhørende utomhusarealer innenfor områdene være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan. Dersom ferdigstilling av bygningsmessige arbeider skjer i vinterhalvåret kan opparbeidelse av utearealene tillates ferdigstilt påfølgende vår/sommer.
- for nye bygg innenfor et eller flere av områdene SE1, SE2, SE3 og SE4, skal område PRK 1 være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan. Det tillates utbygging av inntil 60% av felt SE3 uten opparbeidelse av PRK1, forutsatt at det etableres en midlertidig småbarnslekeplass på fortrinnsvis felt SE3 (alternativ SE4). Dersom ferdigstilling av bygningsmessige arbeider skjer i vinterhalvåret, kan opparbeidelse av lekeplassen tillates ferdigstilt påfølgende vår/sommer.
- for nye bygg innenfor området SE1, skal torg være opparbeidet i tråd med landskapsplan og i henhold til pkt. 3.3. Dersom ferdigstilling av bygningsmessige arbeider skjer i vinterhalvåret kan opparbeidelse av utearealene tillates ferdigstilt påfølgende vår/sommer.
- for boliger innenfor område BKS 1 skal egnet lekeanlegg for være ferdig opparbeidet innenfor BKS1.
- for tiltak som ligger innenfor rød eller gul støysone, skal tilfredsstillende støyskjerming være opparbeidet.

Rekkefølgekrav om infrastruktur:

- Før tiltak med ny GS-veg godkjennes må statens vegvesen godkjenne byggeplanene for GS-vegen langsmed Breviksvegen. Det må i tillegg inngås gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen.
- Gang og sykkelveger langs Pansveg og Breviksvegen i tilknytning til feltet som bygges ut, samt tilfredsstillende gangsoner og kjøresoner internt i det enkelte feltet skal være opparbeidet i tråd med landskapsplan før det gis midlertidig brukstillatelse for SE1-SE4.
- Det skal opparbeides trygge, bilfrie interne gangsoner og oppholdsarealer i området før det gis midlertidig brukstillatelse.

2.3 Dokumentasjonskrav

Landskapsplan

For alle byggeområder skal det foreligge landskapsplan i egnet målestokk før det kan gis byggetillatelse / rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på landskapsbildet.

Det skal framgå av landskapsplanen hvordan universell utforming av området ivaretas heri inkludert organisering av hc-parkering.

Løsninger for overvannshåndtering skal vises i forbindelse med landskapsplanen. Det skal gjennomføres en beregning av grønn arealfaktor (GAF) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området.

Landskapsplanen skal vise:

- terrengbehandling
- overvannshåndtering
- ny bebyggelse
- bydelstorg 1 som viser hvordan aktiv fritid er ivaretatt
- bydelstorg 2
- utendørs oppholds- og lekearealer
- fellesarealer
- parkeringsarealer
- kjøreadkomst
- beplantning
- belegg
- belysning
- møblering

2.4 Miljøforhold

Grunnforhold

Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis. Omfang og type undersøkelser skal tilpasses det aktuelle byggeprosjektet som skal gjennomføres, og skal gi grunnlag for å tilpasse aktuelle sikringstiltak, anbefale løsninger for avvanning og drenering, angi retningslinjer for gravearbeider og anbefale fundamenteringsløsninger.

Radon

Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være innretninger som luffer ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m³.

Energi

Ved større bygg, mer enn 500 m² BRA kreves at det legges til rette for vannbårent varmesystem eller eventuelt andre alternative energikilder.

Ved planlegging og utbygging av større bygninger, mer enn 500 m² skal alternative fornybare energikilder/løsninger vurderes i samråd med kommunens mål.

Utbyggere av større anlegg skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettoutbygging og utforming av nettløsning, bl.a. vedrørende eventuell plassering av nettstasjon mv.

Eksisterende nettstasjon kan erstattes innenfor områder for sentrumsbebyggelse.

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 utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

Barn og unge

Tilfredsstillende skolekapasitet skal være løst innenfor gjeldende skolekrets. Tilfredsstillende trygg skoleveg skal være løst.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidene er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig- og senest innen 3 uker- om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jfr. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 BYGNINGER OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse – konsentrert bebyggelse: BKS1

Områdene BKS1 stadfestes som område for konsentrert bebyggelse. Bebyggelsens plassering og uttrykk skal tilpasses landskapets form og bebyggelsen i tilgrensende områder.

Utnyttelsesgrad for BKS 1 er 60 % BYA.
Maks byggehøyde er cote +38 (ca 4 etg).

Parkering

All parkering skal fortrinnsvis løses i fellesanlegg.

Maks 1,25 parkeringsplass per boenhet for beboere i området derav 0,25 p-plasser på terreng. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelige for handicappede.

3.2 Fellesbestemmelser for sentrumsområdene SE1 - SE4

Bebyggelsens plassering og uttrykk skal tilpasses landskapets form. Sentrums-bebyggelsen skal etableres omkring et torg langs Breviksvegen og en aktivitetspark langs Pansveg. Det skal være variasjon i de ulike anlegg og bygg sin utforming og materialvalg. Bygg innenfor SE1 og SE2 som vender mot Breviksvegen skal ha en fasade som brytes opp med fortrinnsvis flere bygg eller med inntrukne fasader for minst hver 20m.

Bebyggelse skal etableres slik at det dannes gode overganger mellom ute og inne og en variasjon i uttrykket på gatenivå og på fasader som vender seg ut mot torg og gangsoner. Bygg skal ha inngangspartier som bryter med fasaden for øvrig, for eksempel inntrukket fra øvrig fasade. Det skal legges til rette for oppbrutte fasader og oppholdssoner i tilknytning til fasader i bakkeplan.

Utviklingen av områdene SE1 og SE2 skal ses i sammenheng. Bebyggelse kan legges inntil eller strekke seg over arealbruksgrensen til områdene SE1 og SE2.

Byggelinje til Breviksvegen er min. 12m fra senterlinje veg. Ny bebyggelse langs Breviksvegen skal plasseres i hovedsak i eller parallelt med denne linjen.

Innenfor områdene SE1-SE4 tillates det maksimalt 2500 m² BRA med handel.

Gangsoner

Gangsoner internt mellom områdene SE1-SE4 og PRK1 skal være et tillegg til regulerte gs-veger. Alle gangsoner skal være universelt utformet. Gangsoner kan legges mellom bygg eller oppå bygg men ikke inne i bygg eller i passasjer som kan stenges.

Innenfor sentrumsområdene skal følgende opparbeides:

1. Gangsone fra adkomst nr 3 ved Breviksvegen og til PRK 1 over områdene SE 3 og SE 4.
2. Gangsone fra Pans veg over område SE 1 og SE 2 som ender i torget.
3. Gangsoner fra torget og sydover til eksisterende Heistad senter.
4. Gangsone nordøst fra torget til område SE3.

Adkomst og beredskapsveg

- Adkomst nr. 1 - Skal opparbeides som adkomst til SE 1, SE3 og SE4 fra Pansveg. Adkomsten kan også være til parkeringsanlegg for SE2.
- Adkomst nr. 2 – Skal opparbeides som adkomst til SE 2.
- Adkomst nr. 3 – Skal opparbeides som adkomst til SE3, SE4 og BKS1.

Beredskapsveg til SE1 skal opparbeides over torget.

Beredskapsveg til PRK1, SE3 og SE4 skal opparbeides over gangsone fra adkomst nr. 3.

Parkering

All parkering skal fortrinnsvis legges i fellesanlegg under bakken eller i parkeringshus. Det er tillatt med parkeringshus, parkering i fjellanlegg eller kjellerparkering i alle områder avsatt til sentrumsformål. Det tillates parkering under deler av parkområde PRK1.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelige for handicappede.

Tillatt parkering i fellesanlegg under bakken:

- HC-parkering for besøkende til bydelssenteret
- maks 1 parkeringsplasser per boenhet for beboere i området
- maks 1 parkeringsplass per 100kvm BRA kontor / tjenesteyting / handel

Tillatt parkering på terreng:

- Nødvendig areal for av/påstigning
- Nødvendig areal for varelevering
- Sykkelparkering
- HC-parkering for besøkende til bydelssenteret
- Maks 0,25 parkeringsplasser per bolig
- Maks 0,2 parkeringsplasser per 100kvm BRA publikumsrettede funksjoner (tjenesteyting)
- Maks 0,75 parkeringsplasser per 100kvm BRA handel
- Ingen parkeringsplasser for kontorvirksomhet

3.3. Sentrumsområde SE 1

Område SE 1 stadfestes som område for sentrumsbebyggelse. 1. etasje skal nyttes til forretninger, kontor, allmennyttig formål og annen servicevirksomhet, samt adkomstfunksjoner for boliger. Det tillates parkeringsanlegg i indre deler av bebyggelsen. Det tillates fellesfunksjoner for boliger i inntil 50% av samlet fasadelengde mot bydelstorget, Pans veg og Breviksvegen.

Utforming

Utnyttelsesgrad for SE 1 er 60 % BYA.

Maks byggehøyde er cote +37 moh. For 500 m² BYA tillates maks byggehøyde cote +40 moh.

Bebyggelsen skal med sitt arkitektoniske uttrykk, materialbruk, og plassering av vindusflater henvende seg til bydelstorget, Pansveg og Breviksvegen. Fasader i 1.etg. som vender ut mot bydelstorget skal ha minst 60 % vindusflater.

Et sentralt bygg i tilknytning til torget etableres som hovedsenteret på stedet med både kafe/aktivitetssenter og tilhørende næringer.

Bydelstorg

Innenfor SE1 skal det opparbeides to offentlige bydelstorg.

Bydelstorg 1

Bydelstorget skal ha en minimumsstørrelse på 800 m² med direkteforbindelse til Breviksvegen på minst 20 meter. Det skal legges til rette for universelt utformede gangforbindelser fra torget til Pansveg, Breviksvegen, PRK 1 og SE3/SE4. Bydelstorget skal ha en utforming som bydelens viktigste møteplass. Torgets utforming skal fremme aktiv fritid med elementer som for eksempel skating, basketball, bordtennis (listen er ikke uttømmende), og gode sosiale opplevelser på tvers av generasjoner og kultur. Trafikksikkerhet tilknyttet dette skal ivaretas. Det tillates enkle byggkonstruksjoner på torget som fremmer torgets form og bruk.

Torget skal opparbeides i tråd med kommunens krav (utomhusnormal).

Bydelstorg 2

Bydelstorg 2 skal være på min. 500 m² med direkte forbindelse til Pans veg, til Breviksvegen og til gangsone mellom Breviksvegen og PRK 1. Minimum 2 av disse forbindelsene skal være universelt utformet. Torget skal ha en kompakt og sammenhengende form. Torget kan inngå som lek og felles uteoppholdsareal for boliger innenfor område SE1-2.

3.4 Sentrumsområde SE 2

Område SE 2 stadfestes som område for sentrumsbebyggelse.

Utforming

Utnyttelsesgrad for SE 2 er 40 % BYA.

Maks byggehøyde er cote + 46,5 moh.

3.5 Sentrumsområde SE 3

Område SE 3 stadfestes som område for sentrumsbebyggelse. 1. etasje, og fortrinnsvis 2. etasje, inntil 40 meter fra grense mot område SE1 skal nyttes til kontor, allmenntilgjengelig formål og annen servicevirksomhet. Forøvrig tillates boliger i 1 og 2. etasje. Det tillates ikke matvareforretning eller annen virksomhet som generer stor trafikk.

Utforming

Utnyttelsesgrad for SE 3 er 70 % BYA.

Maks byggehøyde er cote +37 moh

3.5 Sentrumsområde SE 4

Område SE 4 stadfestes som område for sentrumsbebyggelse. Det tillates ikke matvareforretning eller annen forretning som genererer stor trafikk.

Utforming

Utnyttelsesgrad for SE 4 er 70 % BYA.

Maks byggehøyde er cote +43,5 moh.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 V – Veg

V er offentlig kjøreveg.

4.2 FT – Fortau

FT er offentlig fortau.

4.3 GS Gang-/sykkelveg

GS er offentlig gang-/sykkelveg

4.4 AV Grøntareal

AV er annen veggrunn er grøntareal som fortrinnsvis skal benyttes til anlegg for overvann og snøopplag.

4.5 KHP Kollektivholdeplass

KHP er offentlig kollektivholdeplass.

4.6 Byggegrense til vann- og avløp

Avstand fra vann- og avløpsledninger til bebyggelse er 4m på hver side.

4.7 Avfallshåndtering

Det skal legges til rette for dypoppsamling av avfall.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 PRK 1 Park

Parkens utforming skal fremme aktiv fritid og gode sosiale opplevelser på tvers av generasjoner og kultur for beboerne i bydelen. Parken skal opparbeides universelt.

Det er tillatt med parkeringsanlegg under de delene av parken som ligger nær område SE4. Parkeringsanlegget innenfor område for park skal opparbeides med grønt tak.

Parken er sentral for overvannshåndteringen i området. Landskapsplan for parken skal vise løsninger for overvannshåndtering.

6 HENSYNSSONER

6.1 H-210 og H-220 Støysoner, rød og gul støysone

Tiltak i området skal planlegges i samsvar med de grenseverdier for støy som er gitt i ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)”

Støyskjerming skal fortrinnsvis opparbeides i bygg eller i nær tilknytting til bygg. Det tillates ikke støyskjerming i form av støyvegg eller annen sammenhengende konstruksjon langs med vegen.

6.2 H-560 Bevaring naturmiljø

Hensynssonene skal sikre vern og skjøtsel av rødlistearter innenfor området.

Innenfor hensynssonene skal ikke terrenget endres eller vegetasjon eller jord fjernes. Området skal skjøttes som eng. Skjøtselsplan skal utarbeides i forbindelse med etablering av område PRK 1.

Innenfor hensynssone H560_2 kan all jord inkludert frøbanken til den rødlisteartede Knollssoleien innenfor området flyttes. Jorden skal spres ut på et egnet sted for videre vekst. En slik flytting skal skje i samråd med kommunen.