Notodden kommune
Bluesbyen

Arkivsak: **09/1712**
Arkivkode: **PLAN NR. 340**
Sakstittel: **OMRÅDEREGULERING - NYBUÅSEN BOLIGOMRÅDE**

REGULERINGSBESTEMMELSER

KOMMUNE	:	Notodden
REGULERINGSOMRÅDE	:	Nybuåsen boligområde
DATO FOR PLANFORSLAG	:	5.12.2014
DATO – KOMMUNESTYRETS VEDTAK	:	21.5.2015
DATO FOR SISTE REVISJON	:	jfr. reg.endr. 26.8.2026

INNLEDNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er innenfor planens begrensning.

Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-, nr. 1)
Frittliggende boligbebyggelse (BF), Konsentrert boligbebyggelse, (BK), Lekeplass (LEK 1-8), Nærmiljøanlegg, Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)
Kjøreveg (VEG 1-7), Fortau, Gang og sykkelveg, Annen veggrunn tekniske anlegg, Annen veggrunn grøntareal, Kollektivholdeplass

Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr. 3)
Turdrag, Grønnstruktur, Kombinert grønnstruktur/ fordrøyningsanlegg.

Landbruksområder (Pbl §12-5, nr.5)
Skogbruk

Bruk og vern av vassdrag (Pbl §12-5, nr .6)
Naturområde i Sjø og vassdrag

Hensynssoner (Pbl §12-6)
Frisikt (H140_1-12), Ras og Skredfare (H310_13), Infrastrukturområde (H410)

Bestemmelsesområder (Pbl §12-7)
Midl. anlegg og riggområde – skråningsutslag #2

Hensikten med reguleringsplanen
Hensikten med planen er regulering for boligfelt med om lag 100 boliger, med tilhørende infrastruktur.

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Rekkefølgekrav

De aktuelle delfeltene :
Delfelt 1 – Område BF1 tomt 1- 12 og konsentrert felt BK 1a, BK1b
Delfelt 2 – Område BF2 tomt 1- 7 og konsentrert felt BK 2a , BK2b
Delfelt 3 – Område BF3 tomt 1-12
Delfelt 4 - Område BF4 tomt 1-13 og konsentrert felt BK4
Delfelt 5 – Område BF5 tomt 1-12 og konsentrert felt BK5a ogBK5b
Delfelt 6 – område BF6 tomt 1-8 og konsentrert felt BK6a og BK6b
Delfelt 7 - Område BK7

Innenfor delfeltene er det delt opp i byggetrinn avgrenset av det enkelte formålsområde.

1.1.1
Før det gis igangsettingstillatelse/ byggetillatelse for utbygging av feltet med infrastruktur som veg vann og avløp, skal venstresvingefelt ved kryss Høgåsvegen/E 134 være ferdig opparbeidet.

1.1.2 Før det gis ferdigattest for boliger innenfor feltet skal følgende være ferdigstilt:

- Nytt kryss mot Nybuåsen fram til avkjøring forretningsområde med tilhørende gang- og sykkelløsning (gs-veg 3).
- Gangforbindelse mot Høgås og gangforbindelse mot E134
- Fotgjengerkrysning med belysning
- Fordrøyningsanlegg med avrenning mot Grotbekk
- Veg m/ fortau og gs-veg, vann- og avløpsnett samt gatebelysning fram til tomtegrense.
- Felles lekeplass i det aktuelle delfeltet som bygges ut.
- Turveg tilknyttet veganlegg i det aktuelle delfeltet som bygges ut.
- Ras-sikring i området merket H310_13 skal gjennomføres før det gis ferdigattest for første bolig langs veg 4-2

1.1.3 (jfr. RE 5.6.2024)
- Fordrøyningsanlegg i nedre del av feltet (ved veg 2), skal være ferdig bygd før det gis ferdigattest til øvrig infrastruktur i byggetrinn 3.

1.1.4 Før det gis byggetillatelse for den 50 ende boenheten innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet:
- Gang- og sykkelveg fra veg 2, gangbru over E134 mot eksisterende gangveg til Tinnemyra.
- Nærmiljøanlegg
- Kollektivholdeplass

1.1.5 For boliger som ligger innenfor gul sone i støysonekartet (som vedlagt bestemmelsene), skal det være gjennomført nødvendige tiltak før det gis ferdigattest (jfr. støykrav i pkt. 1.2.1 nedenfor).

1.1.6 Bygging av støyvoll/ skjerm nederst i feltet skal være bygd før etablering av nærmiljøanlegget.

1.2 Andre fellesbestemmelser

1.2.1 Støykrav

For tomter i gul sone jfr. støysonekart datert april 2015, som vedlagt bestemmelsene, skal det gjennomføres tiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå på uteplass jfr. Støyretningslinje T1442/2012. Støy fra vegtrafikk skal ikke overstige Lden=55 på uteplass. Plassering og utforming av evt. støyskjermer må følge byggesøknaden for boligene.

Støyskjerm nederst i feltet langs E134 skal utføres delvis som voll og delvis som annen skjerming. Støyskjermen skal være sammenhengende slik som vist på plankartet, men brytes opp i sekvenser med voll og gjerde for å unngå å bli for dominerende i landskapet.

Støyvoll kan benyttes som deponiplass for overskuddsmasser.

1.2.2 Kabler

Alle nye kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

1.3 Dokumentasjonskrav

Veganlegg
Statens vegvesen skal godkjenne plan og utførelse av forbikjøringslomme i Høgåskrysset før igangsetting av dette konkrete vegprosjektet.

Venstresvingefeltet i Høgåskrysset er ikke direkte tilknyttet utbygging av Nybuåsen. Når dette blir aktuelt, skal Statens vegvesen godkjenne plan før igangsetting av dette konkrete vegprosjektet.

I søknad om igangsettingstillatelse for kommunaltekniske anlegg: vann, avløp og veg skal det foreligge: Teknisk plan for overvannshåndtering for hele området og evt. trinnvis utbygging.

2. REGULERINGSFORMÅL

2.1 Bebyggelse og anlegg

Innenfor områdene kan det bygges boliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering. Innenfor området kan det bygges sekundærleilighet på inntil en 1/3 av boligens BRA, opp til 70m2.

Bygningsplassering på planen er retningsgivende.

Byggegrenser:
Garasjer/carport kan plasseres utenfor byggegrense min 2m fra veg.

Terrengtilpassning: Bebyggelse og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Det er ikke tillatt å bygge opp terreng for å unngå sokkel på tomtene. Tomter som er unntatt fra kravet om sokkel framgår av punkt 2.1.1 og 2.1.2 i bestemmelsene.

Landskapstilpasning og bygningsuttrykk

Bebyggelsen skal ha en tiltalende form og en dempa naturfarge, matt mørk takflate som ikke dominerer i landskapet. Det er ikke tillatt med reflekterende eller blanke takflater.

Garasje skal harmonere med hovedhuset i form, materialbruk og farge. Fasader med sokkel skal ha fasadekledning.

På følgende eksponerte tomter skal det ikke benyttes hvite veggflater.
BK -1a, BF-1 tomt 1-6, BF3 tomt 4-7, BF-4 tomt 3-6 og BK7

Renovasjon

Renovasjon skal etableres innenfor hver enkelt tomt, lett tilgjengelig fra kjøreveg. Innenfor konsentrerte felt skal renovasjon samles i felles renovasjonsløsning lett tilgjengelig fra kjøreveg.

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- Innenfor områdene kan det bygges enebolig sammenbygd med garasje/carport eller separat garasje/carport. Det tillates en sekundærleilighet for hver enebolig.
- Det skal være tilgang på 3 biloppstillingsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport. Det skal etableres en p-plass til evt. sekundærleilighet.
- Maks garasjestørrelse er BYA = 50 m2 inkludert bod
- Dokumentasjonskrav**:** I rammesøknad/igangsettingssøknad skal det utarbeides situasjonsplan innenfor den enkelte tomt som redegjør for:
  - I søknaden skal profiler vise gesimshøyde og mønehøyde angitt med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.
  - Uteplass under grenseverdi for utestøy for boliger i gul sone jfr. støysonekart
- Tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
  For følgende tomter tillates maks BYA = 35 %: BF1 – tomt 5-8 og 10, BF2 – tomt 1, 4 og 5, BF3 – tomt 1, 2, 8, 9 og 10, BF4 – tomt 1, 2, 6, 7, 8, 12 og 13, BF5 – tomt 5, 10 og 11, BF6 – tomt 4-8.
- MUA (minste uteoppholdsareal). Det er krav til min 25m2 som egner seg for lek innenfor tomta. Det er tilsvarende krav til 5m2 for sekundærleilighet.
- Bebyggelsen skal ha flatt tak/ pulttak med vinkel mellom 0-18 grader eller saltak med vinkel opp til 28 grader (jfr. RE 4.2.2026).

- Høyder
  - For tomter med krav om sokkel:

  Maks gesimshøyde 7,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks mønehøyde 9,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
  - For tomter uten krav om sokkel:

  Maks gesimshøyde 7,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.
  Maks mønehøyde 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

- Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.
- Boliger skal bygges med sokkel. Unntatt fra dette kravet er tomtene:
  BF1 – tomt 5- 8 og 10, BF2 – tomt 1, 4 og 5, BF3 – tomt 1 og 2, 8, 9 og 10, BF4 – tomt 1, 2, 6, 7, 8, 12 og 13, BF5 – tomt 5, 10 og 11, BF6 – tomt 4-8.

2.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- Innenfor områdene kan det bygges flerfamiliehus, kjedehus, rekkehus, leilighetsbygg. Innenfor område BK-7 kan det bygges blokkbebyggelse/terrassehus.
- Det skal være tilgang på 2 biloppstillingsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport.
- Maks garasjestørrelse er BYA = 50 m2 inkludert bod
- Innenfor områdene skal det tilrettelegges lekeplass på min 50m2 som tilhører boligene innenfor feltet. Bortsett fra område BK1b, BK1c, BK 2b som ligger tilknyttet et regulert lekeplassområde. Der det etableres mer enn 10 boligenheter skal lekeområdet være på min 100m2.
- Dokumentasjonskrav: I rammesøknad/igangsettingssøknad skal det utarbeides en samlet situasjonsplan for hele anlegget som redegjør for:
    - I søknaden skal profiler vise gesimshøyde og mønehøyde angitt med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.
    - Uteplasser med tilfredsstillende støyforhold for delfelt innenfor gul sone på støysonekartet
- Tillat bebygd areal BYA= 35 %. For følgende delfelt tillates BYA = 40 %: BK 1a, BK 2a, og BK 5a.
- MUA for konsentrert bebyggelse er 20 m2 pr bolig.
- Takform: Alle boliger innenfor ett delfelt skal ha lik takform/ takvinkel. Som eksempel regnes BK 1a og 1b som hvert sitt felt.
  Takvinkel kan være mellom 0-38 grader med takform enten som saltak, pulttak eller flatt tak.
- Maks gesimshøyde 6,5m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks mønehøyde 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.
- Boliger skal bygges med sokkel. Unntatt fra dette kravet er boliger i delfelt: BK 1a, BK 2a, og BK 5a.

2.1.3 LEK 1-8 og Nærmiljøanlegg

- Lekeplass 1-8 skal ha mulighet for opparbeidelse av en flate på min 50m2.
- Nærmiljøanlegget skal opparbeides med flate for ballspill, lek og opphold.
- Lekeplassene skal kunne benyttes av alle boenheter i feltet.
- Lekeplass skal ha gjerde ut mot veg.

Lek 1: felles for BF1, tomtene 1, 2, 9 og10 og konsentrerte felt BK1b og 1c
Lek 2: felles for BF1, tomt 3-8
Lek 3: felles for felt BF2 og konsentrerte felt BK 2a og 2b
Lek 4: felles for felt BF3 (unntatt tomt 1 og 2)
Lek 5: felles for BF3, tomt 1-2, BF4, tomt 1, 2, 10 og 11 og BF5, tomt 1-3
Kollen innefor området skal bestå. Lek 6: felles for BF4, tomt 3-9
Lek 7: felles for BF5, tomt 4-12
Lek 8: felles for felt BF6

Nærmiljøanlegget er felles for alle boligene innenfor planområdet.

2.1.4 Energianlegg

Det er tillatt å sette opp nødvendig nettstasjon innenfor området.

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.2.1 Kjøreveg

- Kjøreveg 1-6 er offentlig kjøreveg
- E134 er offentlig
- Atkomstveg til Tinnemyra er offentlig
- Veg 7 er privat (atkomst til BF 5 tomt 1-3)
- Tilkomstveg, veg 2 skal ha maks stigning i tråd med statens vegvesenets vegnormaler jfr. vegtype samleveg SA 1.
- Adkomstveger 3-6 skal tilfredsstille kravene i tråd med vegnormalens type A1. Maks stigning skal tilfredsstille kravene til universell utforming utenfor tettbygde strøk.
- Veganlegg skal tilpasses landskapet og fyllinger skal dekkes med stedegne masser unntatt fjellskjæringer.
- Det skal etableres gatelys langs samleveger og boligveger inn til den enkelte bolig.

2.2.2 Fortau

Fortauene innenfor planen er offentlig formål

2.2.3 Gang- og sykkelveg

- Gang- og sykkelvegene innenfor planen er offentlig formål
- Ved bygging av gangbru med rampe, må det sikres en god overgang/ atkomst til eksisterende sti som går vestover fra midten av rampa.

2.3 GRØNSTSTRUKTUR

2.3.1 Turveger

- Turvegene skal anlegges med fast underlag, grus.
- Langs turdrag/ veg som helt eller delvis grenser mot boligtomter skal det settes opp fysiske skiller som gjerde eller steinblokker langs tomtegrensene.

2.3.2 Kombinert grønnstruktur/ fordrøyningsanlegg

Innenfor områdene kan det anlegges åpne fordrøyningsanlegg for håndtering av overvann.

2.4 HENSYNSSONER

2.4.1 H140_(1-12) Frisiktsone

- Terrenget i frisiktsonen skal ikke være høyer enn tilstøtende kjørebane
- Sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5m er ikke tillatt i sikttrekanten

2.4.2 H310_13 Fareområde ras

Innenfor det aktuelle området skal det gjennomføres sikringstiltak som angitt i rapport fra Multiconsult, datert 23.5.2014. Detaljanvisning skal utføres av fagkyndig

2.4.3 H410 Infrastruktursone

Sonene H410 viser trase for planlagt vann- og avløpsledninger.

2.5 BESTEMMELSESOMRÅDER

2.5.1 Midlertidig anlegg- og riggområde – skjæringer og fyllinger i veganlegget # 2

Arealer vist som midlertidig anlegg- og riggområde på plankartet kan benyttes til skjæringer, fyllinger. Etter at vegen er ferdigstilt opphører det midlertidige reguleringsformålet. Innenfor viste byggeområder tillates det etablert anlegg tilhørende boligbebyggelsen så lenge bebyggelsen hensyntar veggrunn og trafikksikkerhet.

OPPLYSNINGER (om visse andre lover):

Kulturminneloven: Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.