



## Bratsberg kirkegård, gnr/bnr 121/85 m fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.11.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 04.02.2021

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult, datert 08.04.2019, senest endret 23.10.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er utvidelse av Bratsberg kirkegård.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B)
  - Forsamlingslokale for religionsutøvelse (BR)
  - Telekommunikasjonsanlegg (BTK)
  - Grav- og urnelund (BGU)
  - Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund (BNG)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (SKV)
  - Fortau (SF)
  - Gangveg (SGG)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
  - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
  - Parkeringsplasser (SPP)
- Grønnstruktur
  - Blå/grønnstruktur (G)
- Hensynssone
  - Sikringsone - frisiktsone (H140)
  - Sikringsone - telekommunikasjon (H190)
  - Faresone - høyspentledning (H370)
  - Bevaring kulturmiljø (H570)
  - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Plan for gravplass

Med søknad om tiltak innen området for grav- og urnelund skal det følge detaljert og kotesatt plan for gravplass i målestokk 1:500 evt. 1:200.

Planen skal i tillegg til de forhold som er omtalt i gravferdsforskriften § 3, inneholde snittegninger over skjæringer, fyllinger, støttemurer, belysning, skilt, benker, trapper og støyskjermingstiltak.

### **3.2 Krav til universell utforming**

Arealene innenfor planområdet skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming så langt dette er mulig innenfor rammene av bevaring av kulturmiljøet. Der stigningskrav ikke oppfylles, skal kompensierende tiltak etableres, som for eksempel håndløper og hvilerepos.

Innen planområdet tillates terrengendringer ved tilførsel eller fjerning av masser for å bedre utnyttelsen av området og gi økt mulighet for universelt utformede adkomster.

Terrengendringene skal skje så skånsomt som mulig. Innen områdene BGU og BNG skal terrengendringene skje i samsvar med utarbeidet plan for gravplass, jf § 3.1.

### **3.3 Geotekniske forhold**

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i tiltaksperioden.

### **3.4 Krav til anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfase skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikk sikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreduserende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. Det må sikres god framkommelighet for kollektivtrafikken i anleggsfasen.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tabell 3, legges til grunn.

### **3.5 Støy**

Lydnivå innen områder avsatt til boligbebyggelse skal tilfredsstille krav fastsatt i rundskriv T-1442/2016, tabell 3, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Det tillates boenheter i gul støysone (55-65 dBA), dersom de er gjennomgående og har en stille side. Boenhetene skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom.

Det tillates lydnivå i gul støysone på deler av kirkegården, forutsatt at det ikke etableres nye kistegraver eller minnelund/urnegraver innen støysonen.

### **3.6 Gjerder og porter**

Områdene BR, BGU og BNG, med unntak av parkeringsplasser og tilgang til disse, kan være innhegnet og ha lukkbare porter.

### 3.7 Terrengendringer og bekjempelse av fremmede arter

Før nye områder tas i bruk, skal det lages en tiltaksplan, som viser oversikt over fremmede arter i henhold til artsdatabankens fremmedartsliste i området og hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse artene.

Det skal sikres at tiltransporterte masser ikke medfører spredning av skadelige fremmede arter. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes planter som kan bli invaderende.

## §4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Boligbebyggelse, B

Områdene B1-B4 skal benyttes til boligbebyggelse.

Bebyggelsen i B1 og B4 skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Høyde på ny bebyggelse skal ikke overstige kote 197. Det tilstrebes at ny bebyggelse tilpasses strøket forøvrig.

Innenfor B1 og B4 kan det til sammen etableres maksimum tre boenheter og med maksimum grad av utnyttning  $BYA = 50 \% BYA$ .

Boliger skal ha minimum 70 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet eller pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

B1 og B4 skal ha adkomst til Ny Jord-vegen via f\_ SKV1. Det skal opparbeides minimum 1,2 parkeringsplass for bil og minimum 2,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.

Sammen med søknad om tiltak innenfor B1 og B4 skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan tilpasset tiltaket som skal gjennomføres.

Det tillates ikke etablert ny bebyggelse innen B2 og B3.

### 4.2 Forsamlingslokale for religionsutøvelse, BR

#### 4.2.1 Kirke, BR1

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Bebygd areal (BYA) på kirkebygget skal ikke overstige 250 m<sup>2</sup>. Bebyggelsens mønehøyde, med unntak av spiret, skal ikke overstige 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt kirken.

Ved utskifting av originalt og eldre materiale, skal nytt materiale være identisk i utforming, kvalitet og håndverksmessig utførelse.

BR1 skal ha adkomst til Ny Jord-vegen via f\_ SKV3.

Det tillates etablert inntil 6 parkeringsplasser for bil innenfor området. Minimum 2 av parkeringsplassene skal ha en bredde på minimum 3,8 meter og en lengde på minimum 5 meter.

#### 4.2.2 Forsamlingslokale for religionsutøvelse/menighetshus, BR2

Bebyggelsen innen BR2 skal benyttes til religionsutøvelse/menighetshus.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Høyde på bebyggelse skal ikke overstige kotehøyde 187,6.

Innenfor området skal bebyggelsen ha maksimum grad av utnytting BYA = 240 m<sup>2</sup>.

BR2 skal ha adkomst til Ny Jord-vegen via f\_ SKV3.

#### **4.3 Telekommunikasjonsanlegg, BTK**

Området BTK skal benyttes til telekommunikasjonsanlegg.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Høyde på bebyggelse skal ikke overstige kote 172,5. Bygget skal ha en farge som harmonerer med kulturmiljøet rundt bygget. Fargevalg skal fastsettes i samråd med Byantikvaren.

Innenfor området skal bebyggelsen ha maksimum grad av utnytting BYA = 35 m<sup>2</sup>.

Området BTK skal ha adkomst til Ny Jord-vegen. Adkomst og parkering i forbindelse med tiltak innen området skal være felles med adkomst til området BNG.

#### **4.4 Grav- og urnelund, BGU**

Arealer vist som BGU skal benyttes til grav- og urnelund og tilhørende funksjoner. Innenfor området er det tillatt å etablere mindre bygningsmessige tiltak og oppfyllinger i forbindelse med minnelund, gravplass og urnelund. Det tillates etablert kjørbare veg innen grav- og urnelunden, men vegsystemer skal ikke legges til rette for allmenn motorisert ferdsel.

Innenfor BGU skal nye gravplasser legges minimum 1 meter fra plangrensen mot Bratsbergvegen Fv 6674.

#### **4.5 Nødvendig bygg og anlegg for grav- og urnelund, BNG**

Felt BNG skal benyttes til driftsgård for kirkegården. Innenfor området tillates det oppført driftsbygning innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Bebyggelsens mønehøyde skal være maksimalt 5 meter og gesimshøyde maksimalt 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Driftsbygning skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, og oppføres med material- og fargevalg som gjør det lite dominerende i landskapet. Utelager skal skjermes for innsyn med gjerde og lukkbare porter.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

#### **5.1 Kjøreveg og fortau**

Fortau o\_SF2 skal være offentlig.

Kjøreveg f\_SKV1 skal være felles for bebyggelsen innen B1, B4 og gnr. 121, bnr. 54 og gnr. 121, bnr. 55. Det skal være fast dekke på en oppstillingslengde av bil før utkjøring over fortauet, i tillegg til tverrfall på avkjørsel.

Kjøreveg f\_SKV2, f\_SKV3 og fortau f\_SF1 skal være felles for alle eiendommer innenfor reguleringsplaner med planident r236a, r0238 og r0238a.

Mellom f\_SKV3 og o\_SF2 skal det tilrettelegges en forbindelse som sikrer kryssing for myke trafikanter. Ved avkjørselen mot fylkesveg 6674 skal det etableres innretning/port for økt

trafiksikkerhet. Det skal minimum være 6 meter mellom fylkesvegen og innretning/port.

## **5.2 Parkering, SPP**

Parkeringsarealene f\_SPP1 og f\_SPP2 skal opparbeides som vist på plankartet. Minimum tre av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på minimum 3,8 meter og en lengde på minimum 5 meter.

Det skal legges til rette for lading av el-biler.

Innenfor f\_SPP1 skal det etableres minimum 10 låsbare sykkeloppstillingplasser.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Blå/grønnstruktur, G**

Innenfor områdene G1, G2 og G3 skal det etableres tre- og bunnvegetasjon som harmonerer med det særpregede kulturmiljøet innenfor planområdet.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **7.1 Sikringssone - frisiktssone (H140)**

Innenfor viste frisiktssoner H140 tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg.

### **7.2 Sikringssone – annen sone / telekommunikasjon (H190)**

Innenfor sikringssonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan skade telekommunikasjonsinstallasjoner i grunnen.

### **7.3 Faresone - høyspentledning (H370)**

Innenfor faresonen tillates ikke oppført bebyggelse. Det må ikke fjernes masse rundt stolper og barduner på en slik måte at det svekker konstruksjonen.

### **7.4 Angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)**

Ved all planlegging av tiltak innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Eksisterende trevegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren.

### **7.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**

Bratsberg kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten.

Det tillates ikke etablert nye tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturmiljøet.

**§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING****8.1 Teknisk plan for vann og avløp.**

Før igangsettingstillatelse for tiltak innen B1 og B4 kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

**§ 9 REKKEFØLGEKRAV****9.1 Parkering**

Områdene f\_SPP1, f\_SPP2, f\_SF1 og f\_SGG skal være opparbeidet før utvidet grav- og urnelund innen kirkegården kan tas i bruk.

**9.2 Flomforhold**

Før utvidet kirkegårdsareal (BNG og vestre del av BGU) kan tas i bruk skal det gjennomføres tiltak som hindrer at området oversvømmes ved stor vannføring i bekk langs Ny Jord-vegen.

**9.3 Opparbeidelse av f\_SKV1.**

Før bolig i B1 og B4 kan tas i bruk skal felles adkomstsveg f\_SKV1 være opparbeidet.

Signatur