DETALJREGULERING FOR GULSET URNELUND

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	P360 21/14909 WebSak 23/48932
PlanID:	2022001
Dato for plankartet:	25.10.2022
Dato for bestemmelsene:	25.10.2022
Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak:	21.09.2023
Endring forenklet prosess	

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for urnelund på Gulset.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Universell utforming

a) Det skal ved utforming eller tilrettelegging legges vekt på at anlegget kan benyttes av flest mulig, uavhengig av funksjonsnedsettelse.

b) Det skal være god framkommelighet for publikum og teknisk utstyr til alle gravfelt. Det skal reserves egne parkeringsplasser for funksjonshemmede som er lett tilgjengelig i forhold til inngang fra Vestre Gulset og o_P1.

2.1.2 Estetisk utforming

a) Ved detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på tilpasning til områdets karakter. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende landskap og verdifull vegetasjon. Terrengsprang skal fortrinnsvis løses ved hjelp av opprinnelig naturterreng eller støttemurer i naturstein.

2.1.3 Naturmangfold

a) Det skal ved nyplanting velges stedegne trær og busker.

b) Det skal avsettes et areal på minimum 200 m^2 av urnelunden som næringsfattig blomstereng som slåes kun en gang i året. En biolog bør bistå under etableringen.

2.1.4 Overvannshåndtering

a) Overvann skal håndteres som en ressurs og integreres som en kvalitet i urnelunden og være et miljøskapende element innenfor planområdet.

b) Håndtering av overvann skal baseres på treleddsstrategien:
- Forsinket avrenning gjennom infiltrasjon av den minste nedbøren
- Forsinket avrenning gjennom fordrøyning
- Trygg avledning til resipient dvs. sikre trygge flomveier for den eksterne nedbøren

2.2 Kulturminner

2.2.1 Automatisk freda kulturminner

a) Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.

b) Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.3 Krav til dokumentasjon før det gis grave-/byggetillatelse

2.3.1 Plan for gravplass

a) Det skal utarbeides plan for gravplass GU1, GU2, GU3a og GU3b som skal inneholde:
- Oversiktsdel som viser beliggenhet, grenselinjer, terrengbehandling, trafikkforhold og plassering av eksisterende og nye gravfelt.
- Teknisk del som viser gravfelt med eventuelle særskilte bestemmelser for gravminner, veger og driftsarealer, evt. bygninger, beplantning, inngjerding, planering, drenering og andre ledninger i bakken, detaljer av gjerde, vannpost m.v. og gravkart
- Beskrivelse som særlig beskriver jorddybder, jordbunnsforhold, grunnvannsnivå og overvannshåndtering.
- Innmåling og vurdering av eksisterende vegetasjon.
- Godkjenning fra lokal gravplassmyndighet skal foreligge før det kan gis grav- eller byggetillatelse, og før området kan tas i bruk.

2.3.2 Gravkart

a) Det skal utarbeides gravkart for GU1, GU2, GU3a og GU3b som skal vise:
   - Fastmerker for hvert gravfelt og hver grav med egen ID i henhold til standard fastsatt av Statens kartverk (SOSI).

2.3.3 Teknisk plan

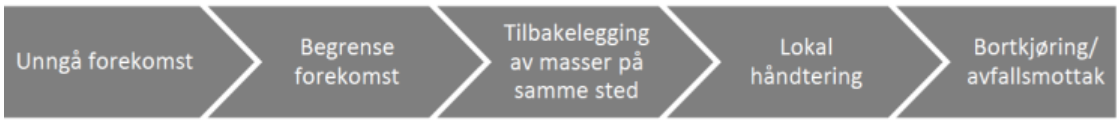
a) Det skal utarbeides teknisk plan for vei- og ledningsanlegg, overvannshåndtering og renovasjon.

b) Teknisk plan skal utarbeides i henhold til kommunens Retningslinjer for godkjenning av kommunal tekniske anlegg, krav i reguleringsbestemmelsene § 2.1.4 Overvannshåndtering og Forskrift om renovasjon, Skien kommune, Telemark og Hovedplan for renovasjonstjenester i Grenlandskommunen.

2.3.4 Miljøoppfølgingsplan

a) Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter i forbindelse med anleggsarbeidet.

b) Masser infisert med fremmede arter skal behandles ved tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg». De enkleste og minst kostbare tiltakene bør prioriteres etter følgende rekkefølge (Miljødirektoratet 2018):



2.4 Krav om undersøkelser før /ved gjennomføring av planen

a) Det skal gjøres en vurdering av behov for stabiliseringstiltak. Vurderingen skal kvalitetssikres av geoteknisk fagkyndig.

b) Det skal gjøres en vurdering av løsmassenes egnethet for urnegraver og behov for drenering, masseutskiftning og oppfylling. Vurderingen skal kvalitetssikres av geoteknisk fagkyndig.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Bolig, B1 og B2

a) Eksisterende boligbebyggelse i B1 og B2 tillates opprettholdt. Byggehøyde 8 m og BYA=25 %. Frittstående garasje tillates etabalert 1 m fra formålsgrense.

3.1.2 Idrettsanlegg, IDR

a) Eksisterende vegetasjon i det naturlige amfiet rundt Kollmyr stadion skal opprettholdes. Funksjoner på stadionområdet skal ivareta, herunder areal for løpebane, hoppegrop mv.

3.1.3 Næringsbebyggelse, NÆ

a) Eksisterende næringsbebyggelse i NÆ tillates opprettholdt. Byggehøyde 6 m, BYA=80 %

3.1.4 Grav- og urnelund, GU

Feltnavn	Formål	Terrengtilpasning
GU1	GU1 tillates benyttet til urnegraver i minnelunder og urnevegg uten adgang til gravminne knyttet til den enkelte grav. Eksisterende skogkarakter med naturlig vegetasjon og lysninger skal ivaretas.	Mindre terrengendringer og tilrettelegging av stier tillates for å få arealet egnet til formålet.
GU2, GU3a og GU3b	GU2, GU3a og GU3b tillates benyttet til gravfelt med urnegraver med gravminne knyttet til den enkelte grav, minnelunder og urnevegg. Eksisterende vegetasjon i randsonen skal ivaretas. Innenfor GU3a tillates tilrettelagt for parkering for urnelundens bruk og oppføring av ny lager-/driftsbygning. Parkeringsplasser kan plasseres 2,0 m fra formålsgrense mot veg, forutsatt at manøvrering skjer internt på området. Ny bebyggelse skal ha maks 80 m^2 BYA og tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse med hensyn på volum og utforming. Eksisterende garasje/anneks tillates tatt i bruk til lager-/driftsbygning.	Terrengarrondering/sprenging og oppfylling tillates i nødvendig grad for å få arealet egnet til formålet.

a) GU1, GU2, GU3a og GU3b skal opparbeides iht. til godkjent plan for gravplass. Innenfor området er det tillatt å etablere gangveier, belysning, sittegrupper, vannposter, beplanting, nye gravfelt og annet som oppfyller intensjonen med urnelund.

b) Urnelunden skal være inngjerdet og ha lukkbare porter. Gjerdet skal ha et verdig utseende og utgjøre et fysisk hinder. Naturlige hindre som vassdrag og fjellskrenter/skråninger kan erstatte gjerde.

c) Hovedadkomst til urnelunden skal være fra Vestre Gulset. Alternativ adkomst vil være fra o_P1.

d) Det skal opparbeides to gangforbindelser fra Vestre Gulset til Gulsetringen:

- Gjennom GU3a og GU3b med forbindelse til o_FO3 gjennom o_GAA2
- Langs eksisterende turveitrase gjennom GU3a, GU1 og GU2. Det tillates ~~mindre~~ terrengjusteringer for å bedre fremkommeligheten

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjøreveg, o_KV1, o_KV2, o_KV3 og o_KV4

a) o_KV1, o_KV2, o_KV3 og o_KV4 er offentlig kjøreveg.

b) Avkjørsler til offentlig vei skal utformes ihht Statens vegvesens veinormaler og forskrifter.

c) Avkjørselspiler viser veiledende plassering. Endelig plassering av avkjørsel til GU3a avklares i plan for gravplassen.

3.2.2 Fortau, o_FO1, o_FO2, o_FO3, o_FO4 og o_FO5

a) o_FO1, o_FO2, o_FO3, o_FO4 og o_FO5 skal benyttes til offentlig fortau.

3.2.3 Gang- og sykkelveg, o_GS1, o_GS2 og o_GS3

a) o_GS1, o_GS2 og o_GS3 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal og Annen veggrunn – teknisk areal

a) Annen veggrunn – grøntareal og annen veggrunn – teknisk areal omfatter offentlig vegareal. Arealet kan blant annet nyttes til belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, rekkverk, leskur, skjærings- og fyllingsskråninger. Det tillates terrengendringer innenfor områdene. Arealene skal arronderes og beplantes.

3.2.5 Parkering, o_P1

a) o_P1 skal benyttes til offentlig parkering for skole, idrettsanlegg, friluftsaktiviteter og gravlund. Minst to av parkeringsplassene skal tilfredsstille kravet til universell utforming. Belysning tillates plassert innenfor formålet. Det skal etableres en port i grensen mot GU3b for å sikre adkomst til urnelunden.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Friområde, o_FRI1 - o_FRI16

a) o_FRI1-o_FRI6 skal fungere som buffer og tilpasningsareal for etablering av gang- og sykkelveg, og kan omfatte skulder/grøft.

b) Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes. Trær tillates kun felt dersom det er påkrevd for å oppnå god framkommelighet og/eller tilfredsstillende sikkerhet. Hogst skal avklares med kommunen og grunneier.

3.3.2 Grønnstruktur kombinert med grav- og urnelund

a) Vegetasjonen i o_GAA1, o_GAA2 og _GAA3 skal ivaretas for å danne en god ramme rundt urnelunden. Trær tillates kun felt dersom det er påkrevd for å oppnå god framkommelighet og/eller tilfredsstillende sikkerhet. Hogst skal avklares med kommunen og gravferdsmyndighetene.

b) Det skal etableres en gruset gangforbindelse med bredde 3 m på vestsiden av eksisterende fjellknaus. Det skal etableres en port i grensen mot GU3b.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Før gjennomføring av tiltak

a) Før det gis tillatelse til grunnarbeider i GU3a og GU3b skal eksisterende vannledning legges om i samsvar med godkjent teknisk plan.

b) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor GU1 og GU2 skal:
- Eksisterende brakker på østsiden av stadion flyttes evt. erstattes med nybygg i egnet område i nærheten.
- Atkomst til stadionområdet for løypemaskin være opparbeidet.

4.2 Før området tas i bruk

a) Før GU1, GU2, GU3a og GU3b kan tas i bruk til urnelund skal det foreligge godkjenning fra gravferdsmyndighetene og Statsforvalteren.

b) Før GU1, GU2, GU3 a og GU3b kan tas i bruk til urnelund skal følgende tiltak være opparbeidet i samsvar med plan og bestemmelser:
- Minimum åtte parkeringsplasser innenfor GU3a, hvorav minimum to plasser for universell utforming.

c) Før GU3a kan tas i bruk til urnelund skal følgende tiltak være opparbeidet i samsvar med plan og bestemmelser:
- Åpen løsning for lokal overvannshåndtering i felt GU3a

d) Før GU3b kan tas i bruk til urnelund skal følgende tiltak være opparbeidet i samsvar med plan og bestemmelser:
- Fortau o_FO3 langs Vestre Gulset
- Gangforbindelse gjennom o_GAA2 fra Vestre Gulset til GU3b.
- Åpen løsning for lokal overvannshåndtering i felt GU3b.