

# Detaljreguleringsplan for Trytetjønnevegen gnr 9 bnr 59

## Reguleringsbestemmelser

Utkast 01.09.2022. Oppdatert 26.09.2022 etter vedtak i PTN-utvalget.

PlanID 2020126

Nasjonal arealplanID:

Saksnummer 21/7678

## 1. Generelt

---

### 1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 01.09.2022.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for spredt etablering av mikrohus med annekst og tilhørende infrastruktur på eiendom gnr 9 bnr 59.

### 1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 – 12-7:

#### § 12-5. Nr 1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF

#### § 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, offentlig o\_KV1-2
- Fortau, offentlig o\_FO1-2
- Annen veggrunn – grøntareal o\_AVG1-2

#### § 12-6 – Hensynssoner

- Flomfare H320
- Bevaring naturmiljø H560

#### § 12-7 – Bestemmelsesområder

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #1 – #2

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 12)

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og 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 (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

### 2.2 Støy

T 1442 legges til grunn i anleggsfasen.

### 2.3 Parkering

Det er krav til 2 parkeringsplasser for bil per enhet.

- a) 14 parkeringsplasser + 2 HC-parkering etableres innenfor BF.
- b) Øvrig parkeringskrav kan avsettes på Bø Sommarlands etablerte parkeringsareal som grenser til planområdet.
- c) Det skal tilrettelegges for elbil-lading.

### 2.4 Uteareal og lekeplass

Areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> avsettes innenfor BF. Krav til opparbeidelse. Lekeklassen kan utformes som en naturlekeplass.

Areal til uteoppholdsareal per boenhet avsettes ihht krav i kommuneplanens arealdel.

### 2.5 Trinnvis utbygging

Området tillates å bygges ut i flere trinn.

### 2.6 Overvann

3-trinnsprinsippet legges til grunn ved planlegging/prosjektering av overvannsløsninger.

## 2.7 Dokumentasjonskrav

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boenheter skal følgende dokumentasjon fremlegges kommunen

- a) Landskapsplan for BF i 1:500 som viser:
  - Bebyggelsens plassering og høyde
  - Eventuelle terrengtiltak, eksisterende og nytt terreng
  - Utearealer til boligene
  - Intern atkomstveg med vendehammer
  - Interne gangveger frem til boligene
  - Lekeplass
  - Areal for parkering (bil, sykkel og HC)
  - Areal for renovasjon
  - Areal for teknisk sone
  - Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- b) Teknisk plan for vann og avløp, inkludert overvann og brannvann. VA-plan skal samordnes med interne gangveger i landskapsplan.

## 2.8 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter skal:

- a) Innkjøring o\_KV2 være ferdig opparbeidet
- b) Lekeplass være opparbeidet. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot vei
- c) Nødvendig anlegg for renovasjon og VA, samt interne gangveier tilhørende det aktuelle utbyggingstrinnet være etablert
- d) Tilstrekkelig parkering tilhørende det aktuelle utbyggingstrinnet være etablert
- e) Inntil 6 boenheter kan opparbeides før o\_FO1 må opparbeides.

## 3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

---

### 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF

- a) Arealet skal benyttes til boligbebyggelse i form av mikrohus, samt teknisk sone for VA-anlegg, energianlegg, brannvann og renovasjon, samt vei med vendehammer, lekeplass og parkering.
- b) Byggene skal være fundamentert på påler.
- c) VA-anlegg legges fortrinnsvis over bakken. Gangkonstruksjon legges over VA-anlegget.
- d) Det tillates maksimalt 14 boenheter med anneks innenfor felt BF.
- e) Enhetene skal etableres med flatt tak. Fasade av glass og svart metall tillates. Andre materialer og farger som er tilpasset områdets karakter tillates også.
- f) Grunnflate mikrohus skal være maksimalt 4 meter x 12 meter. Grunnflate anneks skal være maksimalt 6 meter x 3 meter. Total høyde på bygningskonstruksjonen er maksimalt 3 meter. Høyde på påle kommer i tillegg, og tilpasses terrenget.
- g) Terrasser tillates.
- h) Terreng, vegetasjon og bunndekke skal i størst mulig grad ivaretas innenfor formålet.

## 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

---

### 4.1 Kjøreveg o\_KV1-2

- a) Område o\_KV er eksisterende, offentlig kjøreveg.
- b) Område o\_KV2 er avkjøring til eiendommen, offentlig kjøreveg.

### 4.2 Fortau o\_FO1-2

- a) Område o\_FO1-2 er avsatt areal til framtidig fortau, offentlig.

### 4.3 Annen veggrunn - grøntareal o\_AVG 1-2

- a) Område o\_AVG 1-2 avsatt til annen veggrunn, offentlig.
- b) Grøntareal mellom o\_FO1 og 2 og BF bevares.
- c) Det tillates etablert tekniske anlegg knyttet til veg og fortau.

## 5. Hensynssoner (§12-6)

---

### 5.1 H320 Flomfare

Det tillates ikke bebyggelse i hensynssonen. Bekk gjennom området skal forbli urørt. Tekniske installasjoner og gangbru over bekk etableres i flomsikker høyde.

### 5.2 H560 Bevaring naturmiljø

#1 Det tillates ikke bebyggelse i hensynssonen. Ferdsel og sti på terreng tillates. Vegetasjon skal i hovedsak bevares. Hensynssonen skal sikres i anleggsperioden.

#2 Hensynssonen skal sikres i anleggsperioden.

## 6. Bestemmelsesområder (§12-7)

---

### 6.1 Bestemmelsesområde #1

I bestemmelsesområde #1 tillates etablert:

- Mikrohus og anneks
- Gangkonstruksjoner med VA-anlegg

### 6.2 Bestemmelsesområde #2

I bestemmelsesområde #2 tillates etablert:

- Mikrohus og anneks
- Gangkonstruksjoner med VA-anlegg
- Småbarnslekeplass
- Parkering
- Vei med vendehammer
- Teknisk sone for VA-anlegg, energianlegg, brannvann og renovasjon