

Reguleringsplan for Lektorvegen 28 og Gamleveg 61

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 202011

Saksnummer 20/8784

Dato: 11.08.21

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av boliger med tilhørende anlegg på eiendommene Lektorvegen 28 og Gamleveg 61.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

- Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet. Ved søknad om tiltak skal det foreligge en VA-plan og plan for overvannshåndtering, som skal godkjennes av kommunen.
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

2.2 Støy

- Grenseverdier angitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende i denne planen.

2.3 Uteoppholdsarealer og lek

- Hver boenhet skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal for leiligheter, 50 m² for flermannsboliger og 100 m² for eneboliger.
- Bygg med 4 boenheter el. flere skal ha min. 100 m² felles uteoppholdsareal samlet, deretter 10 m² tillegg pr. boenhet.
- Det skal etableres lekeplass for småbarn på min. 50 m² i hvert tun. Arealet skal være skjermet for støy, støv og trafikkfare. Lekeplassen skal være felles for boligene og opparbeides med lekeapparater eller møbler for variert lek tilpasset småbarn. Lekeplass mot Lektorvegen skal sikres med vegetasjonsskjerm eller gjerde.
- Felles utearealer og lekeplass skal ha material- og fargebruk som harmonerer med bebyggelsen.

2.4 Parkering, adkomst og renovasjon

- Det skal være min. 0,5 og maks. 1,8 parkeringsplasser for bil pr. bolig over 50 m².
- P-plassene skal ha nødvendig infrastruktur for senere etablering av ladepunkt til elbil.
- Det skal være min. 1 parkeringsplass for sykkel pr 50 m² bolig.
- Minimum halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.
- Sykkelparkering skal ligge nær inngangsparti eller i forbindelse med privat parkeringsplass.

- Adkomst til nye boenheter skal være fra Lektorvegen. Adkomst til eksisterende bolig på 46/6 opprettholdes fra Gamleveg.
- Renovasjonsløsning skal være innebygd.

2.5 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

2.5.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann.

Planen skal inneholde:

- a) Tomtegrenser
- b) Plassering av bygg med evt. møneretning og avstander til andre bygg, grenser og veger
- c) Adkomst og interne gangveger, sykkelparkering, garasjer og biloppstillingsplasser
- d) Disponering av felles og privat uteareal, inkludert lekeplass og snøopplag
- e) Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk i felles områder
- f) Plassering av felles renovasjon, avfallshåndtering skal løses i samsvar med den til enhver tids gjeldende norm fra kommunen.

2.5.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur og energiløsninger. Planene skal være i henhold til enhver tids gjeldende normer og krav.

2.5.3 Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, omlegging av VA-ledning og trafiksikkerhet forbi området (god sikt i kryss og sikre ganglinjer).

2.6 Kulturminner

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. Kulturminnemyndighet 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)

2.7 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer. Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesielløsninger i størst mulig grad unngås. Det er forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven som til enhver tid gjelder, og som skal være styrende for utforming av bygg og uteområder.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor området tillates frittliggende (f.eks ene- og tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. flermannsbolig) med tilhørende anlegg.

a. Utforming

- Ny bebyggelse og utomhusanlegg skal plasseres og utformes slik at den fremstår med et helhetlig preg og tilpasser seg omgivelsene når det gjelder plassering, volum, takform, materialbruk og fargebruk.
- Maksimal tillatt gesimshøyde er 8 m og mønehøyde 10 m, regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Det kan oppføres carport/garasjer i en etasje.

b. Byggegrenser

- Byggegrenser er angitt i planen. Garasje kan legges 1 meter fra eiendomsgrense og 2 meter fra veg dersom garasje er frittliggende og under 50 m². Garasje som er sammenbyggt med bolig skal være 4 meter fra eiendomsgrense. Der byggegrense ikke er angitt, gjelder avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- Avstand til trafo/nettstasjon skal være min. 5 m.

c. Grad av utnytting

- Det skal etableres min. 2,5 boenheter pr daa.
- Min. 50% av boligene skal være familievennlige med utgang på bakkeplan og ha bruksareal på min.110 m².
- For enebolig med sekundærleilighet/utleiedel skal denne utgjøre maks. 1/3 av boligens BRA, inntil 75 m². Sekundærleilighet over 50 m² utløser samme krav til uteoppholdsareal som øvrige leiligheter.

3.2 Fortau (o_SF)

- Fortau er offentlig. Kantstein skal være nedsenket gjennom avkjørselen. Der avkjørsel krysser fortau, skal kantstein være gjennomgående og ha en høyde på 2,5 cm.

3.3 Kjørveg (o_SKV og SKV2)

- Kjørveg o_SKV er offentlig.
- Kjørveg SKV2 er privat

3.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

- Annen veggrunn - grøntareal er offentlig

3.5 Energianlegg (BE)

- Eksisterende trafo/nettstasjon opprettholdes.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisiktzone

- Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over terreng. Enkeltstående oppstammede trær stolper el.l som ikke er til hinder for sikt kan stå i sikttekanten.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2)

- Felles uteoppholdsareal og lekeplass i tråd med fellesbestemmelse 2.3, skal etableres innenfor #1 og #2.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Skal det foreligge:

- Utomhusplan som viser adkomst, parkering, renovasjonsløsning, samt plassering av felles lekeplass og uteareal.
- Plan for overvannshåndtering og VA.
- Gjennomføringsplan for flytting av eksisterende kommunal vannledning.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt BS)

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være gjennomført:

- Geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsforhold, utført av geoteknisk saksyndig.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Lekeplass og felles uteoppholdsarealer iht. utomhusplan.
- Renovasjonsløsning
- Avkjørsel og del av fortau innenfor planområdet skal være opparbeidet i tråd med kommunens veinorm.