

Detaljreguleringsplan for Akkerhaugen Panorama - gnr/bnr 159/34

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 202231

Saksnummer 22/5256

Dato: 23.03.2023 (justert etter 1.gangsbehandling)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og mindre forretning med tilhørende infrastruktur. Planen åpner også for at offentlig eller privat tjenesteyting og kontorvirksomhet.

Planformål:

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

Boligbebyggelse - konsentrert (BK)

Uteoppholdsareal (UTE)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

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

Kjøreveg (KV)

Fortau (FO)

Gatetun (GT)

Gang- og sykkelveg (GS)

Annen veggrunn – grønt areal (AVG)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr.5)

Naturområde (GN)

Turdrag (TD)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr.6)

Landbruksformål (L)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Gul støysone (H220)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-6)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg – lokalisering av lekeareal (#)

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. Dette gjelder ikke for tiltak knyttet til eksisterende bygninger.
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

2.2 Støy

- Grenseverdier angitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende i denne planen.

2.3 Uteoppholdsarealer og lek

- Min. samla uteareal er 15 % av BRA pr. boenhet. Min. del av utearealet som skal være felles er 50%.
- Felles uteoppholdsareal skal ha, eventuelt beplantes med, vegetasjon i ulik høyde, og møbleres for felles opphold. Det tillates åpent overbygget areal, som pergola eller tilsvarende, i inntil 3 meters høyde på felles uteareal.
- Det skal etableres lekeplass for småbarn på min. 150 m² innenfor planområdet. 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 skal sikres med vegetasjonsskjerm eller gjerde.
- Lekeplasser skal tilfredsstillere kravene til universell utforming for tilkomsten og minst 50 % av arealet.

2.4 Parkering, adkomst og renovasjon

- Det skal være min. 2 parkeringsplasser for bil pr. bolig over 50 m².
- Det skal være min. 2,5 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA forretning.
- Det skal være min. 1,5 parkeringsplasser for bil pr. 100 BRA kontor
- Minst 5% av plassene i det enkelte utbyggingsprosjektet skal være tilpassa bevegelsehemma. Parkeringsplasser for bevegelsehemma skal plasseres nær hovedinngang.
- Felles p-plasser for bolig skal ha ladepunkt for elbil.
- Det skal være min. 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal min. 1 plass være under tak.
- Det skal være min. 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m² BYA for forretning, tjenesteyting, kontor.
- Sykkelparkering skal ligge nær inngangsparti eller i forbindelse med privat parkeringsplass.
- Renovasjonsløsning skal være innebygd eller nedsenket.
- Adkomstpilene er retningsgivende og kan forskyves sideveis. Adkomstpilene viser til hvilken veg aktuelt areal/eiendom skal ha adkomst. Nøyaktig plassering av adkomster skal fremkomme av utomhusplan.

2.5 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. Tak skal være flate eller skrå.

Det tillates bygg i 2 etasjer med takterrasse med rekkverk og inntrukket oppstue (3 etasjer). Mot sør skal oppløft være inntrukket minimum 3 m.

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak. Det må brukes svarte solpanel, ikke panel som gir en blåaktig farge. Hvis rammer for innfesting vises, skal disse være mørke (svarte) og matte.

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 spesialløsninger 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.

2.8 Dokumentasjonskrav

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

2.8.1 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.

2.8.2 Tekniske planer

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

2.8.3 Plan for anleggsperioden

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

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. flermannsbolig, leilighetsbygg eller lignende) eller lav blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Det kan føres opp garasje-/carportanlegg i 1 etasje.

3.1.1 Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde er 10 m, regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan ikke maksimal gesimshøyde overstige høydekote 78 moh. Enkelt trappehus for tilgang til takterrasse kan tillates over denne høydekoten. Trapperom kan maks være 20 m² BYA og høyde maks 3,5 m over tak. Rekkverk for takterrasse tillates over høydekote 78 moh.

3.1.2 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt i planen. Der byggegrense ikke er angitt er byggegrense i formålsgrense. Garasje-/carportanlegg skal være ligge min 1 meter fra tomtegrense. Avstand til trafo/nettstasjon skal være min 5 m.

3.1.3 Grad av utnytting

Det skal etableres min. 2,5 boenheter pr daa.

3.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/tjenesteyting (KBA1)

Innenfor området tillates leiligheter med tilhørende anlegg og fellesrom, kontorvirksomhet og offentlig og privat tjenesteyting. Det er bare tillatt med kontorvirksomhet og tjenesteyting i underetasje.

Som tjenesteyting tillates fysioterapi, galleri, forsamlingslokale, konsulentvirksomhet, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l.

Det kan føres opp garasje-/carportanlegg i 1 etasje.

3.2.1 Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde 10 m, regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.2.2 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt i planen. Garasje-/carportanlegg skal være ligge min 2 meter unna veg/gatetun. Avstand til trafo/nettstasjon skal være min. 5 m.

3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/tjenesteyting/forretning (KBA2)

Innenfor formålet tillates leiligheter med tilhørende anlegg og fellesrom, forretning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting. Det er bare tillatt med forretning og tjenesteyting i underetasje.

Som tjenesteyting tillates fysioterapi, galleri, forsamlingslokale, konsulentvirksomhet, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l.

Forretning skal holdes stengt mellom kl. 23.00 og 07.00.

Det kan føres opp garasje-/carportanlegg i 1 etasje.

3.2.3 Byggehøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde er 10 m, regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.2.4 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt i planen. Garasje-/carportanlegg skal være ligge min 2 meter unna veg/gatetun.

Avstand til trafo/nettstasjon skal være min. 5 m.

3.4 Uteoppholdsareal (f_UTE)

Uteoppholdsareal er felles for planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Innenfor angitt bestemmelsesområde skal det anlegges lekeplass.

3.5 Kjørveg (o_KV1 og f_KV2)

Kjørveg o_KV er offentlig og f_KV2 er felles for planområdet.

3.6 Fortau (o_FO)

Fortau o_FO er offentlig.

3.7 Gatetun (o_GT)

Utforming og skilting av trase skal sikre at det holdes lav fart og at trafikk foregår på myke trafikanters premisser. Det er bare tillatt med gjennomkjøring for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil, brøytekjøretøy og eventuelt andre nyttekjøretøy. Gatetunet skal ha en bredde på 4,5 m kjørebane inkludert skulder. Gatetun o_GT er offentlig.

3.8 Gang-/sykkelveg (o_GS1-2)

Fortau o_FO er offentlig.

3.9 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-8)

Annen veggrunn - grøntareal er offentlig o_AVG1-6 er offentlige.

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

5.1 Frisiktsone

- 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 sikttrekanten.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

- Felles lekeplass i tråd med fellesbestemmelse 2.3, skal etableres innenfor #1.
- Innenfor bestemmelsesområde #2 er det gitt spesielt vilkår for gesimshøyde i tråd med 3.1.1.

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. Dette gjelder ikke for tiltak knyttet til eksisterende bygninger.
- Støyutredning for bygninger og forslag til støyreducerende tiltak. Dette gjelder ikke for tiltak knyttet til eksisterende bygninger.
- Adkomst for parkering til BK skal godkjennes av kommunen og skal ha frisikt begge veger.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være gjennomført:

- Geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsforhold, utført av geoteknisk sakkyndig. Dette gjelder ikke for tiltak knyttet til eksisterende bygninger.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet/oppført:

- Lekeplass og felles uteoppholdsarealer iht. utomhusplan.
- Renovasjonsløsning
- Avkjørsler i tråd med kommunens vegnorm. Dette gjelder ikke landbruksavkjørsel i nord.
- Skilt med «gatetun» og «blindveg».
- Fysisk stengsel av vegen Idunsvoll i tråd med plankart.