

# Reguleringsplan for Gregars veg 90

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 202119

Dato: 15.12.2021

## 1. Planens hensikt og planformål

---

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting av eiendommen gbnr. 54/70 med konsentrert småhusbebyggelse med til sammen 5 boenheter (1 tomannsbolig og 3 eneboliger i rekke) med tilhørende anlegg og adkomst til eiendommen.

### Bebyggelse og anlegg:

- Konsentrert boligbebyggelse BK

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg SKV
- Gang og sykkelveg SGS
- Annet vegareal grøntområde SVG

### Grøntstruktur:

- Vegetasjonsskjerm GV

## 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 Dokumentasjonskrav

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

### 2.3.1 Situasjonsplan

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

Planen skal inneholde:

- a) Plassering av bygg og avstander til andre bygg, grenser, dyrka mark og veger
- b) Adkomst med frisiktsone, vendehammer, interne gangveger og biloppstillingsplasser
- c) Disponering av felles og privat uteareal, inkludert lekeplass og snøopplag
- d) Møblering, vegetasjon, vegetasjonsskjerm, belysning og materialbruk i fellesområder e)  
Plassering av felles renovasjon.

### 2.3.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur og håndtering av overvann. Planene skal være i henhold til kommunens enhver tids gjeldende normer og krav.

### 2.3.3 Plan for anleggsperioden

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

### 2.3.4 Geoteknisk prosjektering

Det skal utarbeides geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsforhold, utført av geoteknisk sakkyndig.

## 2.4 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)

## 2.5 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. De til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven skal være førende for utforming av bygg og uteområder.

## 2.6 Kabler

Alle nye kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Innenfor området kan det bygges rekke-, kjedehus eller flermannsbolig med tilhørende anlegg. a.

##### Utforming

- Byggeområdet skal ha en helhetlig ryddig utforming som gir god fjernvirkning med hensyn til plassering og høyder, tilpasning til terreng og landskap med hensyn til form og farge, tiltalende uttrykk med hensyn til materialbruk, farger og fasadeuttrykk.
- Det skal etableres felles renovasjonspost innenfor området. Renovasjon skal være innebygd eller nedgravd løsning. Avfallshåndtering skal løses i samsvar med den til enhver tids gjeldende norm for kommunen.
- Takform: Det er tillatt med saltak, pulttak eller flate tak. Bebyggelsens hovedvolum innenfor formålsområdet skal ha lik takform, takvinkel og høyde.
- Det tillates underetasje.

##### b. Byggegrenser og høyder

- Byggegrenser er angitt i plankart. Mindre bygg som garasje/carport, boder etc. under 50 m<sup>2</sup> tillates bygd inntil 2 m fra gs-veg og 1 m fra naboeiendom.
- Høyde: Tillatt mønehøyde er 9 m fra planert terreng. Maks gesimshøyde for flate tak er 6,5m og for pulttak 8m, målt fra planert terreng.
- Det tillates rekkverk eller åpent overbygd areal over garasje, dersom dette utføres i transparent materiale eller åpen konstruksjon som skaper lite skygge for naboer.

##### c. Grad av utnytting

- Det tillates utbygd inntil 30 % BYA. Areal under terreng medregnes ikke. Krav til tetthet er minimum 1,0 boenhet per daa.

##### d. Uteoppholdsarealer og lek

- Minste krav til uteoppholdsareal er 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Minimum sammenhengende areal skal være 5x7 m. Minimum 50% av utearealet skal være felles og ligge på terrengnivå.
- Ikke-overbygde terrasser og takterrasser kan regnes inn i MUA.
- Felles uteoppholdsareal skal 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 felles lekeplass for småbarn på min. 150 m<sup>2</sup>. Arealet skal være skjermet for støy, støv og trafikkfare. Lekeplassen skal være felles for boligene og opparbeides med lekeapparater og/eller møbler for variert lek tilpasset småbarn. Lokalisering av lekeareal er angitt med bestemmelsesområde i plankart.
- Felles utearealer og lekeplass skal ha material- og fargebruk som harmonerer med bebyggelsen.

##### e. Parkering, adkomst

- Det skal være tilgang på 2 parkeringsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport.

- Parkering kan løses i kjeller.
- Adkomst til boligene skal være fra Nordbøvegen via Gregarsveg. 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 siktretanten.

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

#### 3.2.1 Kjørveg (o\_SKV1) Kjørveg

o\_SKV1 er offentlig.

#### 3.2.2 Gang- og sykkelveg (o\_SGS1-3)

- Gang- og sykkelveg o\_SGS1 skal være offentlig og opparbeides i min. 4 m bredde inkludert vegskulder, og skal asfalteres. Denne er også kjøreadkomstveg for boligene innenfor planområdet.
- Gang- og sykkelveg o\_SGS2 og o\_SGS3 skal være offentlig.
- Fartshump og andre trafikksikringstiltak skal vurderes i forbindelse med byggesaken.

#### 3.2.3 Annet vegareal (o\_SVG1-4)

Annet vegareal som utgjør fyllinger og skjæringer skal anlegges med toppdekke og såes til, unntatt fjellskjæringer.

### 4.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.2.1 Vegetasjonsskjerm (GV1)

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm/hekk som skjermer mot avdrift av sprøytemidler og støv fra landbruksareal. Vegetasjonsskjerm kan klippes til en høyde som ikke skygger for sol og utsikt for boligene og for landbruksareal, men minimumshøyde skal være 2,5m. Vegetasjonsskjermen er felles for boligene innenfor planområdet.

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

---

*Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold*

### 5.1 Frisiktzone (H-140)

Innenfor frisiktzone skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el. l. som ikke er sikthindrende kan stå i siktretanten.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

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

- Felles lekeplass anlegges innenfor #1. Lekeplass skal sikres med vegetasjonsskjerm eller gjerde mot Gregars veg.
- Innenfor #2 tillates ikke bebyggelse eller installasjoner som kan hindre flomveg.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Lekeplass og felles uteoppholdsarealer iht. utomhusplan. For sesongavhengige arbeider skal opparbeidelse senest ferdigstilles påfølgende vår.
- Renovasjonsløsning
- Avkjørsel fra o\_SKV1 (Norbøvegen), avkjørsel/vendehammer til eiendommen og kombinert gang- og sykkelveg/kjøreveg til eiendommen fra o\_SKV1 skal være opparbeidet i tråd med kommunens veinorm.
- Før igangsettingstillatelse må det være gjennomført geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsbehov utført av geoteknisk fagkyndig.