

Detaljregulering for Ryggvegen 2

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 202005
Saksnummer: 20/1497
Datert: 17.04.2020
Sist revidert: 01.06.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert boligbygging med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal, samt lekeplass.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr.4)

2.1.1. Universell utforming

- a) Alle tiltak i planområdet skal utformes etter gjeldende forskrifter og være tilgjengelige i størst mulig grad.

2.1.2 Estetisk utforming

- a) Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart.
- b) Det skal legges vekt på godt terreng tilpassing rundt bebyggelsen og ved utforming av adkomst.

2.1.2 Terrengbehandling

- a) Ny bebyggelse utformes slik at det ikke fordrer unødig store tilpasninger i eksisterende terreng.
- b) Ved utforming av eventuelle støttemurer i utomhusanlegg, skal disse ikke overstige 1,5 m høyde fra fyllingsfot til topp mur.

2.2 Vann / avløp / overvann

- a) Alle boliger innenfor planområdet skal tilknyttes offentlig VA anlegg.
- b) Prinsippene om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for utbygging og tiltak i planområdet. Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Forseglede og delvis forseglede overflater skal begrenses i størst mulig grad innenfor tiltaksområdet og tilgrensende områder.

2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr.6)

Vi kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Om det viser seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet blir stanset i den utstrekning det kan røre kulturminnet. Kulturminnestyresmakten avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan holde fram og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kultirmineloven § 8 andre ledd).

Reguleringsområdet er i dag opparbeidet og i bruk til boligformål med enebolig og hage, planen forutsetter ikke særskilte tiltak innenfor naturmangfold.

2.3 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr.3)

Støy- grenseverdier angitt i tabell 3 i T-1442/2016 skal gjøres gjeldende i planen.

2.4 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr.12)

- a) Det settes krav til grunnundersøkelser for grunnstabilitet før tiltak settes i verk.
- b) Det settes krav til kartlegging av radon i grunnen og planlegging av tiltak for at radonnivå i nye bygg skal være i overensstemmelse med byggeforskriftene.

3 Krav om dokumentasjon

3.1 Dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak (§12-7 nr.12)

Utomhusplan skal vise atkomst, felles og privat uteoppholdsareal, lekeplass, sykkelparkering og parkering. Planen skal også vise oppstillingsplass for renovatør samt plassering av avfallsbeholdere.

Plan for overvannshåndtering og VA – planen skal vise håndtering av vann og avløp i tråd med kommunes VA-norm og hovedplan for vann, avløp og overvann. Planen skal vise fordrøyning av overvann på grunnen.

3.1 Søknad om tillatelse til tiltak

Ved forhåndskonferanse/ informasjonsmøte avklares dokumentasjonskrav i den enkelte byggesak

4. Arealformål i planen

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

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, BK (1112).
- Leikeplass, GL (1610).
- Vegetasjonsskjerm (3060)

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

Veg, O_SV (2010), er offentlig.

- Gang-/sykkelvei, O_SF (2012), er offentlig.
- Annen veggrunn SVT (2018) i Ryggvegen er privat.
- Renovasjonsanlegg BRE (1550), avfallshåndtering skal løses til den enhver tids gjeldende norm i Midt-Telemark kommune.
- Lekeplass GL, skal være inngjerdet mot vei.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6, 12-¹ og 11-8)

6.1 Frisiktssone (§ 11-8 a.)

- a) Plankartet fastsetter hensynssone for trafiksikkerhet, herunder frisikt ved utkjøring i Ryggvegen samt utkjøring fra Ryggvegen og ut i Oterholtvegen. Innenfor frisiktssonen angitt i plankartet er det ikke tillatt med sikthindrende objekter høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegnivå.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

- a) Innenfor reguleringsområdet tillates boligbebyggelse med maksimalt 5 boenheter i et bygg samt tilhørende uteanlegg, garasje og andre tiltak tilknyttet boligformål.
- b) Frittliggende garasjer og uthus BYA/BRA ≤ 50 m² tillates plassert 1,00 m fra tomtegrense tilgrensende grøntareal og/eller mot boligtomt i naboskap. Byggegrense mot samferdselsanlegg er gjeldende også for garasjebygg og uthus BYA/BRA ≤ 50 m².
- c) Grad av utnyttning maksimalt % BYA = 35 %. Parkeringsareal på terreng inngår ikke i bebygd areal.
- d) Maks. mønehøyde 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng for bygninger med saltak.
- e) Maks. gesimshøyde 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng for bygninger med saltak, pulttak eller flatt tak.
- f) Parkeringsdekning for nye boliger skal følge kommunedelplanens bestemmelser for parkeringsdekning iht. boligtyper.
- g) Leikeplass opparbeides med avgrensning/gjerde mot tilstøtende veg og parkeringsareal. Mellom leikeplass og nabolomt skal det legges inn et grøntbelte i 1,5 meters bredde.
- h) Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 50 m² pr. boenhet. Overdekte terrasser, balkonger, verandaer kan tas med i beregningen av uteoppholdsareal.
- i) Renovasjonsanlegg skal være overbygget.

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

- b) For alle nye tiltak innenfor reguleringsområdet, skal summen av fordrøyningseffekt av overvann inn mot kommunalt avløpsanlegg være lik for før og etter utbygging.

¹.1 Før rammetillatelse skal det foreligge:

- a) Utomhusplan
- b) Plan for overvannshåndtering og VA

- c) Innenfor frisktssonen angitt i plankartet er det ikke tillatt med sikthindrende objekter høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegnivå.
- d) Byggegrense settes 15 meter fra Oterholtvegen, bestemmelsen gjelder kun fremtidig bebyggelse. I forbindelse med planlagt flytting av hovedinngang til eksisterende enebolig til fasaden mot Oterholtvegen, tillates det takoverbygg over denne nærmere enn 15 meter fra Oterholtvegen.
- e) Fortau O-SF er offentlig.
- f) Plankartet fastsetter plassering og størrelse på sone avsatt til renovasjonsformål ut i mot Ryggvegen.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Krysset Oterholtvegen/Ryggvegen skal være opparbeidet i tråd med plankart og bestemmelser før igangsettingstillatelse på nye boliger kan gis.
- b) Geoteknisk prosjektering og registreringer av eventuelle setningskader på nabobygg skal være gjennomført.
- c) Områdestabiliteten mot bekk må vurderes før igangsettingstillatelse kan gis.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Felles lekeplass for Ryggvegen 2 skal opparbeides før brukstillatelse på nye boliger kan gis.
- b) Dokumentasjon på prosjektering og gjennomføring av eventuelle fordrøyningsiltak jmf. pkt. 4.2a), skal være overlevert til kommunen før brukstillatelse på nye boliger kan gis.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse må parkering og sykkelparkering være ferdig opparbeidet.