

# Reguleringsplan for Gamleveg 31

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3817-202008

Dato: 29.06.22

## 1. Planens hensikt

---

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av blokkbebyggelse med leiligheter, samt tilhørende anlegg på eiendommen Gamleveg 31. Det legges også til rette for fremtidig gangforbindelse mellom Gamleveg og Hellandvegen.

## 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 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.
- Minste krav til felles uteoppholdsareal er 100 m<sup>2</sup> samlet for 4 boenheter, deretter 10 m<sup>2</sup> tillegg pr. boenhet.
- Felles uteoppholdsareal kan ligge på tak.
- 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. Min. 25% av utearealer på bakkeplan skal være beplantet. Min. 15% av felles utearealer på tak skal være beplantet.
- Det skal etableres lekeplass for småbarn på min. 50 m<sup>2</sup>. 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.
- Felles utearealer og lekeplass skal ha material- og fargebruk som harmonerer med bebyggelsen.

### 2.4 Parkering og adkomst

- Det skal være min. 0,5 og maks. 1,8 parkeringsplasser for bil pr. bolig over 50 m<sup>2</sup>.
- Parkering skal løses i kjeller og skal ha nødvendig infrastruktur for senere etablering av ladepunkt til elbil. Det tillates inntil 2 p-plasser for gjester på bakkeplan.

- Det skal være min. 1 parkeringsplass for sykkel pr 50 m<sup>2</sup> bolig.
- Minimum halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.
- Sykkelparkering skal ligge nær inngangsparti eller i forbindelse med privat parkeringsplass.
- Adkomst til boligene skal være fra Gamleveg. 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 siktretningen.

## 2.5 Renovasjonsløsning

Renovasjon skal være innebygd eller nedgravd løsning. Avfallshåndtering skal løses i samsvar med den til enhver tids gjeldende norm for kommunen.

## 2.6 Dokumentasjonskrav

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

### 2.6.1 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 og veger
- b) Adkomst med frisiktzone, interne gangveger, sykkelparkering og evt. biloppstillingsplasser
- c) Disponering av felles og privat uteareal, inkludert lekeplass og snøopplag
- d) Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk i fellesområder
- e) Plassering av felles renovasjon.

### 2.6.2 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.

### 2.6.3 Plan for anleggsperioden

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

## 2.7 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)

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

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Innenfor området tillates blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

#### a. Utforming

- Ny bebyggelse og utomhusanlegg skal plasseres og utformes slik at den fremstår med et helhetlig preg når det gjelder plassering, volum, material- og fargebruk.
- Hovedfasademateriale skal ha variert struktur eller fargespill på overflaten (som trekledning, tegl eller lignende). Tre skal benyttes som ett av fasadematerialene.
- Tillatt byggehøyde mot Gamleveg og mot bebyggelse i sør er kote +80,0 og mønehøyde kote +82. Byggehøyde for inntrukket 5.etasje er maks gesimshøyde kote +82,0 og mønehøyde kote +84, angitt med bestemmelsesområde i plankartet. Det tillates rekkverk eller åpent overbygd areal over maks gesimshøyde, dersom dette utføres i transparent materiale eller åpen konstruksjon som skaper lite skygge for naboeiendommer.

#### b. Byggegrenser

- Byggegrenser er angitt i planen. Der byggegrense ikke er angitt, går byggegrense i formålsgrense. Parkeringskjeller kan etableres uavhengig av byggegrenser.

#### c. Grad av utnyttning

- Det tillates utbygd inntil 190% BRA. Areal under terreng medregnes ikke.

### 3.2 Fortau (o\_SF1, o\_SF2)

- 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.
- o\_SF2 er del av ny gangforbindelse mellom Gamleveg og Hellandvegen og skal opparbeides i 2,5 m bredde.

### 3.3 Gang- og sykkelveg (o\_SGS)

- Gang- og sykkelveg skal være offentlig gangforbindelse mellom Gamleveg og Hellandvegen og opparbeides i min. 3 m bredde.

### 3.3 Kjøreveg (o\_SKV, SV)

- Kjøreveg o\_SKV er offentlig.
- Veg f\_SV er privat og felles for eiendommene 46/2, 46/26, 46/36, 46/29 og 46/50.

## 4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

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

- Felles lekeplass skal anlegges innenfor #1.
- Innenfor #2 er maksimal tillatt gesimshøyde kote +82,0 og mønehøyde kote +84. Det tillates takoppbygg for heis, teknisk rom og solcelleanlegg inntil 1,5 m over maksimal kotehøyde.
- Felles renovasjonsløsning skal anlegges innenfor #3.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før rammetillatelse

Skal det foreligge:

- Godkjent plan for overvannshåndtering og VA.
- Vurdering av hvordan lavt energiforbruk og lavt klimagassutslipp i byggeprosjektet kan nås på best mulig måte.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BS)

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være gjennomført:

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

### 5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Lekeplass og felles uteoppholdsarealer iht. utomhusplan.
- Renovasjonsløsning
- Avkjørsel og fortau langs eiendommen skal være opparbeidet i tråd med kommunens veinorm.