

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
MIDTVEIEN 8, VARNAVEIEN 33 OG 35 RYGGE KOMMUNE

		Dato
Planen er datert		12.05.16
Planen er sist revidert		30.11.16
Bestemmelsene er utarbeidet		12.05.16
Bestemmelsene er sist revidert		30.11.16
		Sak nr.
Godkjent i kommunestyret	

1.0 GENERELT

1.10 Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet og merket med PlanID: M264, sist revidert 30.11.16

1.20 Reguleringsformål Pbl § 12-5

- | | |
|------------------------|---|
| 1 Bebyggelse og anlegg | -1113 Boliger - blokker – B
-1510 Energianlegg – ny trafo
-1610 Kvartalslekeplass – KV
-1690 Uteopphold - torg - T
-1813 Forretning/kontor/tjenesteyting F/K/T1 og F/K/T2 |
| 2 Samferdselsanlegg | - 2019 Parkering fellesareal P
- 2082 Annet veiareal - grøntområde. |
| 3 Grønnstruktur | - 3001 Grønnstruktur |

2.0 REGULERINGSBESTEMMELSER Pbl § 12-7

2.10 Fellesbestemmelser

2.11 Estetikk

Det skal påses at bebyggelsen gis god form, materialbehandling og fargesetting. Det skal vektlegges at bebyggelsen får en god arkitektonisk kvalitet. Eksisterende trær og vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

2.12 Parkering

Parkeringsdekning skal være maksimum 1 bilplass pr. bolig og 1 bilplass pr. 100m² BRA forretning, kontor og tjenesteyting. Min. 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for rullestolbrukere. Min. 10 % av parkeringsplassene skal på felles parkering P skal være tilrettelagt for ladning av el.-biler. Alle p-plasser for boligene skal være tilrettelagt for ladning av el.-biler.

Parkeringsplassene skal også fungere som gjesteparkering for boligene.

I tillegg skal det opparbeides sykkelparkering i tilknytning til innganger - 2 plass pr. 100 m²BRA for forretning/kontor/tjenesteyting og 1 plass pr. boligrom i bolig. Sykkelparkeringen skal ha stativ som gjør det mulig å låse syklene.

2.13 Støy

Gjennom skjerming og bygningers plassering og utforming skal det søkes å oppnå mest mulig støyskjerming i forhold til boliger i nærmiljøet. I forbindelse med rammesøknad / byggesøknad for boliger skal det legges frem støyfaglig utredning. Støy skal ikke overskride verdiene i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012.

2.14 Kulturminner

Dersom det i anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

2.15 Utomhusplan

Ved behandling av byggemelding skal det være utarbeidet utomhusplan som viser terrengbehandling, grønnsstruktur, bilparkering, sykkelparkering, belysning, lekeplass, uteoppholdsareal og avfallssystem.

2.16 Tomteutnyttelse

Tillatt utnyttelse er angitt på det enkelte område.

2.17 Universell utforming

Bebyggelsen og utomhusanleggene skal tilfredsstillende krav til universell utforming i TEK10.

2.18 Fjernvarme

Nye bygninger som oppføres eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

2.19 Uteoppholdsarealer

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer for lek og opphold for ulike type lek, på ulike årstider og som gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på min 100 m² pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene.

Terrasse over parkeringskjeller på cote 56.5 og felles takterrasse på cote 64 inngår i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealer for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper. Adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Felles leke- og oppholdsarealer på bakken skal være offentlig tilgjengelige.

2.20 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, herunder takvann, overflatevann og drenevann. Overvann skal håndteres på egen grunn.

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §§ 12-5 nr.1 og 12-7)

3.1.1. Områder for Forretning/kontor/tjenesteyting F/K/T1

På områdene kan det tillates bebyggelse for handel med plasskrevende varer, kontor, tjenesteyting (forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting). Med handel med plasskrevende varer, d.v.s. trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler /motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.

I tillegg kan tillates flytting av areal for detaljhandel med et areal 500 m²BRA mindre enn eksisterende detaljhandelsareal på Midtveien 8 – 4000 m²BRA. Betingelsene for dette er angitt i rekkefølgebestemmelsen §5.1. Med detaljhandel menes handel med små varer.

3.1.1.1 Tillatt utnytting.

Tillatt utnytting på F/K/T1 er 75 % BYA

3.1.1.2 Høydebestemmelser.

Maksimalt tillatt kotehøyde for bebyggelsen er angitt på plankartet. I tillegg tillattes mindre takoppbygg med høyde inntil 3,5m for tekniske installasjoner og atkomst til tak. Takoppbygg skal trekkes inn på takflaten.

3.1.1.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres som vist i planen. Mindre justeringer kan tillates innenfor formålsområdet.

3.1.1.4 Ubebygget del av tomta

Ubebygget del av tomta skal opparbeides og holdes i orden.

3.1.2. Områder forretning/kontor/tjenesteyting. F/K/T2

På områdene kan bebyggelse tillates brukt til forretninger, kontor og tjenesteyting (administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting). Det er tilsvarende dagens situasjon. Med forretninger menes både handel med små varer og handel med plasskrevende varer, d.v.s. trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler /motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.

3.1.2.1 Tillatt utnytting.

Tillatt utnyttning på F/K/T2 er 85 % BYA.

3.1.2.2 Høydebestemmelser.

Maksimalt tillatt kotehøyde for bebyggelsen er angitt på plankartet. I tillegg tillattes mindre takoppbygg med høyde inntil 3,5m for tekniske installasjoner og atkomst til tak. Takoppbygg skal trekkes inn på takflaten.

3.1.2.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen kan plasseres i formålsgrensen.

3.1.2.4 Ubebygget del av tomta

Ubebygget del av tomta skal opparbeides for fotgjengere.

3.1.3. Områder for boliger - blokker B

På området tillates oppført boligbebyggelse i form av terrasserte blokker, et høyhus i 8 etasjer og parkeringsanlegg for boligene.

3.1.3.1 Tillatt utnyttning.

Tillatt utnyttning på B er 65%BYA.

3.1.3.2 Høydebestemmelser.

Maksimalt tillatt kotehøyde for bebyggelsen er angitt på plankartet. I tillegg tillattes mindre takoppbygg med høyde inntil 3,5m for tekniske installasjoner og atkomst til tak. Takoppbygg skal trekkes inn på takflaten.

3.1.3.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

3.1.4. Kvartalslekeplass KV

Området skal det opparbeides for leke- og opphold. Arealene skal opparbeides for lek og spill for alle aldersgrupper og være utstyrt med sittegrupper, lekeapparater og beplantning. Utstyr og beplantning skal være av tilfredsstillende kvalitet. Adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Kvartalslekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

3.1.5. Uteopphold -Torg T

Området skal det opparbeides til oppholdsplass. På området tillates enkel uteservering og torghandel.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Annet veiareal - grøntområde

3.2.1.1 Området skal opparbeides parkmessig. Eksisterende trær som ikke hindrer sikten skal bevares. Eksisterende eik skal sikres.

3.2.1.2 Parkeringsplass

Områdene skal benyttes til adkomst og parkering og være felles Varnaveien 33 og 35. Gjesteparkering for boligene skal tillates på området.

3.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur

Områdene skal opparbeides med parkmessig vegetasjon med trær og holdes i god orden.

4.0 Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Frisikt

Innenfor områder for frisikt skal høyde på vegetasjon ikke overstige 50 cm over veinivå.

5.0 Rekkefølgebestemmelser

5.1. Søknad om bruksendring eller rivetillatelse for eksisterende bebyggelse i område B skal foreligge før det kan gis byggetillatelse for ny detaljhandel på F/K/T1. Før det kan gis brukstillatelse for forretningsvirksomhet utover plasskrevende handel på F/K/T1, skal det sikres at det ikke kan drives detaljhandel på Midtveien 8, ved at bebyggelsen er godkjent for bruksendring og tatt i bruk til annet formål eller er igangsatt revet og klargjort for boligbebyggelse.

5.2. Kvartalslekeplass, grønnstruktur og uteoppholdsareal til boligene det søkes brukstillatelse for skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for boliger.