

Reguleringsbestemmelser – Utviding Ryfoss bustadfelt

plan-ID: 2015001 - 1

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (leiligheter)
 - Barnehage
 - Institusjon
 - Industri/ næring
 - Lekeplass
 - Renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Gang- og sykkelveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Holdeplass/ plattform – busslomme
 - Parkering
- Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Turveg
 - Kantsone vassdrag
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)
 - Landbruksformål
- Planområdet består av følgende hensynssoner (§ 12-6)
 - Faresone ras- og skredfare
 - Faresone flomfare
 - Sikringssone frisikt
 - Støysone – gul sone ihht. T-1442.
- Annet
 - Bestemmelsesområde infrastruktur (rør)
 - Bestemmelsesområder kulturminner
 - Sikringssone – frisikt

3. Felles bestemmelser

3.1. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturarvenheten hos fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

3.2. Tilgjengelighet og universell utforming

Kommunen oppfordrer til at prinsippene for universell utforming legges til grunn ved utforming av alle bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er vurdert i den enkelte byggesøknad-

Boliger på tomtene A4, A6, A7, A11, C26, C27, C29 til C35, C39 til C43 og C46 skal være tilgjengelig utformet slik at alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet.

3.3. Vann og avløp

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2, skal alle bygninger/enheter for opphold av mennesker eller dyr kobles til kommunalt vann- og avløpsnett.

Før de nye tomtene kan fradeles skal det foreligge en samlet plan for vann og avløp i planområdet, se også punkt 3.4.

3.4. Overvann

Overvann skal behandles lokalt. I den samlede planen for vann og avløp i området, se punkt 3.3., skal hensynet til overvann løses. Hensynet til eksisterende, nedenforliggende bebyggelse må også ivaretas i denne VA-planen.

Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdisponering i byggt teknisk forskrift - TEK 10 (§ 15-10). Det er krav til utomhusplan med disponering og drenering av overvann. I denne skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann og valg av løsning skal begrunnes.

3.5. Gjerding og flaggstang

Tomtene kan gjerdes inne og det kan settes opp flaggstang. Gjerdet skal framkomme av utenomhusplanen, jf. punkt 4.9 og 5.3.

4. Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse

4.1. Utnytting

På hver boligtomt kan det oppføres en frittliggende enebolig, garasje og uthus/ bod, med unntak av tomtene:

- A4, B21, B23, C31, C32 og C36 der det kan oppføres tomannsbolig, uthus og dobbelt garasje.
- A1 og C37 hvor det skal oppføres tomannsbolig. I tillegg kan det oppføres uthus og dobbel garasje.

Grunnflaten av alle bygninger inklusiv areal til parkering skal ikke overstige 30 % BYA. Garasje/uthus skal maksimalt være på 50 m² BYA.

Der hvor det blir etablert tomannsbolig (tomt A1 og C37) og dersom det blir etablert tomannsbolig for tomtene A4, B23, C31, C32 og C36 kan BYA økes til 40 %, og garasje kan etableres med to enheter på til sammen BYA = 80 m².

4.2. Byggehøyde

Tillatt gesimshøyde i feltet er maksimalt 7 meter, og maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 meter.

Gesimshøyde og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Gesimshøyden gjelder for hovedtaket og ikke for ark/tak-oppløft. Gesimshøyde for ark må likevel ikke gå over mønehøyde.

Synlig grunnmur skal ikke være mer enn 0,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Garasje skal maksimalt ha en gesimshøyde på 3,5 m og en mønehøyde på 5,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

4.3. Byggegrense

Byggegrense langs interne veger/ gang- og sykkelveger er 12,5 m fra senterlinje veg. Byggegrense er vist i plankartet. Byggegrensen gjelder ikke for garasjer. Disse kan plasseres inntil 2 m fra areal regulert til annen veggrunn om de ligger langs med vegen. Garasjer kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrensen mot friområder og lekeplass. Mot andre boligtomter kan den føres opp inntil 1 m fra nabotomta.

4.4. Tomtegrense

Mindre justeringer av tomtegrensene ved utstikking er tillatt.

4.5. Terreng/planering

Det tillates maksimalt fylling og skjæring på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

4.6. Biloppstillingsplasser

På hver tomt skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser. Parkeringsareal skal være opparbeidet på den enkelte tomt før det kan gis brukstillatelse. Arealkrav pr. biloppstillingsplass er 18 m² BRA jf. kommuneplanens bestemmelser nr. 2.2.1.

Parkeringsplass i garasje teller som biloppstillingsplass, men areal fremfor garasjeport teller ikke som biloppstillingsplass. På tomtene avsatt til tomannsboliger, se punkt 4.1, skal det etableres minst 4 parkeringsplasser dersom tomannsbolig blir etablert.

4.7. Utforming

Ved behandling av byggesøknader skal kommunen legge vekt på at boligene og tilhørende bygninger får en god utforming, materialbehandling og plassering i terrenget. Alle bygg på eiendommen skal ha lik takvinkel og likt materialvalg.

Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg. Garasjeloft kan benyttes som uthus, men ikke som rom for varig opphold.

4.8. Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse for oppføring av bolig skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt. Utendørsplanen skal vise plassering av bolig, garasje, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, støttemurer, gjerde, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

4.9. Tilleggsareal (TA1-TA4)

Område merket med TA1-TA4 kan legges til som tilleggsareal til nærmeste naturlige eksisterende eiendom.

5. Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse - leilighet (§12-7 nr. 1, 2 og 7)

5.1. Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden for tomte er BYA = 50 % inklusiv parkering. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Disse kan løses ved parkering i garasje. Alle boenheter skal ha inngang fra grunnplan.

5.2. Byggehøyde

Maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 7 meter. Maksimal tillatt mønehøyde for garasje/ garasjeanlegg er 4,5 meter. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

5.3. Utenomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse for oppføring av leilighetsbygg skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av hovedutvalg for utvikling eller tilsvarende organ. Utendørsplanen skal vise plassering av bygg, garasje, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, støttemurer, gjerde, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Utenomhusplanen skal også vise innkjøring på eiendommen.

6. Bebyggelse og anlegg, barnehage

6.1. Barnehage

Arealet er satt av til framtidig barnehage i Ryfoss. Utnyttingen av tomte er maksimal BYA = 50 %. Parkeringsarealet kommer i tillegg. Maksimal størrelse på bygg er BYA = 400 M², og mønehøyde på 8,5 meter. Før det blir gitt byggetillatelse i området, skal det utarbeides en utenomhusplan tilsvarende krav i punkt 5.3. Denne skal godkjennes av hovedutvalg for utvikling eller tilsvarende organ.

7. Bebyggelse og anlegg, institusjon

7.1. RK

Arealet RK kan brukes til garasje/lager/klubblokale for det lokale Røde kors. Utnyttingen av RK er maksimal BYA = 50 %, inkludert parkeringsareal. Maksimal størrelse på bygg er BYA = 200 M², og mønehøyde på 8 meter. Før det blir gitt byggetillatelse i området, skal det utarbeides en utenomhusplan tilsvarende krav i punkt 5.3. Denne skal godkjennes av hovedutvalg for utvikling eller tilsvarende organ.

8. Bebyggelse og anlegg, industri/ næring

8.1. N1

Arealet N1 er delvis brukt til garasje/lager, vedproduksjon og sagbruk. Bruk av arealet utover dette skal godkjennes av kommunen. Utnytting av N1 er maksimal BYA = 50 % inkludert parkeringsareal. Maksimal størrelse på bygg er BYA = 200 m², og mønehøyde på 8 meter. Før det blir gitt byggetillatelse i området, skal det utarbeides en utenomhusplan tilsvarende krav i punkt 5.3. Denne skal godkjennes av hovedutvalg for utvikling eller tilsvarende organ.

Tillatt driftstid for N1 er mellom klokka 07.00 og 20.00 på hverdager og mellom 08.00 og 16.00 på lørdag.

8.2. N2

Tillatt utnyttelse for N2 er BYA= 80 % inkludert parkeringsareal. Maksimal mønehøyde er 7.0 meter. Vesentlig endring av dagens bruks skal godkjennes av hovedutvalg for utvikling. Kommunen kan da krave utenomhusplan i tråd med punkt 5.3 dersom den finner det hensiktsmessig.

9. Bebyggelse og anlegg, lekeplass (§12-7 nr. 4 og 10)

9.1. Lek

Arealet avsatt til lek kan opparbeides med installasjoner/utstyr som fremmer bruk av områdene til lek- og idrettsaktiviteter.

9.2. Ballbinge

På arealet til ballbingen kan det etableres inntil 3 parkeringsplasser.

10. Bebyggelse og anlegg, renovasjonsanlegg

Regulert område skal brukes til renovasjonspunkt. FA er felles renovasjon for C47-C49 og R er renovasjonspunkt for C28.

11. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2, 4 og 14)

11.1. Vannforsyningsanlegg

Innenfor dette arealet tillates bygg og installasjoner knyttet til vannforsyningen i området.

11.2. Veg

Veg V1 – V4 skal etableres med kjørebanebredde på 4 meter. Statens Vegvesen skal godkjenne byggetegninger for kryss mellom Veg 4 og fv. 293 før etablering. Etablering av infrastruktur i grunn kan etableres innenfor planformålet.

11.3. Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvegene skal etableres med 4.0 meters bredde. Tomtene A14, A15, A16 og B23 har adkomst via Gang- og sykkelveg 1, og denne skal stenges for biltrafikk med vendebom øst for B23. Tomt C46 har adkomst via G/SV3, og D55 samt eksisterende enheter, har adkomst langs G/SV2.

11.4. Busslomme

Busslomme skal etableres i tråd med håndbok N100. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplanene før busslommen kan bygges.

12. Grønnstruktur

12.1. Tursti

Tursti kan etableres med grusdekke. Det kan også legges rør og ledninger i grunnen av turstien.

12.2. Kantsone bekk

Innenfor arealkategorien, 6 m på hver side av vassdraget, kan det bare gjennomføres plukkhogst.

13. LNFR

I området regulert til landbruksformål (som i praksis vil si hogst), så kan det etableres stier og tilrettelegges med for eksempel benker, akebakker og lignende. Det kan også graves infrastruktur innenfor formålet.

14. Hensynssoner, bestemmelsesområder og sikringssoner

14.1. Bestemmelsesområder - kulturminner

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Det er gitt dispensasjon for kulturminner ID 213939 (K1), 213938 (K2), 213937 (K3) og 213941 (K4), i henhold til kulturminneloven § 8, fjerde ledd. Kulturminnene er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

14.2. Bestemmelsesområder (B1)

Bekk gjennom området er lagt i rør. Området er sikret med bestemmelsesområde, og ingen faste tiltak kan etableres innen denne sonen, slik at vedlikehold er mulig. Vedlikeholdsansvaret tilhører grunneier.

14.3. Hensynssone skred (H1) og flom (H2)

Innenfor areal med vist med hensynssone for skred (H1) og flom (H2) kan det ikke etableres tiltak som er i strid med regler for bygging i slike områder, jf. TEK 10 §§ 7-2 og 7-3. TEK10 sine krav om sikkerhet for naturpåkjenninger (forskriften kap. 7) sl bekal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan skje.

14.4. Hensynssone støy (H3)

Plankartet viser gul støysone langs fv. 293 i planområdet. Byggegrensene på tomtene som ligger opp mot fv. 293 er avgrenset mot den gule støysonen. Innenfor gul støysone skal det gjennomføres støyberegninger som viser støynivå inne og ute ved bygget sine fasader og uteareal; beregningen skal vise tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442 (2012) blir overskredet. (Dette jamfør kommuneplanens bestemmelser punkt 7.1.1).

14.5. Frisiktssone (H4)

Innen frisiktsonene tillates det ikke med terreng eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over vegbanen.

15. Rekkefølgebestemmelser

15.1. Infrastruktur før tiltak innenfor tomtene

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor de enkelte tomtene skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning. Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

15.2. Utbyggingsrekkefølge og etapper

15.2.1. D55, D63 og D64

Tomtene D55, D63 og D64 kan bebygges uavhengig av etapper.

15.2.2. Leilighet

Tomt til Leilighet kan bebygges når veg 6 er etablert.

15.2.3. Utbygging av trinnene A1 til B23 og C26 til C49

Kommunen tar stilling til hvilke av de to følgende utbyggingsetappene som skal komme først på grunnlag av godkjent VA-plan for området:

- Alternativ X: Utbygging av tomt A1 til B23 som etappe nr. 1.
 - o Før tomtene A1-B23 kan bebygges må:
 - Atkomst må etableres til de respektive tomtene før byggeløype gis
 - gang- og sykkelveg 1 må etableres minst til snuplass ved B23.
 - o Før tomtene C26-C49 kan etableres og byggetillatelse på disse gis, må følgende ha skjedd:
 - Det må minimum ha blitt gitt byggetillatelse for boligenhet på 15 av tomtene A1-B23,
 - Busslomme langs fv. 293 må være bygget,
 - Gang- og sykkelveg 1 må ha blitt etablert til veg 4
 - Gang- og sykkelveg 3 og lekeplassen må etableres før 10. byggetillatelse for boligenhet blir gitt blant tomtene C26-C49.

- Alternativ Y: Utbygging av tomt C26 til C49 som etappe nr. 1.
 - Før tomtene C26-C49 kan bebygges må:
 - Busslomme langs fv. 293 må være bygget,
 - Atkomst må etableres til de respektive tomtene før byggeløyve gis
 - Gang- og sykkelveg 1 må være etablert,
 - Veg 1 og veg 5 må være etablert slik at gående og syklende kommer seg ned til det eksisterende byggefeltet og sentrum via gang- og sykkelveg 1.
 - Gang- og sykkelveg 3 og lekeplassen må etableres før 10. byggetillatelse for boligenhet blir gitt blant tomtene C26-C49.
 - Før tomtene A1-B23 kan etableres og byggetillatelse på disse gis, må følgende ha skjedd:
 - Det må minimum ha blitt gitt byggetillatelse for boligenhet på 15 av tomtene C26-C49.