
Detaljreguleringsplan for Ryggeveien 353A
Reguleringsbestemmelser



Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Ryggeveien 353A i Rygge kommune

PlanID: 0136 19 M296

Saksnummer: 20/189

Vedtatt i Kommunestyret: 17.9.2020, revidert etter klagebehandling og vedtak i PBT 1.12.2020.

1 Planens hensikt

1.1 Formålsparagraf

Hensikten med planen er å legge til rette for for et nytt bygg med blandet bruksformål som erstatter et eksisterende kontorbygg på eiendom gnr./bnr. 1/12 i Rygge kommune.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)	BKB1	1800
--	------	------

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

-Kjørevei	SKV1	2011
-Annen veggrunn - grøntareal	SVG1	2019

2 Fellesbestemmelser

2.1 Universell utforming og tilgjengelighet

Bebyggelse og uteområder skal utformes etter krav om universell utforming og tilgjengelighet i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK). Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

2.2 Utforming og estetiske krav

Planområdet skal framstå som et arkitektonisk helhetlig område med høy estetisk utforming og god struktur og volumoppbygning. Det skal legges vekt på god terrengtilpassning rundt bebyggelsen og hensiktsmessig utforming av adkomst. Næringsfasader skal utformes på en måte som sikrer god kontakt mellom inne og ute.

2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, brent stein mv. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

2.4 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Garasje, bod og lignende kan plasseres utenfor byggegrensen, unntatt mot Ryggeveien/fylkesvei 118.

2.5 Støy og luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne, skal legges til grunn. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

Plassering av bebyggelse og leke- og uteoppholdsarealer skal, med unntak av flystøy, være i henhold til grenseverdiene som fremgår av tabell 3 i retningslinjene T-1442/2016.

Boligbebyggelse tillates med støynivå som overstiger Lden 55 dB på fasade forutsatt at bebyggelsen har balansert ventilasjon og at leiligheter er gjennomgående med stille side der støynivå på fasade ligger under Lden 55 dB. Minst 50% av rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom skal ligge mot stille side.

2.6 Overvannshåndtering

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippene om lokal overvannshåndtering. Overvann fra takflater og belegg i utearealer skal håndteres lokalt og ivaretas på egen grunn. Ved beregning av overvannsmengde skal det legges til grunn en klimafaktor på 1,5. Det skal legges til rette for infiltrasjon og fordrøyning gjennom etablering av beplantede arealer, grønne tak, regnbed, fordrøyningsbasseng eller lignende. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for overvannsløsninger.

2.7 Parkering

- Det stilles krav til maksimum 1,5 parkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Parkeringsplasser tillates etablert på bakkeplan. 18 m² BYA per parkeringsplass skal tas med i beregning av grad av utnytting der parkeringsdekning ikke er ivarettatt i garasjeanlegg. For mindre leiligheter med maksimalt BRA på 60 m² stilles krav til maksimum 1 parkeringsplass per boenhet.
- For forretnings-, kontor- og tjenesteytingsarealer stilles det krav til maksimum 1 parkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 50 m² BRA.
- Ved anleggelse av parkeringsplasser skal minst 5 %, og minst én plass, være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig avstand til hovedadkomst.
- Sykkelparkeringsplasser til boliger skal være anlagt under tak, fortrinnsvis innenfor avstengt areal i bebyggelsen. Sykkelstativ bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast.
- Ved anleggelse av parkeringsplasser skal det tilrettelegges for lading av el-bil ved at alle plasser for bolig og minst 10% av plasser for næringsformål, og uansett minst én plass, får framlagt egen kurs av tilstrekkelig kapasitet.

2.8 Uteoppholdsareal og lekearealer

- Det skal for hver boenhet avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m² kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal.
- 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, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 5 m medregnes ikke i dekning av arealkrav.

2.9 Håndtering av masser

Før flytting av masser skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede, skadelige organismer som kan medføre risiko eller uheldige følger for lokalt biologisk mangfold; jf. Forskrift om fremmede arter § 24 punkt 4. Overskuddsmasser bør, om mulig, brukes til gjenvinning framfor å legges i deponi.

2.10 Renovasjon

Avfallsbeholdere skal samles i felles anlegg under tak. Arealer for innsamling av avfall skal være lett tilgjengelige for renovasjonsoperatøren. Endelig løsning skal godkjennes av ansvarlig myndighet i forbindelse med rammesøknad.

2.11 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det framlegges utomhusplan i målestokk minst 1:200 som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Utomhusplanen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde og etasjeantall, interne veier, gangforbindelser, parkering for

sykkel og bil, prosjekterte og eksisterende koter, sentrale punkthøyder, belegning, beplantning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner (eksempelvis ladestasjoner).

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

- a) Innenfor området tillates det oppført bebyggelse med en blanding av boliger, forretning, kontor og offentlig/privat tjenesteyting i inntil 2 etasjer i tillegg til underetasje og tilhørende infrastruktur og uteområder. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Ryggeveien.
- b) Tillatt utnyttingsgrad er 60%-BYA.
- c) Bebyggelse skal ha en maksimal høyde på kote +47,5.
- d) Ved nybygging og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates tekniske takoppbygg med inntil 3 meter over maksimal høyde på inntil 10% av takflaten.
- e) Maksimalt antall boenheter innenfor planområdet er tre.

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

3.2.1 Kjørvei (SKV1)

- a) Område o_SKV1 er regulert til offentlig kjørvei.
- b) Innenfor formålet tillates det etablert og vedlikeholdt kjørvei.

3.2.2 Annen veggrunn - grøntareal (SVG1)

- a) Område SVG1 er regulert til annen veggrunn - grøntareal.
- b) Innenfor området tillates det etablert innkjøringer, adkomstveier og liknende til bebyggelse på tilknyttede eiendommer.

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Geotekniske grunnundersøkelser

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i BKB1 skal det skal det gjøres en nærmere vurdering av geotekniske forhold. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

4.2 Utomhusareal og lekeplasser

Utomhusarealer inkludert lekeplasser og uteoppholdsareal tilknyttet det enkelte bygg skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for boliger i BKB1. Ved ferdigstillelse mellom november og april tillates fortau og andre uteanlegg ferdigstilt før 1. juni.

4.3 Støytiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse i BKB1 skal nødvendige støy- og luftkvalitetstiltak være ferdigstilt.

4.4 Parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse i BKB1 skal sykkel- og bilparkeringsanlegg være ferdig opparbeidet.

4.5 Avkjøring

Før rivnings- og byggearbeider settes i gang, skal eksisterende avkjøring til Ryggeveien stenges.