

Detaljreguleringsplan for Ryggeveien 353

Reguleringsbestemmelser



Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Ryggeveien 353 i Rygge kommune

PlanID:

Saksnummer:

Vedtatt i Bystyret:

Revidert etter Bystyrets vedtak:

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)

-Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	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 terrengtilpasning 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. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen hvis ikke annet er vist på plankartet.

2.5 Støy og luftkvalitet

Ny bebyggelse skal innfri krav til luftkvalitet som fremgår av retningslinje T-1520.

Utendørs støynivå skal, med unntak av flystøy, være i henhold til grenseverdiene som fremgår av retningslinjene T 1442/2016.

Boligbebyggelse kan tillates med støynivå som overstiger Lden 55 dB på fasade forutsatt at bebyggelsen har balansert ventilasjon, veggkonstruksjon og vinduer som sikrer maksimalt innvendig støynivå på Lekv 30 dBA og at leiligheter er gjennomgående med stille side der støynivå på fasade ligger under Lden 55 dB.

Uteoppholdsareal og lekeareal skal ha støynivå under Lden 55 dB.

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. 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

- a) Det stilles krav til maksimum 1,5 parkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boligenhet i tråd med gjeldende kommuneplan. Parkeringsplasser tillates etablert på bakkeplan. 18 m² BYA per parkeringsplass skal tas med i beregning av grad av utnytting der parkeringsdekning ikke er ivaretatt i garasjeanlegg. For mindre leiligheter med maksimalt BRA på 60 m² stilles krav til maksimum 1 parkeringsplass per boligenhet.
- b) For forretnings-, kontor- og tjenesteytingsarealer stilles det krav til maksimum 1 parkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 50 m² BRA.
- c) Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig avstand til hovedadkomst.
- d) Sykkelparkeringsplasser til boliger bør være anlagt under tak, fortrinnsvis innenfor avstengt areal i bebyggelsen. Sykkelstativ bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast.
- e) Det skal tilrettelegges for lading av el-bil og el-sykkel ved at alle biloppstillingsplasser for bolig, minst 10% av biloppstillingsplasser for næringsformål og minst 10 % av sykkelparkeringsplasser tilknyttet boliger får en framlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet.
- f) Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale områder godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av tre-vegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

2.8 Uteoppholdsareal og lekearealer

- a) Det skal for hver boligenhet avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m² kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med flere enn 4 boligenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m² i umiddelbar nærhet til boligene.
- b) 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. Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrottesla.

- c) 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. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

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.
- b) Tillatt utnyttingsgrad er 60%-BYA.
- c) Bebyggelse skal ha en maksimal gesimshøyde på kote +47.
- d) Ved nybygging og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takoppbygg med inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde på inntil 10% av takflaten.

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

3.2.1 Kjørøvei (SKV1)

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

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 Utomhusareal og lekeplasser

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

4.2 Støytiltak

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

4.3 Parkering

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

4.4 Avkjøring

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