

DETALJREGULERINGSPLAN FOR GARNVIK GÅRD, GNR 12, BNR 26 KRAGERØ KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven §12.7

Arkivsak nr.: 19/00378

Plan-id: 2022189

Bestemmelser datert: 10.06.2022 Revidert siste gang: 10.11.2022 etter vedtak.

Planbestemmelser i tråd med kommunalt vedtak 23.06.2022, KS-sak: 94/22

Tilhørende plankart sist revidert: 10.11.2022.

1 § GENERELT

Planen inneholde to vertikalnivåer: under grunnen, vertikalnivå 1 og på grunnen, vertikalnivå 2.

1.1 Området reguleres for følgende formål

Nivå 1, under grunnen:

Pbl § 12-5.2 Samferdsel •2083 Parkeringsanlegg (SPH) 649 m².

Nivå 2, på grunnen:

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg •1111 Småhusbebyggelse (BFS) 1649 m².

- 1113 Blokkbebyggelse (BBB) 1925 m².

- 1550 Renovasjonsanlegg (BRE) 50 m².

- 1610 Lekeplass (BLK) 150 m².

Pbl § 12-5.2 Samferdsel •2011 Kjørveg (o_SKV1) 455 m².

- 2011 Kjørveg (SKV2) 978 m².

- 2080 Parkering (SPA) 640 m².

Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur •3900 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA) 596 m².

Pbl § 12-6 Hensynssoner •c særlig hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø 570 Bevaring kulturmiljø

- a faresone 320 Flomfare

Totalt areal som reguleres er 6442 m².

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for nytt leilighetsbygg med parkering i kjeller i tillegg til eksisterende bolig, og å tilrettelegge for parkeringsplass, på eiendommen Gnr. 12, Bnr. 26 i Kragerø kommune.

I kommuneplanens arealdel for Kragerø 2014-2026 er området vist som boligbebyggelse nåværende.

Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

2 § FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

1) Terreng og vegetasjon

Eksisterende landskapsbilde bør i utgangspunktet videreføres som i dag. Eksisterende terreng skal bevares så langt som praktisk mulig. Bygninger skal terrengtilpasses på en slik måte at eksisterende grønnstruktur videreføres. Terrenginngrep skal begrenses og større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås så langt det er praktisk mulig.

2) Renovasjon

For områdene BBB og BFS skal det benyttes felles avfallshåndtering. Renovasjon følger kommunal ordning, det må inngås avtale med privat renovatør.

3) Estetikk

Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil. Det kan settes opp gatelys innenfor området.

4) Overvannshåndtering

Overvann håndteres ved at det samles og føres på terreng til kommunal overvannsledning som går inn på området.

5) Vann og avløp

håndteres ved at det føres til kommunalt ledningsnett som går inn på området.

6) Trafikale bestemmelser

Byggegrensen til senterlinjen, Rørvikveien, er 12,0 meter. Byggegrensen til senterlinjen for atkomstveien til Rørvikveien 28 er 6 meter. Byggegrensene er inntegnet og målsatt på plankartet.

7) Leke- og oppholdsareal

Det skal avsettes areal på minimum 150 m² til småbarns lekeplass i nær tilknytning til boligene.

Langs Rørvikveien skal området GAA opparbeides og nyttes som allment tilgjengelig park/lekeplass, jf. Pkt. 3.8

8) Universell utforming

Alle fellestiltak, herunder park, lekeplasser og trafikkområder skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

9) Privatrettslige avtaler

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

10) Klima og energi

Klima og energiløsninger må tilpasses spesielt innenfor planområdet; vifter, solcellepanel og lignende skal tilpasses bygningsmiljøet. Det skal ved byggesøknad dokumenteres klimavennlig energibruk og valg av klimavennlige løsninger og bygningsmateriell. Det skal søkes å finne løsninger som er minst mulig eksponert og tilpasses eksisterende omgivelser.

2.2 Rekkefølgekrav

1) Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før igangsettingstillatelse for nye boliger kan starte.

2) Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før det er ført frem strøm, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.

3) Før det kan bli gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nye boliger må renovasjon/avfallshåndtering være etablert.

- 4) Lekeplass BLK og grønnstruktur GAA skal være opparbeidet og tilrettelagt for lek før ferdigattest gis. Området GAA skal i tillegg ha tilstrekkelig og miljøtilpasset sikring mot kjøreveg og parkeringsplass. Utomhusplan skal følge ved søknad om opparbeidelse og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse.
- 5) Stabbur flyttes til bestemmelsesområde #1 før igangsettingstillatelse på område BBB. Flytting skal skje som helt bygg dvs. uten at det demonteres eller rives.
- 6) For fareområdet H_310 skal geoteknisk rapport og tiltaksplan for sikring av steinsprang være godkjent før det gis rammetillatelse. Sikringstiltak skal være dokumentert/gjennomført innen det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for området BBB.
- 7) For byggeområdet BBB skal det foreligge godkjent dokumentasjon av grunnforhold ved rammesøknad. Dersom usikker byggegrunn avdekkes, skal det også foreligge tiltaksplan.

2.3 Miljøforhold

Støy skal holdes innenfor krav til føringer og grenseverdier gitt i gjeldende retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanleggingen. Anleggsperiode skal gjennomføres slik at nabolag ikke utsettes for unødig støy- eller støvbelastning. Støyende anleggsvirksomhet skal holdes utenfor sommersesongen 15. juni – 15. august.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, 1111 (BFS1)

Områdene omfatter eksisterende bolig, 1967 m².

- 1) BFS kan bebygges med stabbur og ny garasje.

Stabbur kan flyttes fra nåværende plassering til ny plassering innenfor bestemmelsesområde #1, jfr. § 5. Stabburet kan bare flyttes som hel bygning.

Garasje kan bygges innenfor bestemmelsesområde #2 inntil BYA = 35 m² og møne ikke høyere enn kote 8,0 m. Materialvalg, farge og takform skal harmonere med hovedbygningen.

- 3) Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- 5) Byggegrenser følger eksisterende bygg, dette gjelder hovedbygning samt garasje når denne er oppført.
- 6) Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 26° og 38°

3.2 Bebyggelse og anlegg

3.2.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, 1113 (BBB)

Området omfatter nytt leilighetsbygg, 1855 m².

- 1) Eksisterende låve og uthus på området kan rives for å gi plass til ny bebyggelse. Eksisterende Stabbur flyttes til BFS1, jfr. § 2.2 punkt 5) og § 5. Flytting skal skje som helt bygg.
- 2) Det tillates etablert inntil 9 enheter.
- 3) Maksimal mønehøgde på minst 50 % av bygget skal være kote +14,85 m. Maksimalt

tillatt gesimshøyde er kote +13,1 m.

- 4) Tillatt utnyttelsesgrad BYA= 30%.
- 5) Parkering skal anlegges i parkeringskjeller. Etablering av p-plasser på terreng innenfor felt BBB tillates ikke.
- 6) Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 26° og 38°.
- 7) Nye bygg, til og påbygg skal kun tillates dersom tiltaket har gode arkitektoniske, bruksmessige og fysiske kvaliteter og er godt tilpasset sine omgivelser uten å forringe omkringliggende kulturmiljø. All arkitektonisk utforming skal etterstrebe å ivareta og videreføre Garnvik sin identitet og områdets særpregede historiske kulturmiljø, slik det arter seg i bebyggelsesstruktur, plassering, skala, volum og størrelse, taktekking og møneretning, materialbruk, fargesetting og detaljering. Ny bebyggelse skal innordne seg det historiske miljøet. Dette innebærer at nye tiltak skal kunne leses av bygningen/bygningsmiljøet som viderefører byggeskikken som kjennetegner Garnviks unike kulturmiljø, uten å fremtre med stor kontrast til det eksisterende.

Det skal legges vekt på en god utforming av ny bebyggelse, både med hensyn til volumoppbygging, fasadeutforming, materialbruk og fargesetting. Det eksisterende låvebyggs formspråk skal kunne gjenkjennes i leilighetsbygg som oppføres i området.
- 8) Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.
- 9) Parkeringskjeller tillates ikke utenfor overliggende bygnings fasadeliv og 1. etg. verandautstikk. Synlige betongvegger skal kles inn eller forblendes, jfr. pkt. 7)
- 10) Ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at det i størst mulig grad ivaretar hensyn til støy mot naboeiendommer. Ventilasjonsanlegg plassert på tak skal bygges inn.

3.3 Bebyggelse og anlegg

Renovasjonsanlegg, 1550 (f_BRE)

- 1) Det skal avsettes areal til renovasjon på området, 50 m². Området må være tilgjengelig for renovasjonsbil.
- 2) Området skal være felles for boliger innenfor BBB.
- 3) Det kan settes opp bod for avfallshåndtering innenfor området.

3.4 Bebyggelse og anlegg 1610 Lekeplass (f_BLK)

- 1) Det skal avsettes areal til småbarnslekeplass, 150 m².
- 2) Innenfor området kan det settes opp sandkasse, lekeplassutstyr, bord og benker.
- 3) Lekeplassen skal være universelt utformet.
- 4) Området skal være felles for boliger innenfor BBB.

3.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur 2011 Kjøreveg (SKV)

- 1) Reguleringsområde omfatter eksisterende offentlige kjøreveg (o_SKV) og felles adkomstveg (f_SKV).
- 2) o_SKV1, Rørvikveien, er kommunal og har frisiktsoner på 6X25 meter i begge retninger som er inntegnet på planen, jfr. § 4.
- 3) f_SKV2 gjelder kjøreatkomst til BBB samt tilliggende eiendommer utenfor planområdet.

3.6 Samferdsel og teknisk infrastruktur 2080 Parkeringsplasser (SPA)

SPA1:

- 2) Det skal anlegges lademulighet for EL-bil.
- 3) 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- 4) Parkeringsplasser skal ligge utenfor siktlinjer ved avkjørsel for ikke å hindre sikt ved utkjøring.

F_SPA2:

Areal for besøksparkering samt hc-parkering for leiligheter i området BBB

3.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur 2083 Parkeringshus/anlegg (SPH)

Arealene omfatter parkeringsplasser for bil og sykkel, samt boder. Areal = 480 m².

- 1) Det skal etableres minimum 1.0 p-plass og maksimalt 1.5 p-plass pr boenhet innenfor felt BBB. Det skal opparbeides minst 1.0 p-plass for bevegelseshemmede.
- 2) Det skal settes av minimum 1.0 sykkelparkering pr. boenhet.
- 3) Synlig del av parkeringsanleggets volumoppbygging skal være tilpasset leilighetsbygget.

3.8 Grønnstruktur

3900 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

Området omfatter areal langs Rørvikveien, som er avsatt til park/lek.

- 1) Innenfor formålet tillates det tiltak for opphold og aktivitet. Arealene kan opparbeides med bord, benker og lekeapparater til allmenn benyttelse. Området skal sikres mot trafikkert vei og parkeringsareal på tilstrekkelig og hensiktsmessig måte. Sikringstiltak skal hensynta verneformålet på området og skal gis miljømessig tilpasset utforming.
- 2) Området skal være universell utformet.

§ 4 HENSYNSSONER H

H110 Frisiktsone

Gjelder avkjørsel til o_SKV1 Rørvikveien. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstiger 0,5 meter over vegbanen.

H310 Ras- og skredfare

Gjelder fjellskrent i planområdets nordre del. Området skal sikres mot fare for steinsprang.

H320 Flomfare

Området omfatter hovedveien, Rørvikveien, deler av P-plassen (SPA1), området avsatt til park/lekeplass (GAA) samt BFS. Innenfor området skal installasjoner som kan være sårbare for flom plasseres høyere enn kote 2,5 m.

H570 bevaring kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø omfatter alt areal innenfor BFS1 og GAA.

Bygninger som er regulert til bevaring tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet, dersom det etter kommunens skjønn, ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges, forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring skal opprinnelig bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Tiltak av enhver art i dette område skal godkjennes av kommunen etter at antikvarisk myndighet/fylkeskonservator har uttalt seg.

Utomhusarealer i området skal opparbeides som grøntområder som framstår på tiltalende måte omkring hovedhuset i BFS1.

§ 5 BESTEMMELSESOMRÅDER #

#1

Område innenfor BFS for ny plassering av stabburet dersom dette flyttes.

#2

Område innenfor BFS for plassering av ny garasje.