

Mal, sist rettet 21.08.20.

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2010010
SEMSVEIEN 79 OG 81**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 23.03.11, sist revidert 29.08.11. Vedtatt av kommunestyret 09.11.2011

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2010010, datert 23.03.11, revidert 29.08.11.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl. kap. 12)

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (B1 - 2)
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B3 – 5)
Energianlegg trafostasjon (E)
Lekeplass (L1 - 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V1- V4)
Parkeringsplass (P)
Annen veigrunn (Av1 – 2)

Grønnstruktur

Naturområder (N1 – 2)
Turveg (T)

Hensynssoner

Sikringssone, friskt
Faresone, høyspent
Båndleggingssone, framtidig gang- og sykkelveg

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 ”Tiltak” for felt B1 og B2 skal veg V1 og V2 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved godkjent brukstillatelse, hvis det stilles nødvendig bankgaranti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. **Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det evt. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse. (Må vurderes for hver enkelt plan. Er kun aktuelt der man er avhengig av annen manns grunn for å gjennomføre det kommunaltekniske tiltaket.)**

§ 3.2 Avkjørsel til fylkesvegen

Det skal etableres ny fellesavkjørsel i planområdet. Detaljert plan for denne avkjørselen skal godkjennes av Statens vegvesen. Før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse i felt B1-B5, skal eksisterende avkjørsler stenges og ny avkjørsel opparbeides.

§ 3.3 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis brukstillatelse for felt B1 og B2 skal lekeareal L1 og L2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt B3 – B5 skal lekeareal L2 være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.4 Opparbeidelse av parkeringsplass

Før det gis brukstillatelse for boenhetene i felt B1, skal parkeringsplass P være opparbeidet.

§ 3.5 Opparbeidelse av turveg

Før det gis igangsettingstillatelse skal turveg T være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen med følgende presiseringer: Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016.

(For privat uteareal skal min. 6,0m² og for felles uteareal skal min. 50% tilfredsstillende grenseverdier.)

§ 4.3 Eierforhold

Hjemmelen for N1, L1 og L2 og T skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt B1 og B2 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for P skal knyttes opp til eiendommen innenfor felt B1. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommen.

Hjemmelen for N2 skal knyttes opp til eiendommen innenfor felt B3. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommen.

§ 4.4 Estetikk

Bebyggelsen innenfor område B1 og B2 skal gis en enhetlig utforming med tanke på farge og volumoppbygging.

§ 4.5 Utomhus

I forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl § 1-6 "Tiltak" skal det vedlegges en utomhusplan for hele det regulerte området. Utomhusplanen skal omfatte reguleringsformålene: V1, V2, Av1, P, B1, B2, L1, L2 og N1.

Utomhusplan skal vise:

- Utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak m.v.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, med mer.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Overvannshåndtering: Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Vise punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).

§ 4.6 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl § 1-6 "Tiltak".

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Innenfor område B1 – B5 tillates maksimalt 14 boenheter.

Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser med unntak for byggegrense langs fylkesveien (Semsveien). Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Det skal avsettes min. ...m² pr. boenhet til MUA.

Plassering av adkomstpiler er veiledende, kan justeres

§ 5.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (B1)

Innenfor feltet tillates inntil 3 tomannsboliger. Maks. bebygd areal (BYA) = 30 %. Maks. mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige cote + 20 meter. Feltet skal ha felles parkering på felt P. Parkering på felt P inngår ikke i BYA for felt B1. Det tillates oppført støyskjermingstiltak innenfor området.

§ 5.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (B2)

Innenfor feltet tillates inntil 4 rekkehus/hus i rekke. Maks. bruksareal (BRA) = 930 m², med maks. bruksareal (BRA) = 230 m² pr. boenhet. Maks. mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige cote + 23 meter i syd, stigende til cote + 25 i nord.

§ 5.4 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B3)

Innenfor feltet tillates inntil en enebolig. Maks. bebygd areal (BYA) = 25 %. Maks. mønehøyde er 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. gesimshøyde er 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde skal ikke overstige cote + 22,0 meter.

§ 5.5 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B4)

Innenfor feltet tillates inntil to eneboliger. Maks bebygd areal (BYA) = 25 %. Maks. mønehøyde er 8,5 meter over ferdig gulv 1.etg. sokkeletg. Maks gesimshøyde er 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks mønehøyde skal ikke overstige cote + 19,0 meter. Det tillates oppført støyskjermingstiltak innenfor området. Støyskjermen skal være støyaabsorberende.

§ 5.6 Lekeplass (f_L1 - 2)

Det skal anlegges lekearealer i henhold til utfyllende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområde.

Lekeplass L1 og L2 skal disponeres og vedlikeholdes av alle eiendommene innenfor planområdet.

§ 5.7 Renovasjonsareal (BRE)

Arealet er avsatt til renovasjon og skal være felles for felt B1 og B2. Det tillates enkel bebyggelse / skjerming med bygningsmessig konstruksjon.

§ 5.8 Energianlegg trafostasjon (E)

Det må anlegges ny nettstasjon ved utbygging av området. Ny nettstasjon skal ha 400V strømforsyning til nye boliger i området.

Alternativ tekst hvis trafo ikke vises i planen:

Innenfor planen tillates oppført nettstasjon. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra lekeplasser, bebyggelse med rom for varig opphold og nabogrense.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg (o_V1 – 4)

Veg V1 – V4 er offentlig veg.

§ 6.2 Parkeringsplass (f_P)

Det skal i felt P anlegges felles parkeringsareal for boenhetene i felt B1. Det kan bygges en garasje/carport pr. boenhet innenfor feltet. Maks byggehøyde er kote C+15.

Det skal i felt P avsettes areal til avfallshåndtering for boenhetene i felt B1. Det tillates oppført støyskjermingstiltak innenfor området.

§ 6.3 Annen veggrunn (o_Av1 – 2)

Annen veggrunn er avsatt til veggrøft og snøopplag for Semsveien og skal være offentlig.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (f_N1 - 2)

Naturområdet skal kunne benyttes for allmenn ferdsel.

§ 7.2 Turveg (f_T)

Turvegen skal være adkomst til naturområdet (N1 og N2) og kunne benyttes for allmenn ferdsel.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, frisikt (H190)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanners plan.

§ 8.2 Faresone, høyspent

Det er avsatt en faresone på 15 meter tilknyttet eksisterende høyspent (lufttrekk).

§ 8.3 Båndleggingssone, framtidig gang- og sykkelveg

Det er avsatt et båndlagt område langs Semsveien til framtidig gang og sykkelveg. Det tillates midlertidig oppføring av støyskjerm i området. Nødvendig flytting av støyskjerm ved bygging av gang-/sykkelveien må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

§ 8.4 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen (H560) skal eksisterende eiketrær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treets rotsystem. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring og eventuelle tiltak i rotsonen skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.