

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2020008
GUNNESTADVEIEN**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 13.01.2025, sist revidert 11.04.2025. Vedtatt av kommunestyret **xx.xx.xxxx.**

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2020008, datert 03.04.2025, sist revidert **xx.xx.xxxx.**

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)
Renovasjonsanlegg (RA)
Lekeplass (LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV1-4)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-10)

Grønnstruktur

Turveg (TV)
Vegetasjonsskjerm (VS)
Naturområde (GN)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)
Spredt boligbebyggelse (LSB)

Hensynssoner

Frisikt (H140)
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
Bevaring naturmiljø (H560)

Bestemmelsesområder

Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer (#1)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling, innenfor felt BF1, skal møtelomme langs KV1, kjøreveg KV2 med tilhørende sideareal og frisiktsoner og andre kommunaltekniske anlegg være

ferdig opparbeidet i henhold til godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, hvis det stilles nødvendig bankgaranti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det ev. kan gis tillatelse til senere ferdigstilling.

§ 3.2 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling, innenfor felt BF1, skal det utarbeides en utomhusplan for hele det regulerte området. Utomhusplanen skal omfatte formålene BF1, LEK, TV, VS, GN, KV2, KV4, RA samt de deler av KV1 som knytter nevnte formål sammen.

Utomhusplan skal vise:

- Utforming av interne gangarealer, lekeplass, adkomst, parkering, støttemurer, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder og innenfor VS, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, snøopplag mv.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier samt punkt for utledning av flomvann fra eiendommen ved ekstremnedbør.
- Oppfylging av krav til blågrønn faktor, jf. § 4.5.

§ 3.3 Blågrønn faktor

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling, innenfor felt BF1, skal blågrønn faktor for hele området være dokumentert i henhold til § 4.5.

§ 3.4 Matjord

Matjord skal ikke flyttes før det er gitt tillatelse til tiltak som berører dyrka jord. Kommunens landbruksforvaltning skal varsles før det kan gis tillatelse til tiltak. Bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt skal foreligge før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.5 Opparbeidelse av renovasjonsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1, skal renovasjonsanlegg RA være ferdig opparbeidet, jf. § 5.4.

§ 3.6 Opparbeidelse av lekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1, skal lekeplass LEK være ferdig opparbeidet, jf. § 5.5. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.7 Opparbeidelse av turveg

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1, skal turveg TV være ferdig opparbeidet, jf. § 7.1. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.8 Opparbeidelse av vegetasjonsskjerm

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1, skal vegetasjonsskjerm VS være ferdig opparbeidet, jf. § 7.2.

§ 3.9 Overvann

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1, skal overvannsløsninger som beskrevet i VAO-plan datert 19.10.2022, sist revidert 28.11.2024, være ferdig opparbeidet.

§ 3.10 Eierskap

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1, skal hjemmelen for LEK, TV og KV2 knyttes til eiendommene i fellesskap. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

I tillegg skal plikt til vedlikehold av KV4 tinglyses på eiendommene innenfor felt BF1 og gbnr. 121/27, og plikt til vedlikehold av RA tinglyses på eiendommene innenfor felt BF1.

§ 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 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 4.3 Estetikk

Bebyggelsen innenfor felt BF1 skal gis en helhetlig utforming med tanke på farge og volumoppbygging. Fargen på fasadene skal harmonere med den omkringliggende bebyggelsen. Fasadematerialer skal i hovedsak være trekledning. Byggene skal ha saltak. Mindre bygg/konstruksjoner skal utføres i gjenkjennelig stil, med detaljer som en skal kunne se igjen i boligbebyggelsen. Nyetablerte skråninger skal beplantes med busker eller tilsås med gress. Støttemurer skal integreres i omgivelsene på best mulig måte.

§ 4.4 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.

§ 4.5 Blågrønn faktor

Innenfor planområdet skal det oppnås en blågrønn faktor på min. 0,8.

§ 4.6 Gjenbruk av matjord

Matjorda skal ivaretas i henhold til matjordplanen datert 14.11.2024.

§ 4.7 Frisikt

Innenfor planområdet skal alle avkjørsler ha frisiktsone i henhold til kommunens vei- og gatenorm.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Plassering av adkomstpiler er veiledende. Adkomsten kan justeres sideveis langs eiendomsgrensen for best mulig tilpasning. Siktlinjer må ivaretas.

§ 5.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Innenfor feltet tillates oppført tomannsboliger med til sammen 6 boenheter. Maks bebygd areal (BYA) er 30 %.

Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9,0 m og 8,0 m over ferdig planert terreng.

Det skal avsettes min. 150 m² MUA per boenhet og min. 75 m² av disse skal være privat MUA. MUA skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Maks 10 % av felles MUA kan tillates innenfor hensynssone H370. Overbygd og ikke overbygd del av balkong/terrasse kan regnes som privat MUA.

Det skal etableres to parkeringsplasser per boenhet. Min. én av disse skal være i garasje/carport. Dersom parkeringsplasser på terreng etableres ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på min. 2,7 m.

Murer med høyde på inntil 1,0 m, boder med BYA på inntil 15 m², terrengarbeider, teknisk infrastruktur, parkering og trapper kan tillates nærmere nabogrense/formålsgrense enn de regulerte byggegrenser. Plattinger kan også tillates nærmere nabogrense/formålsgrense enn de regulerte byggegrenser med unntak av byggegrense mot LEK. For tiltak innenfor hensynssone H560 vises det til § 9.3. Teknisk infrastruktur kan plasseres inntil nabogrense/formålsgrense, men for andre tiltak skal avstanden være min. 1,0 m.

§ 5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF2-5)

Maks bebygd areal (BYA) innenfor feltet er 30 %.

§ 5.4 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Renovasjonsanlegg RA skal være felles for alle boenhetene innenfor felt BF1 samt øvrige eiendommer som naturlig kan knyttes til renovasjonsanlegget. Det tillates oppført bygningsmessig konstruksjon for skjerming av avfall.

§ 5.5 Lekeplass (f_LEK)

Lekeplass LEK skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Lekeplassen skal min. inneholde sandkasse, huskestativ, sklie og en benk. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområdene.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (KV1, f_KV2, KV3 og f_KV4)

Kjøreveg KV1 er privat vei. Det skal etableres møtelomme langs veien som angitt i plankartet.

Kjøreveg KV2 er felles adkomstvei til BF1.

Kjøreveg KV3 er privat vei.

Kjøreveg KV4 er felles adkomstvei for tilstøtende eiendommer samt eiendom gbnr. 121/27.

§ 6.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-5, f_AVT6-8 og AVT9-10)

Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT1-10 kan benyttes til teknisk infrastruktur, veigrøft og snøopplag.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turveg (f_TV)

Turveg TV skal opparbeides med grusdekke i en bredde på 1,8 m. Allmennheten skal kunne benytte turveien for å komme seg fra Gunnestadveien til Kirkeveien.

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

Vegetasjonsskjerm VS skal ha et vegetasjonsbelte med min. 10 m bredde som ligger i min. 5 m avstand til jordbruksarealet. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til min. høyde 4 m.

§ 7.3 Naturområde (GN)

Naturområde GN skal fungere som en del av buffersonen mot jordbruksarealet. Veiskjæringer og fyllinger skal tilsås. Arealet kan benyttes som ledd i overvannshåndteringen.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 8.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (f_LNFR)

Innenfor feltet tillates nødvendig drift og vedlikehold.

§ 8.2 Spredt boligbebyggelse (LSB)

Maks bebygd areal (BYA) innenfor feltet er 30 %.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Frisikt (H140)

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

§ 9.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Innenfor faresonen tillates ikke etablert bygninger med rom for varig opphold. Alle andre tiltak skal godkjennes av nettselskapet.

§ 9.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal eksisterende eiketrær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treets rotsystem. Beskjæring for å unngå personskafe eller skade på

eiendom kan tillates. Slik beskjæring og ev. tiltak i rotsonen skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 10 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 10.1 Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer (#1)

Bestemmelsesområdet markerer et automatisk fredet kulturminne (ID 278712-0) som er fjernet. Tiltak i henhold til planen kan tillates.

§ 10.2 Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet m.m. (#2-3)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal byggehøyden ikke overstige kote +25,3 m.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal byggehøyden ikke overstige kote +25,0 m.