

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SKARPHAGAVEIEN MED OMGIVELSER – alt. mønehøyde 7,5 m

Reguleringsplanen er datert 8.2.96

Reguleringsbestemmelsene er datert 8.2.96

Vedtatt i kommunestyret 23.4.97

Revisjon:

264-E1 Endring av reguleringsplan for Skarphagaveien 40-42. Vedtatt xx.xx.25.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

Byggeområder, boliger

Byggeområder, kombinasjon boliger/forretninger/kontor

Offentlige trafikkområder

Friområder/lek

Fellesområder, felles lekeområder

Fellesområder, felles avkjørsel/parkering

Spesialområder, friluftsområde

§ 3

Byggeområder

Tilbygg og utvidelse kan tillates.

Tillatt bebygd areal, BYA=25 %.

Sikt i utkjørsler må være min. 4/40.

§ 4

Felter med boligbebyggelse – felter B1

- a. I området kan det oppføres bolighus med mønehøyde inntil 7,5 m målt fra overkant gulv i 1. etg. (ca. 50 cm over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen).
- b. Bygningene skal ha saltak eller valmtak.
Takfall på 25–45 grader på hovedtak.
Evt. takoppløft skal ha min. takfall på 15 grader.
- c. Det skal avsettes garasjeplass for 1 bil pr. leilighet. I tillegg skal det være 1 parkeringsplass pr. leilighet til gjesteparkering.

- d. Det må foretas grunnundersøkelser på 11/22 (el.verkstomten) p.g.a. fare for avgassing etc. For 11/22 må det foreligge en situasjonsplan før boliger kan godkjennes. Det må avsettes en felles lekeplass på eiendommen.

§ 5

Felter med blanding av boliger og forretning/kontor – felter B2

Det er innenfor området anledning til å føre opp boligbebyggelse eller bebyggelse for forretning/kontor, - eller en kombinasjon av disse formål.

Tillatt bebygd areal BYA=25 %.

- a. I området kan oppføres bygninger på inntil 2 etasjer. Mønehøyde inntil 7,5 m målt fra overkant gulv i 1. etg. (ca. 50 cm over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen).
- b. Bygningene skal ha saltak eller valmtak. Takfall 25–45 grader. Evt. takoppløft skal ha min. takfall på 15 grader.
- c. Det må avsettes nødvendige biloppstillingsplasser tilknyttet virksomheter for ansatte og besøkende på egen eiendom.
- d. Det skal avsettes garasje plass for 1 bil pr. leilighet. I tillegg skal det være 1 parkeringsplass pr. leilighet til gjesteparkering.
- e. Ny virksomhet må være tilpasset strøket. Virksomhet som medfører økt støy, forurensning e.l. tillates ikke.
- f. Det må foreligge en situasjonsplan før ny bebyggelse kan godkjennes. Det må avsettes en felles lekeplass på eiendommen.

§ 6

Offentlige trafikkområder

Eksisterende trafikkforhold beholdes.

§ 7

Friområder

Friområdene skal brukes til lek.

§ 8

Fellesområder

- a. Felles lekeareal for barn. Eik i felles lekeområde nord skal bevares.
- b. Felles avkjørsler.
- c. Felles områder for parkering.

§ 9

Fellesbestemmelser

- a. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

- b. Avfallsdunker, tørkestativ o.l. skal ikke plasseres slik at de etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til ulempe.
- c. Byggeavstand fra landbruksområder til ny bebyggelse skal være 10 m nord for Skarphagaveien og 6 m syd for Skarphagaveien. I denne sonen tillates ikke opparbeidet oppholdsarealer, tørkeplasser o.l., og det bør etableres en skjerm av busker/trær.

§ 10

264-E1 Endring av reguleringsplan for Skarphagaveien 40-42

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 264-E1, datert 19.11.25.

§ 10.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10.1.1 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor felt BF1, skal det utarbeides en utomhusplan. Utomhusplanen skal omfatte formålene BF1, RA, TV, GAA og FRI.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av offentlige områder, gangarealer, adkomst, parkering, støttemurer, eksisterende vegetasjon, renovasjonsløsninger 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.
- Oppfylling av krav til blågrønn faktor, jf. § 10.1.2.

§ 10.1.2 Blågrønn faktor

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor felt BF1, skal det dokumenteres at blågrønn faktor for feltet er min. 0,8.

§ 10.1.3 Opparbeidelse av GAA og TV

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor felt BF1, skal GAA og TV opparbeides som adkomstvei til FRI og BF1, eksisterende lekestue/bod innenfor feltet fjernes og friområdet skiltes ved Skarphagaveien.

§ 10.1.4 Eierskap

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

§ 10.2 FELLESBESTEMMELSER

§ 10.2.1 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 kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 10.2.2 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.

§ 10.2.3 Estetikk

Bebyggelse skal etableres med saltak. Fasader skal bestå av tre som hovedmateriale og gis en farge som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

§ 10.2.4 Frisikt

Innenfor planområdet skal alle avkjørsler ha frisiktsone på 3x20 m.

§ 10.3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 10.3.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Adkomst skal etableres som vist med pil på plankart.

Krav til MUA i m² (privat og/eller felles) per boenhet er som gitt i tabellen:

Boligtype	Min. MUA i m ² (sum privat og felles)	Min. privat MUA i m ²	Min. felles MUA i m ²
Enebolig		200	
Sekundærleilighet	50	50	
Tomannsbolig	150	75	

MUA skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Murer med høyde på inntil 1,0 m, terrengarbeider, teknisk infrastruktur, plattinger og trapper kan tillates nærmere nabogrense/formålsgrense enn de regulerte byggegrenser. Avstand til nabogrense/formålsgrense skal være min. 1,0 m. Teknisk infrastruktur kan plasseres inntil nabogrense/formålsgrense.

§ 10.3.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BF1)

Innenfor feltet tillates inntil 2 boenheter. Maks bebygd areal (BYA) er 30 % per eiendom. Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8,5 m og 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +21,5 m.

Adkomstpilene tillates parallellforskjøvet langs GAA.

§ 10.3.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BF2)

Maks bebygd areal (BYA) er 30 %. Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8,5 m og 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +20 m.

§ 10.3.4 Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BF3)

Maks bebygd areal (BYA) er 30 %. Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8,5 m og 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +23 m.

Innenfor feltet kan det etableres småskala tjenesteyting på inntil 20 % av boligens bruksareal. Virksomheten skal ikke generere trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad. Virksomhet som medfører økt støy, forurensning e.l. tillates ikke.

§ 10.3.5 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Renovasjonsanlegg RA skal være felles for boenhetene innenfor felt BF1. Det tillates oppført bygningsmessig konstruksjon for skjerming av avfallsbeholdere med maks byggehøyde 2,5 m.

§ 10.4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 10.4.1 Kjøreveg (o_KV)

Kjøreveg KV er offentlig vei.

§ 10.4.2 Annen veggrunn, teknisk anlegg (o_AVT1-4)

Annen veggrunn, teknisk anlegg AVT kan benyttes til teknisk infrastruktur, veigrøft og snøopplag.

§ 10.5 GRØNNSTRUKTUR

§ 10.5.1 Turveg (f_TV)

Turveg TV skal benyttes som adkomstvei til FRI og være åpen for allmenn ferdsel.

§ 10.5.2 Friområde (o_FRI)

Friområde FRI er offentlig friområde.

§ 10.5.3 Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (turveg/kjøreveg) (f_GAA)

Felt GAA er regulert til kombinert turveg/kjøreveg. Feltet skal benyttes som adkomstvei til FRI og BF1 og være åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt å parkere innenfor feltet.

§ 10.6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 10.6.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for langbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Felt LNFR er eksisterende LNFR-areal.

§ 10.7 HENSYNSSONER

§ 10.7.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

§ 10.7.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal eiketrær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treet eller dets rotsystem. Beskjæring for å unngå personskade 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.