

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2022003
SVARTORVEIEN 1 C**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 01.07.2024, sist revidert 08.05.2025 i henhold til vedtak i HPTM-sak 072/25. Vedtatt av kommunestyret **xx.xx.xxxx**.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2022003, datert 27.02.2025, sist revidert **xx.xx.xxxx**.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Hensynssoner

Sikringssone, friskt (H140)

Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-2)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Utbedring av øvre del av Tørkoppveien

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, skal 75 m av Tørkoppveien målt fra Amundrødveien utbedres slik at bredden på veien stemmer overens med gjeldende reguleringsplan nr. 11 Boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen, og det skal etableres gjerde på sørsiden av denne delen av veien.

§ 3.2 Utbedring av krysset mellom Tørkoppveien og Amundrødveien

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, skal krysset mellom Tørkoppveien og fylkesvei 3098 Amundrødveien utformes i henhold til vegnormalens krav, både hva gjelder krav til friskt samt stigning på sekundærvei.

§ 3.3 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, skal frisktsoner og andre kommunaltekniske anlegg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detalplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

§ 3.4 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, skal det utarbeides en utomhusplan for hele det regulerte området.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av uteområder, gangarealer, adkomst, frisikt, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning, utvendige renovasjonsløsninger, sportsbod, støttemurer, sykkelparkering, areal for snøopplag og vendehammer.
- 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.
- Oppfylld av krav til blågrønn faktor, jf. § 4.4.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet 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. Ansvar 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

Bygninger og anlegg skal utformes slik at det ved volum, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy arkitektonisk kvalitet og et helhetlig preg. Det skal i hovedsak benyttes naturnære og nøytrale farger som sikrer en dempet fjernvirkning av bebyggelsen og uteområder.

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

§ 4.5 Frisikt

Innenfor planområdet skal avkjørsler ha frisiktsone på 4x20 m.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Innenfor felt BK tillates inntil 3 boenheter til sammen. Maks bebygd areal (BYA) = 30 %. Boligene skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 og #2.

Innenfor feltet tillates det etablering av sportsbod med BYA på inntil 15 m² og maks kotehøyde på +9,9 m og maks byggehøyde på 2,8 m over ferdig planert terreng.

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Min. 50 % av parkeringsplassene for bil skal ha ladestasjon for elbiler. Det skal være mulig å tilrettelegge for lading på samtlige parkeringsplasser på et senere tidspunkt.

Dimensjonering av sykkelparkeringen skal være i samsvar med kommunens vei- og gatenorm. Det skal være mulighet for å låse inn sykler i et eget rom på bakkeplan i nærheten av inngangsparti for min. 20 % av det totale antallet sykkelparkeringsplasser. Min. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykkel/sykkelvogn.

Adkomst skal etableres som vist med pil på plankart. Adkomsten tillates parallellforsjøvet 3 m i hver retning. Siktlinjer må ivaretas.

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
Konsentrert småhusbebyggelse	150	75	

MUA skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Takterrasse er tillatt. Areal på takterrasse kan medregnes i beregningen av MUA. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes min. 2,0 m inn fra fasadelivet, og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Rekkverk skal være transparent og inntil 1,0 m over maks byggehøyde.

Det tillates fyllinger og/eller skjæringer på inntil 1,0 m målt fra eksisterende terreng. Det tillates ikke irreversible terrenginngrep. På tross av forbudet kan det likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.

Teknisk infrastruktur, terrengarbeider, parkering og murer med høyde inntil 1,0 m kan tillates nærmere eiendomsgrense enn de regulerte byggegrensene. Teknisk infrastruktur og terrengarbeider kan plasseres inntil eiendomsgrense. Murer med høyde inntil 1,0 m tillates etablert min. 1,0 m fra eiendomsgrense, mens parkering tillates etablert min. 2,0 m fra eiendomsgrense.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone, friskt (H140)

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

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 7.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates bebyggelse med maks møne-/gesimshøyde 6,8 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +13,8 m.

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates bebyggelse med maks møne-/gesimshøyde 10 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +17,0 m.