

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2023005
SKALLESTADVEIEN 36**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 06.09.2024, sist revidert 04.11.2024. Vedtatt av kommunestyret xx.xx.xxxx.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2023005, datert 27.06.2024, sist revidert 04.11.2024.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1-5)
Energianlegg (EA)
Renovasjonsanlegg (RA)
Lekeplass (LEK1-2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV1-3)
Gang-/sykkelveg (GS)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Grønnstruktur

Turveg (TV)

Hensynssoner

Sikringsone, frisikt (H140)

Bestemmelsesområder

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

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSERER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt BB3 som er avhengig av adkomst fra KV2, med unntak av riving og deling, skal kjøreveg KV2 med tilhørende sideareal og frisiktsoner, og andre kommunaltekniske anlegg være opparbeidet i henhold til godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt BB3-5, med unntak av riving og deling, skal kjøreveg KV3 med tilhørende sideareal og frisiktsoner, og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være

opparbeidet i henhold til 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 midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, hvis det stilles nødvendig bankgaranti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.2 Opparbeidelse av renovasjonsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BB3-5, skal renovasjonsanlegg RA være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BB1-2 og én av blokkene innenfor felt BB3, skal renovasjonsanlegg være opparbeidet i henhold til bestemmelsene i § 5.5.

§ 3.3 Opparbeidelse av turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BB3, skal turvei TV være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.4 Opparbeidelse av lekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor det første av feltene BB1-2 og BB4-5, skal min. 250 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor det andre av feltene BB1-2 og BB4-5, skal min. 350 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor det tredje av feltene BB1-2 og BB4-5, skal min. 450 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor det fjerde av feltene BB1-2 og BB4-5, skal min. 550 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BB3, skal hele LEK1 og LEK2 være opparbeidet.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse 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.

§ 3.5 Eierskap

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BB1-5 skal hjemmelen for RA, LEK1 og TV knyttes til eiendommene i fellesskap. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 3.6 Tomtedelingsplan

Før det gis tillatelse til deling, må det utarbeides en tomtedelingsplan som viser at krav til MUA kan oppfylles for hver tomt.

§ 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 støygrensene som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 4.3 Estetikk

Bebyggelse innenfor området skal gis en helhetlig utforming i volum og høyder. Byggene oppføres i tre med saltak. Fasadematerialer skal være trekledning med eventuelle innslag av platekledning eller annet materiale. I utforming av boligene skal det være en viss variasjon, men innenfor samme arkitektoniske uttrykk. Det skal være en harmoni i materialbruk mellom boligene og samtidig vises frem en faktor av identitet for hvert enkelt bygg. Carporter og boder skal utføres i gjenkjennelig stil, med detaljer som en skal kunne se igjen i firemannsboligene, i rekkverk til terrassene og i privatiserende skjermer.

Nyetablerte skråninger må beplantes med busker eller tilsås med gress.

§ 4.4 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av riving og deling, skal det vedlegges en utomhusplan for hele det regulerte området. Utomhusplanen skal omfatte formålene BB1-5, EA, RA, LEK1-2, KV3 med AVT og TV.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, støttemurer, eksisterende vegetasjon (jf. § 4.5 Blågrønn faktor), beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak mv.
- Ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrensene, veier, annen bebyggelse mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Overvannshåndtering: Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsone og flomveier. Punkt for utledning av flomvann fra eiendommen ved ekstremnedbør.

§ 4.5 Blågrønn faktor

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

§ 4.6 Frisikt

Innenfor planområdet skal alle avkjørsler ha frisiktsone på 4x20 m.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Innenfor felt BB1-5 tillates inntil 28 boenheter til sammen.

Frittliggende garasjer/carporter med bruksareal / bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m² og gesims- og mønehøyde på inntil henholdsvis 3,5 m og 5,0 m i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de regulerte byggegrensene med unntak av byggegrense langs offentlig vei. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 m til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 m til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 m.

Det skal avsettes 1,3 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

Min. 5 % av parkeringsplassene, per felt, for bil skal reserveres for bruk av forflytningshemmende. Min. 50 % av parkeringsplassene for bil skal ha ladestasjon for elbiler. Det skal være mulig å tilrettelegge for ladning 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 i området skal tilrettelegges for lastesykkel/sykkelvogn.

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

Det skal avsettes min. 50 m² MUA per boenhet. Min. privat MUA er 10 m² per boenhet, med en dybde på min. 2,0 m og en lengde på min. 3,0 m. Felles MUA er min. 40 m² per boenhet. Overbygd og ikke overbygd del av balkong kan medregnes i beregningen av privat MUA.

Forstøtningmurer med høyde inntil 1,0 m, trapper i terreng, terrengarbeider, biloppstillingsplasser og plattinger kan oppføres utenfor de regulerte byggegrenser, med avstand min. 1,0 m til nabogrense/formålgrense.

Innenfor felt BB1-5 tillates det at maks 1 m av ringmuren er synlig og at minimum 70 % av ringmur dekkes til gulv 1. etasje.

Renovasjon for boenhetene innenfor felt BB1-2 og én av firemannsboligene innenfor felt BB3 skjer på eget område, nær veien, utenfor angitt byggegrense. Det skal avsettes 5 m² til renovasjonsanlegg på egen tomt.

§ 5.2 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1-2 og BB4-5)

Innenfor hvert felt tillates én firemannsbolig. Maks bebygd areal (BYA) = 40 % per felt. Maks mønehøyde er 9,0 m over ferdig planert terreng. Maks gesimshøyde er 8,0 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde i felt BB1-2 skal ikke overstige kote +30,5 m.

Byggehøyde i felt BB4 skal ikke overstige kote +32 m. Byggehøyde i felt BB5 skal ikke overstige kote +35 m.

§ 5.3 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB3)

Innenfor feltet tillates 3 firemannsboliger. Maks bebygd areal (BYA) = 40 %. Maks mønehøyde er 9,0 m og maks gesimshøyde er 8,0 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde for bestemmelsesområde #1 skal ikke overstige kote +31,0. Byggehøyden for resten av feltet skal ikke overstige kote +33,5.

Det tillates sammenkobling av 2 av byggene, ved innkjøring til parkeringskjeller, gjennom kjeller, carport eller boder. Det tillates parkeringskjeller på ett av byggene. Det tillates 3 m høyere møne og gesims maks 5 m hver vei fra innkjøring til parkeringskjeller. Byggehøyden skal ikke overstige kote +33,5.

§ 5.4 Energianlegg (o_EA)

Innenfor feltet tillates oppført energianlegg.

§ 5.5 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Renovasjonsanlegg RA skal være felles for boenhetene innenfor felt BB3-5. Det tillates oppført renovasjonsbod innenfor feltet.

§ 5.6 Lekeplass (f_LEK1 og o_LEK2)

Nærlekeplass LEK1 skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Områdelekeplass LEK2 skal utstyres med bordtennisbord, min. 4 stykk utendørs treningsobjekter og benker med bord. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Lekeplassene skal sikres med gjerde mot trafikkområder.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (o_KV1-2 og f_KV3)

Kjøreveg KV1-2 skal være offentlig vei.

Kjøreveg KV3 skal være privat vei.

§ 6.2 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Gang-/sykkelveg GS er eksisterende gang- og sykkelvei.

§ 6.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT og f_AVT)

Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT kan benyttes til fordrøyningsiltak, kummer, veigrøft og snøopplag.

§ 6.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Annen veggrunn – grøntareal AVG kan benyttes til fordrøyningsiltak, kummer, veigrøft og snøopplag.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turveg (f_TV)

Turvei TV skal være adkomst til LEK1 og kunne benyttes til allmenn ferdsel.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, frisikt (H140)

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

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal byggehøyden ikke overstige kote +31,0.