

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2024004
FØYNENGA**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 08.10.2024, sist revidert xx.xx.xx. Vedtatt av kommunestyret xx.xx.xx.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2024004, datert 08.10.2024, sist revidert xx.xx.xx.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-3)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse(BK)
Renovasjonsanlegg (RA1-2)
Lekeplass (LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV1-2)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1-8)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-3)

Grønnstruktur

Turvei (TV1-2)
Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Hensynssoner

Sikringsone, frisikt (H140)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak skal 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 ferdigstilling, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, hvis det stilles nødvendig bankgaranti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Kjøreveg f_KV2

F_KV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til boliger innenfor BF1, BF2 og BK. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Kryss Føyneveien/Føylandsveien med dråpeøy

Før det gis ferdigattest for siste bolig skal dråpeøy og krysset mellom Føyneveien og Føylandsveien være ferdig opparbeidet etter detaljplan godkjent av Vestfold fylkeskommune

§ 3.2 Opparbeidelse av turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1-3 og BK skal turvei f_TV1 og o_TV2 være opparbeidet.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.3 Opparbeidelse av lekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1-3 og BK skal lekeplass f_LEK være opparbeidet. 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.

§ 3.4 Opparbeidelse av renovasjonsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1-2 og BK skal f_RA1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF3 skal f_RA2 være ferdig opparbeidet.

§ 3.5 Støyskjerming

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet skal nødvendige tiltak for støyskjerming, i henhold til støyfaglig utredning (06.05.2024), være etablert.

§ 3.6 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm, i strekning foran den enkelte bolig, må være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den enkelte bolig som grenser til vegetasjonsskjermen.

§ 3.7 Eierskap

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1-3 og BK skal hjemmelen for f_KV2, f_LEK, f_TV1, f_AVG1 og f_RA1-2 knyttes til eiendommene i fellellskap. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 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. 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 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.

Alle boliger skal sikres en stille side og ha minst et soverom med luftevindu mot stille side.

Det skal etableres støyskjerming mot Føynlandsveien. Dette kan etableres som jordvoll og skjerm. 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

Utforming av bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene, naturgitte forhold og terreng. Det skal skapes en helhetlig utforming for planområdet der bebyggelse, vegetasjon og beplantning vurderes samlet. Samtidig skal det sikres variasjon mellom de enkelte feltene i arkitektonisk uttrykk og fargebruk.

Ulike farger skal harmonere med hverandre. Det tillates variasjon i takform.

Materialer skal være slitesterke, ha lang levetid og et lavt klimagassavtrykk. Fasader skal i hovedsak være i tre.

§ 4.4 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 skal det vedlegges en utomhusplan for omsøkte byggetrinn, inklusive tilgrensende vegareal. Utomhusplan ved første byggetrinn skal omfatte f_LEK og VS1-2.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, støttemurer, eksisterende vegetasjon som skal bevares (j.f 4.7 Blågrønn faktor), beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering 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.
- Overvannshåndtering: Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).
- Detaljert utforming av støyskjerming

§ 4.5 Byggeplan dråpeøy

Det skal utarbeides detaljert byggeplan for utforming av dråpeøy i krysset Føynveien/Føynlandsveien. Gs-veg ved ny kryssutforming skal inngå i detaljplanen. Planen skal godkjennes av Vestfold fylkeskommune og Færder kommune. Byggeplan skal leveres ved første byggesøknad.

§ 4.6 Geoteknisk redegjørelse

Det skal redegjøres for fundamenteringsløsninger, sikringstiltak og massehåndtering. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i samråd med geoteknisk fagkyndig.

§ 4.7 Blågrønn faktor

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Det tillates totalt maks 14 boenheter.

Maks bebygd areal per tomt: BYA = 36%

For bebyggelse med pulttak eller saltak er maks gesimshøyde c+ 23 og maks mønehøyde c+25.
For bebyggelse med flatt tak er maks byggehøyde c+24.

Maks gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng

Det tillates etablert solcelleanlegg på tak. Maks byggehøyde tillates overgått med inntil 0,5 meter for å sikre riktig vinkel på anlegget.

Frittliggende garasjer med bruksareal / bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m², og boder inntil 10 m², og gesims- og mønehøyde på inntil hhv. 3,5 m og 4 m i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de regulerte byggegrensene med unntak av byggegrense langs fylkesvei. 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.

Murer med høyde inntil 1,0 m, plattinger, trapper kan plasseres nærmere nabogrense/formålsgrænse enn de regulerte byggegrensene med unntak av byggegrense langs fylkesvei. Avstand til nabogrense/formålsgrænse skal være min. 1,0 m.

Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Parkering skal etableres med garasje/carport og utvendig biloppstillingsplass i tilknytning til hver enkelt bolig. Sykkelparkering etableres også på hver enkelt boligtomt, min 2 plasser per boenhet.

Min 50% av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for elbillading.
Min 50% av parkering for både bil og sykkel skal være under tak.

Adkomst skal etableres som vist med pil på plankart. Adkomstene tillates parallellforsjøvet. Siktlinjer på 3x20 meter må ivaretas.

Krav til MUA i kvadratmeter (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
Enebolig	200	150
Konsentrert småhusbebyggelse og tomannsbolig	150	75

Areal som er brattere enn 1/3, smalere enn 4 meter og har støynivå over 55 dB(A) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Minimum 50 % av felles MUA skal være sammenhengende og på bakkeplan eller oppå lokk/dekke i gårdsrom som er tilgjengelig fra bakkeplan.

§ 5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-3)

Arealet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Feltene kan deles i eiendommer slik vist på plankartet med regulerte eiendomsgrensene.

§ 5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Arealet er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Takterrasser 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 1,30 m over maks byggehøyde.

§ 5.4 Renovasjonsanlegg (f_RA1-2)

Renovasjonsanlegg f_RA1 skal være felles for felt BF1-2 og BK. F_RA2 skal være felles for BF3, samt Føynveien 14 A og B. Renovasjonsanleggene tillates delvis innbygget med skjermvegg med høyde maks. 2 meter.

§ 5.5 Lekeplass (f_LEK)

Lekeplass LEK skal etableres iht. kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for nærlekeplass. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det skal etableres variert vegetasjon som skaper ulike soner og mulighet for opphold i skygge samt bord og benker. Tre som er markert på plankartet skal bevares.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjørveg (o_KV1 og f_KV2)

Kjørveg KV1 er offentlig vei.

Kjørveg KV2 er felles for B1, B2 og B4

§ 6.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT1-4 og 7-8, f_AVT5-6)

Arealet er avsatt til veigrøft og snøopplag.

§ 6.3 Annen veggrunn – grøntanlegg (o_AVG2-3, f_AVG1)

Arealet er avsatt til veigrøft og snøopplag.

Innenfor o_AVG 2-3 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt mulig. Det tillates etablert ny vegetasjon dersom det ikke er i konflikt med siktforhold til vei.

Innenfor f_AVG1 tillates det etablert terrengvoll som del av støyskjerming for boligene.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turvei (f_TV1, o_TV2)

Turvei f_TV1 skal være felles adkomst til lekeplass f_LEK og kunne benyttes til allmenn ferdsel. Skal opparbeides med fast dekke som sikrer fremkommelighet med rullestol.

Turvei o_TV2 skal være offentlig snarvei mellom o_KV1 og gang- og sykkelveg langs Føynlandsveien.

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm

Innenfor formålet skal det etableres vegetasjonsbelte. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til minimum høyde 4 meter. Adkomster markert med pil på plankartet som krysser vegetasjonsskjermen kan ha en bredde på maks. 5 meter. Frisiktlinjer skal ivaretas, jf. § 8.1.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringsone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med etablering av vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDE

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates oppført jordvoll og støyskjerm. Jordvollen skal henge sammen med skråning innenfor o_AVG3. Støyskjerm plasseres på privat grunn.