

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 2018003 VESTVEIEN 303

FÆRDER KOMMUNE

Datert 11.11.2020, sist revidert 01.04.2025. Vedtatt av kommunestyret XX.XX.XX

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID: 2018003, datert 11.11.2020, revidert 01.04.2025.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebbyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1-4)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (boligbebyggelse/annen veggrunn-tekniske anlegg (BAA 1-2)

Energianlegg trafostasjon (BEEA)

Lekeplass (BLKLEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV 1-2)

Gang-/sykkelveg (SGS 1-2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVTAVT 1-56)

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm (GVVS)

Hensynssoner

Sikringssone, friskt (H140-1)

Hensynssone, rød støysone (H210-1)

Hensynssone, gul støysone (H220-1)

Faresone, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370 1-2)

Bestemmelsesområde

#1-9 Byggehøyder **Utforming**

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl. § 1-6 «Tiltak» for felt BFS1-3 skal kjøreveg e_SKV1 og annen veggrunn e_SVT1AVT6 og andre 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 godkjent midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet

godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det evt. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

§ 3.2 Avkjørsel fra fylkesvegen

Detaljert plan for kryssløsning mellom ~~o_SKV1~~ og fylkesveien **KV2** skal godkjennes av Vestfold og Telemark fylkeskommune, før det gis tillatelse til tiltak med unntak av riving og deling iht. pbl. §1-6 «Tiltak». Når SKV1 er ferdigstilt skal evt. adkomst til BFS4 stenges, og ny adkomst til BFS4 opparbeides.

§ 3.3 Utomhusplan

~~Før det gis i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak, med unntak av deling og riving, for felt BF1-3 iht. pbl § 1-6 «Tiltak» skal det vedlegges~~ **utarbeides** en utomhusplan for det regulerte området. Utomhusplanen skal omfatte reguleringsformålene: ~~o_SKV1-2, o_SVT1-5, o_SGS1-2, BFS1-3, f_BLK og f_GV~~ **KV1-2, AVT1-6, GS1-2, BF1-3, LEK og VS.**

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplass, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak, støttemurer, terrengtilpassing, siktlinjer i sving og adkomstvei til boligene.
- Ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, med mer.
- Koter på 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. § 4.5.**

§ 3.4 Etablering av ny nettstasjon og flytting av høyspentlinje

Før det gis tillatelse til tiltak, iht. pbl. 1-6 «Tiltak» med unntak av deling for felt BFS1-3 skal høyspentledningen innenfor planområdet være gravd ned. Prosjektert løsning for nedgraving ink. oppføring av nye stolper skal godkjennes av LEDE før ~~igangsettning~~ **det gis tillatelse til tiltak for etablering av kommunaltekniske anlegg og vei.**

Flytting av eksisterende høyspent kabel, kabelgrøfter til boliger, og alternativ energiforsyning til området skal skje i samråd med LEDE. Plan for plassering av nettstasjon og flytting av høyspentlinjen skal fremlegges for, og godkjennes av, LEDE før tillatelse til etablering av kommunalteknisk anlegg og vei gis.

Dersom høyspentledningen ikke er gravd når det søkes om tiltak innenfor felt BF4 må det, før det gis tillatelse til tiltak for BF4, dokumenteres at bebyggelse og anlegg for varig opphold innenfor feltet ikke ligger innenfor sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla.

§ 3.5 Opparbeidelse av lekeareal og vegetasjonsskjerm

Før det gis **midlertidig** brukstillatelse/**ferdigattest** for felt BFS1-34 skal lekeareal ~~f_BLK~~LEK med tilhørende støyskjerm og vegetasjonsskjerm ~~f_GV~~VS 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**.

§ 3.3 Blågrønn faktor

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor felt BF1-3, skal blågrønn faktor for hele området være dokumentert i henhold til § 4.5.

§ 3.4 Overvann

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor felt BF1-4, skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom eller som felles anlegg for flere eiendommer.

§ 3.5 Eierskap

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BF1-4, skal hjemmelen for f_KV1, f_LEK og f_VS knyttes opp til eiendommene innenfor felt BFS1-4 i fellesskap. Eierskapet 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. 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 Eierforhold Eierskap~~

~~Hjemmelen for f_KV1, f_BLKLEK og f_GVVS skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BFS1-3 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.~~

§ 4.3 Estetikk

Nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Nye tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til dets funksjon og til bygde og naturlige omgivelser. Ny bebyggelse skal gis en ~~enhetlig~~ harmonisk utforming med tanke på volum, fasadeutforming, material- og fargebruk. Materialbruk i fasader skal ~~være tre~~ i hovedsak være trepanelkledning. Innslag av andre materialer tillates for inntil 20% av veggflaten.

§ 4.4 Frisikt

Innenfor planområdet skal alle avkjørsler ha frisiktsone i samsvar med kommunens vei- og gatenorm.

§ 4.5 Blågrønn faktor

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Innenfor område felt BFS1-4 tillates inntil 11 boenheter.

Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m² og gesimshøyde inntil 3,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte regulerte byggegrenser med unntak for byggegrense langs fylkesveien.

Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Garasjens Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter. Garasjene skal ha pulttak eller flatt tak, med unntak for BFS4 hvor det også tillates saltak med mønehøyde 5,0 meter.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

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

Det skal avsettes til privat uteoppholdsareal min. 200 m² for eneboliger og min. 150 m²/boenhet for tomannsboliger.

Det skal etableres felles postkassestativ for boenhetene i BFS1-4. Postkassestativet skal være lett tilgjengelig.

Det tillates store terrengendringer. Skjæringer og fyllinger skal tilpasses så de harmoniserer med områdets karakter og tilpasses planlagt bebyggelse. Der terrenget tillater det skal det benyttes skråninger fremfor avtrappinger/støttemurer. Avtrappingene skal bestå av støttemurer i form av natursteinsblokker eller lignende.

Støttemurer høyere enn 1,5 meter skal brytes opp med avtrapping, avstand mellom avtrapping de avtrappede murene skal være min. 1,5 m og tilplantes med vegetasjon. Fyllinger skal tilsås med gress/plantes med vegetasjon. Det skal etableres gressbakke/buskevegetasjon på fyllingene.

Støttemurer med høyde på inntil 1,5 m, gjerder, støyskjermer, trapper, plattinger, postkassestativ samt terrengskjæringer og oppfyllinger (maks. høyde 1,5m) tilpasset eiendommene, kan plasseres utenfor byggegrense, minimum 1,0 meter fra eiendomsgrense/formålsgrensen, med unntak for byggegrense langs fylkesvei. Plattinger kan plasseres utenfor byggegrense, minimum 1,0 meter fra eiendomsgrense/formålsgrensen, med unntak for byggegrense langs fylkesvei og lekeplass. Innenfor byggegrense tillates forstøtningsmurer på inntil 1,5 m plassert inntil eiendomsgrense.

§ 5.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, (BFS1-3)

Innenfor formålet feltene tillates oppført eneboliger og tomannsboliger.

Det tillates maks bebygd areal (BYA) 243 198 m² per boenhet, totalt 4280 1188 m² innenfor BFS1.

Det tillates maks bebygd areal (BYA) 181 m² per boenhet, totalt 363 m² innenfor BFS2.

Det tillates maks bebygd areal (BYA) 498 180 m² per boenhet, totalt 397 360 m² innenfor BFS3.

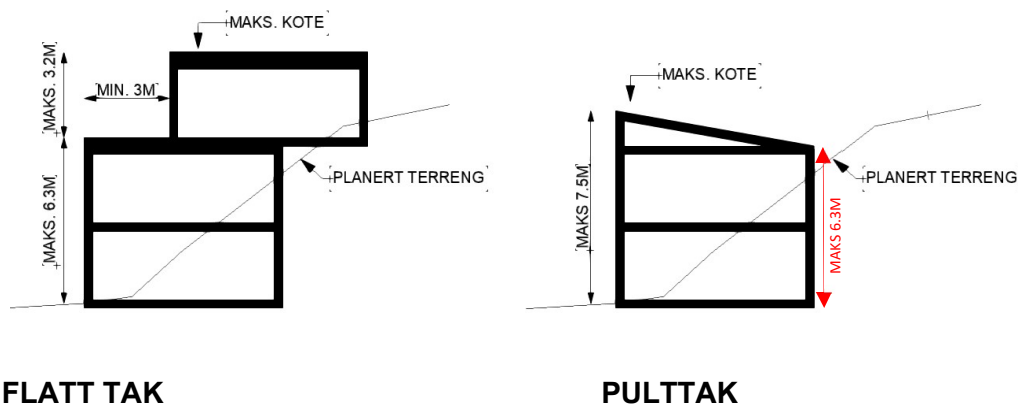
Med unntak av #6-8 tillates den delen av boligen som utgjør garasje eller carport kun å ha ett plan. Er garasjen/carporten en integrert del av boligen tillates det etablert uteplass på tak av denne.

Innenfor felt BF2 skal alle tilbygg, herunder garasjer/carport, være inntrukket minimum 1 meter i forhold til front på fasade mot vest.

Det tillates oppført støyskjermingstiltak på felt BFS 2 og 3.

Bebyggelsen skal ha pulttak eller flatt tak. Takutforming er definert med bestemmelsesområder # 1-8. Reguleringsbestemmelsen § 9 gir nærmere føring for valg av takutforming. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader.

Maksimal kotehøyde er vist på plankartet. Bebyggelsen skal utformes som vist på prinsippskisse figur 1. **Maks møne- og gesimshøyder skal beregnes over ferdig planert terreng.**



Figur 1. Prinsippskisse for flatt tak og pulttak.

§ 5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, (BFS4)

Innenfor feltet tillates oppført én enebolig.

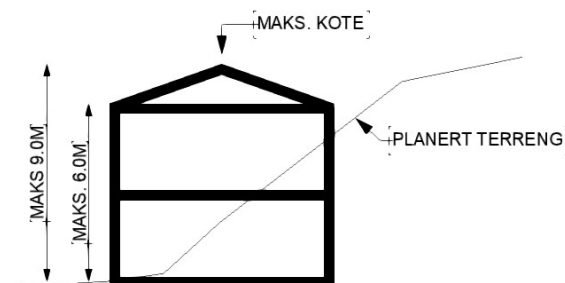
Maks bebygd areal (BYA) BFS4 = 387 m².

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal kotehøyde er vist på plankartet. For flatt tak og pulttak skal bebyggelsen utformes som vist på prinsippskisse figur 1. For saltak skal bebyggelsen utformes som vist på prinsippskisse figur 2. **Maks møne- og gesimshøyder skal beregnes over ferdig planert terreng**

~~Byggegrense for hovedhus, garasje og uthus, inkludert takutspring, skal være min. 20 meter til senterlinje fylkesveg.~~

Det skal ved etablering av SKV1 opparbeides en ny adkomst til tomten. Adkomstveien skal plasseres min. 8 meter fra gang- og sykkelveien. Det tillates oppført støyskjermingstiltak på felt BFS4.



Figur 2. Prinsippskisse for saltak.

§ 5.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål bolig/annen veggrunn-teknisk anlegg, (BAA 1-2)

Formålet skal sikre tilstrekkelig areal til annen veggrunn/grøfteareal, som skal overtas av kommunen. Dersom skråningsutslaget blir mindre enn antatt i reguleringsplan kan eiendomsgrensen justeres innenfor kombinert formålet i samarbeid med kommunen. Det tillates støttemur med høyde på inntil 1,5 meter, fyllinger og gjerder innenfor formålet. Grøft langs vei skal ha bredde på minimum være 1,5 meter. Det settes krav om friskt iht. kommunens vegnorm.

§ 5.5 Lekeplass, (f_BLKLEK)

Innenfor felt f_BLKLEK skal det anlegges lekearealer i henhold til utfyllende bestemmelser og retningslinjer i gjeldende kommuneplan. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

~~Lekeplassen skal disponeres av eiendommene innenfor planområdet.~~

Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Det tillates oppført støyskjerm.

~~Støyskjermen skal utføres i tett rekkverk av glass. Øvre del av støyskjermen skal etableres med transparente felt som sikrer utsyn.~~

Lekeplassen skal inngjerdas med et transparent nettinggjerde. Porten skal plasseres lengst mulig vekk fra vendehammeren.

§ 5.6 Energianlegg

Nettstasjon (BEEA)

Innenfor feltet tillates oppført energianlegg. Høyspentlinjen skal legges i grunnen langs tomtegrense og grønft langs offentlig felles vei o_SKV1 frem til nettstasjonen BEEA.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg, (o_SKV1 f_KV1)

Kjøreveg o_SKV1 f_KV1 skal være offentlig felles vei.

§ 6.2 Kjøreveg, (o_SKV2)

Kjøreveg o_SKV2 omfatter fv. 308 Vestveien og skal ikke endres. Det tillates grave og anleggsarbeider på veien i forbindelse med etablering av veg til planområdet.

§ 6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg, (o_SAVT1-5)

Annen veggrunn o_SAVT1-5 er offentlig og avsatt til veggrøft og snøopplag.

§ 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, (f_AVT6)

Annen veggrunn f_AVT6 skal være felles og avsatt til veggrøft og snøopplag.

§ 6.5 Gang-/ sykkelveg, (o_SGS1-2)

Gang-/ sykkelveg er offentlig. Det kan tillates kjøring til eksisterende eiendommer langs SGS2.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Vegetasjonsskjerm, (f_GVVS)

Innenfor feltet skal det etableres et tett gjerde i 1.2 meter høyde, samt støyskjerm.

~~Støyskjermen skal utføres i tett rekkverk av glass. Øvre del av støyskjermen skal etableres med transparente felt som sikrer utsyn.~~

Hele feltet skal beplantes med tett vegetasjon i form av hekk eller liknende.

Det tillates ikke planter som er giftige, har torner eller gir allergi eller astmaplager.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, frisikt (H140_1)

Innenfor frisiktsonen H140_1 tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer frisikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanes plan.

§ 8.2 Hensynssone, rød støysone (H210_1)

Feltet angir rød støysone.

§ 8.3 Hensynssone, gul støysone (H220_1)

Ved søknad om igangsettingstillatelse for første boenhet innenfor støyuutsatt område skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

§ 8.4 Faresone, høyspent **høyspenningsanlegg** (H370 1-2)

Innenfor hensynssonene for høyspent, H370 1-2, tillates det ikke oppført byggverk av noe slag.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

Bestemmelsesområde # 1-9 angir maks tillatte kotehøyder for planlagt bebyggelse. **Maks tillatte** kotehøyder er vist på plankartet.

§ 9.1 Utforming #1

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak. Ved flatt tak er maks gesimshøyde 6,3 m over ferdig planert terreng. Ved pulttak er maks gesimshøyde 7,5 m på høyeste gesims og 6,3 m på laveste gesims, over ferdig planert terreng. Høyeste gesims på pulttak skal ligge mot øst.

§ 9.2 Utforming #2-3

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak. Ved flatt tak er maks gesimshøyde 6,3 m over ferdig planert terreng. Ved pulttak er maks gesimshøyde 7,5 m på høyeste gesims og 6,3 m på laveste gesims, over ferdig planert terreng. Høyeste gesims på pulttak skal ligge mot nordøst eller sørvest.

§ 9.3 Utforming #4

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak. Ved flatt tak er maks gesimshøyde 6,3 m over ferdig planert terreng. Ved pulttak er maks gesimshøyde 7,5 m på høyeste gesims og 6,3 m på laveste gesims, over ferdig planert terreng. Høyeste gesims på pulttak skal ligge mot sør.

§ 9.4 Utforming #5

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak. Ved flatt tak er maks gesimshøyde 6,3 m over ferdig planert terreng. Ved pulttak er maks gesimshøyde 7,5 m på høyeste gesims og 6,3 m på laveste gesims, over ferdig planert terreng. Høyeste gesims på pulttak skal ligge mot øst.

§ 9.5 Utforming #6-8

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Øvre plan skal være inntrukket minimum 3 meter. Maks gesimshøyde for de to nederste plan er 6,3 m og ytterligere 3,2 m for inntrukket øvre plan, totalt 9,5 m over ferdig planert terreng.

§ 9.6 Utforming #9

Maks møne- og gesimshøyde for saltak er henholdsvis 6,0 m og 9,0 m over ferdig planert terreng. Ved flatt tak er maks gesimshøyde 6,3 m over ferdig planert terreng. Ved pulttak er

maks gesimshøyde 7,5 m på høyeste gesims og 6,3 m på laveste gesims, over ferdig planert terreng .