

Gunnestadveien

Sluttbehandling av detaljregulering nr. 2020008

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 17.12.2025



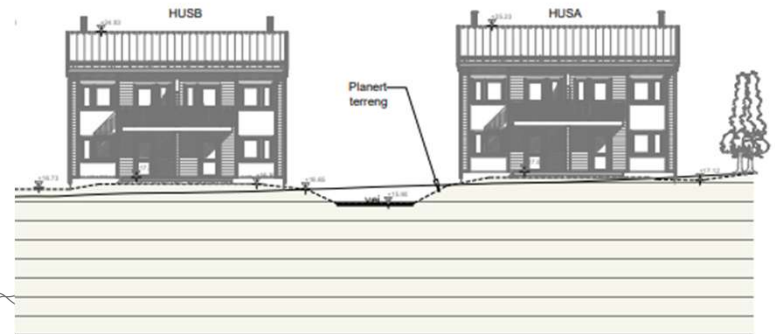
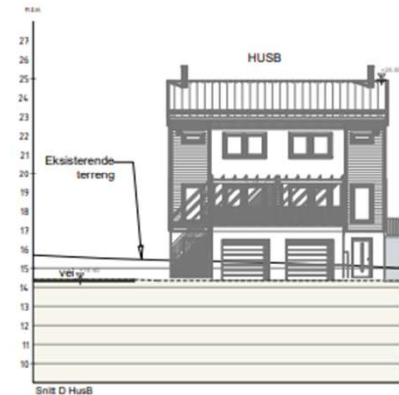
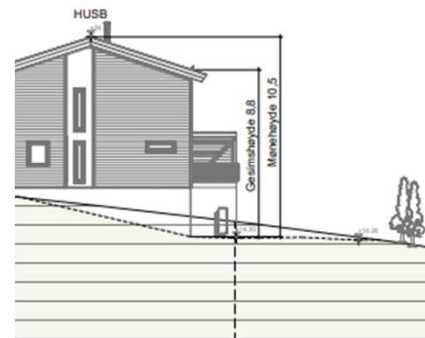
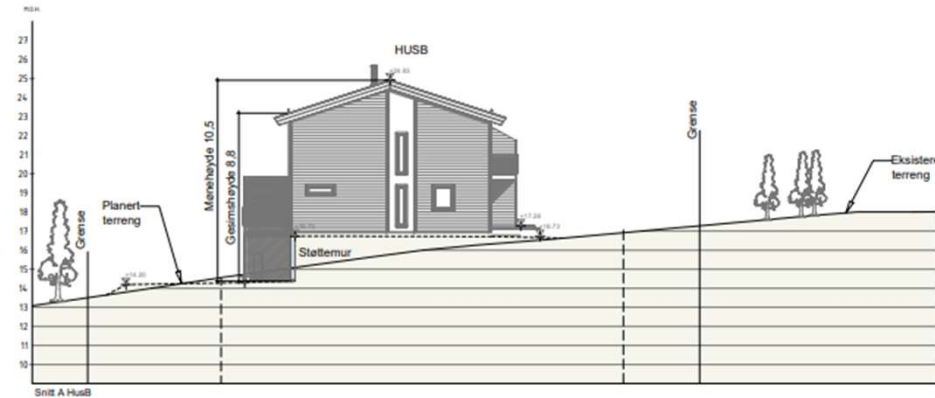
Innledning

- Tre tomannsboliger
- Planområde på 9,2 dekar
- Omdisponering av 4,3 dekar fulldyrka jord
- Krav om buffersone



Vilkår

- Maks byggehøyde endres til kote +25,3 m for hus A og kote +25 m for hus B og C, ref. vedlagte snittegninger.



Uttalelser til offentlig ettersyn

Statsforvalteren

Anbefaler at omdisponeringen av dyrka jord begrenses til et minimum, og viser særlig til arealet som foreslås omdisponert til buffersone.

Fylkeskommunen

Oppfordrer til å justere bestemmelsene slik at de tydelig ivaretar en sammenhengende turveitrase fra TV, gjennom BF1 og frem til KV2.

NVE

Areal som planlegges benyttet til overvannshåndtering bør reguleres til et eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser. Ber om at hensynssonen for høyspent endres til båndleggingssone.

Lede

Ber om at det åpnes for oppføring av nettstasjon.

Miljørettet helsevern

Mener lekeplass og utendørs areal beregnet for varig opphold ikke etableres innenfor en sone som overskrider 0,4 mikrotesla. Støtter 4 m mot LEK.

Gunnestadveien Veilag

Bekymret for økt trafikkmengde i Gunnestadveien. Mener adkomsten bør være der turveien er planlagt. Ber om at det tinglyses ferdselsrett for allmennheten over turveien og at den skiltes.

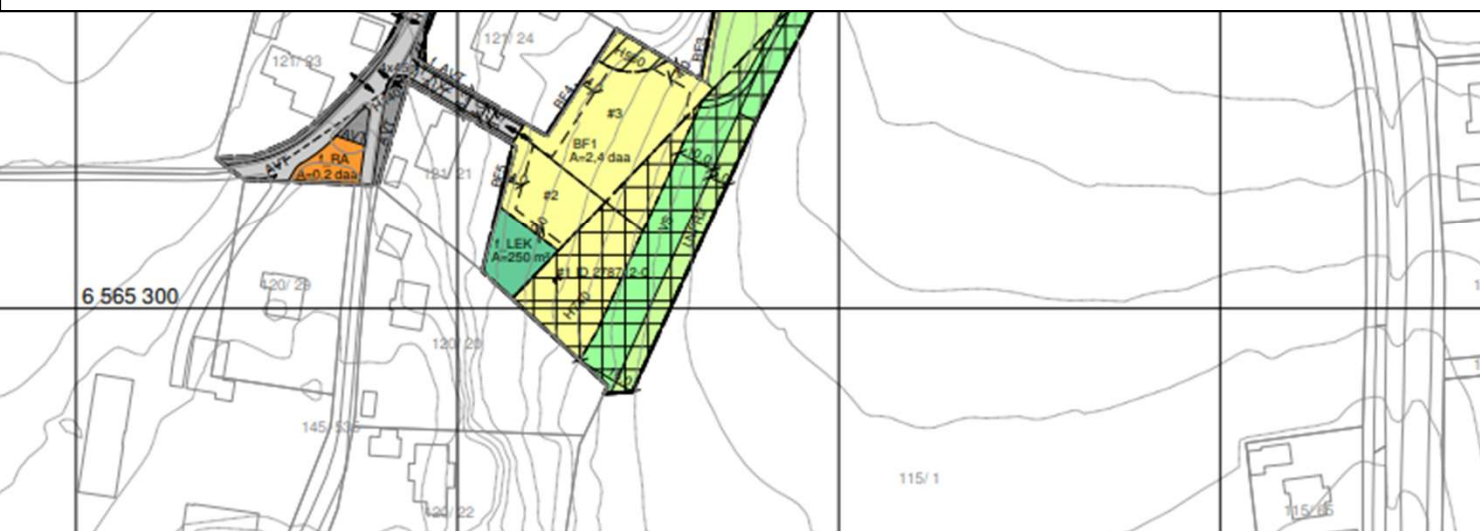
Thomas R. Kielland

Lister opp negative konsekvenser for sin eiendom. Mener adkomsten må komme fra nedsiden, husene inkl. garasjene må senkes mest mulig, avstand til tomtegrense må økes, det må etableres vegetasjonsskjerm mellom eiendommene og det bør utredes om høyspent kan legges i bakken.



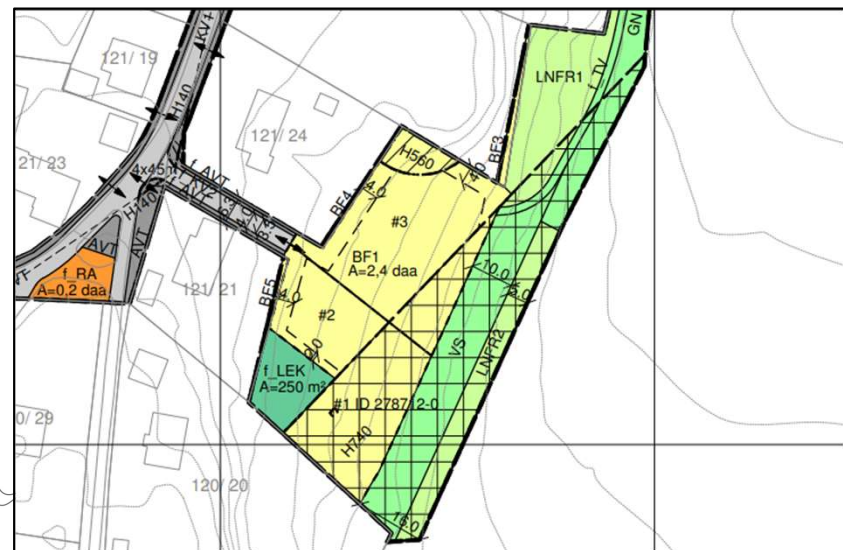
TEGNFORKLARING	
PBL § 12 REGULERINGSPLAN	
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)	HENSYNSØNER (PBL § 12-6)
 BP Boligbebyggelse-tiliggende småhusbebyggelse	SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
 PA Rensovassanlegg	 Bevaring naturmiljø
 LEK Lekeplass	BÅNDELINGSSONE
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)	 Båndlegging etter andre lover
 KV Kjørveg	FARESØNE
 AVT Arnen vegggrunn - tekniske anlegg	 Rås- og skredfare
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)	SIKRINGSØNE
 GN Naturområde	 Friskt
 TV Turveg	BESTEMMELSEOMRÅDER
 VS Vegetasjonsskjerm	 Antall bolger, boligkjerne, tilgjengelighet, m.m.
LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUTTSOMÅL (PBL § 12-5, nr 5)	 Sikre vernetrender i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
 LNFR LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirkningsnett basert på gjeldende retningsgrunnlag	PUNKTSYMBOLER
 LEK	

Endringer etter offentlig ettersyn



Plankart

- Hensynssone H370 er endret til H740.
- Buffersonen er redusert med 5 m.
- Ras- og skredfare over veiformål.



Bestemmelser

- § 3.9 – På bakgrunn av NVEs uttalelse er rekkefølgebestemmelsen om overvann supplert med henvisning til vedlegget «Vei- og VAO-planer» som viser plassering av overvannsløsningene.
- § 5.2 – Maks møne- og gesimshøyde er endret fra henholdsvis 9 til 10,5 m og 8 til 8,8 m. Høydene ble i utgangspunktet målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I skrånende terreng, slik som i denne saken, bør høydene måles fra ferdig planert terreng.
- § 5.2 – Bestemmelsen om MUA er endret slik at det nå kan tillates inntil 120 m² (tilsvarende 13,3 %) MUA innenfor hensynssone H740 istedenfor 10 %. Ved en inkurie ble det lagt feil MUA-tall til grunn ved 1. gangsbehandling. Det er også lagt til at MUA ikke skal ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrottesla.
- § 5.2 – På bakgrunn av fylkeskommunens uttalelse til offentlig ettersyn er det åpnet for allmenn ferdsel gjennom BF1 for å sikre allmennheten tilgang til turveien.
- § 7.2 – Bestemmelsen om turveg TV er supplert med krav om skilting i begge ender.

FORSLAG TIL ~~REGULERINGS~~BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 2020008 GUNNESTADVEIEN

FÆRDER KOMMUNE

Datert 13.01.2025, sist revidert 18.11.2025. Vedtatt av kommunestyret xx.xx.xxxx.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2020008, datert 27.06.2025, sist revidert xx.xx.xxxx.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)
Renovasjonsanlegg (RA)
Lekeplass (LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV1-5)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-10)

Grønnstruktur

Naturområde (GN)
Turveg (TV)
Vegetasjonsskjerm (VS)

Landbruks-, natur- og friluftsmål ~~samt reindrift~~

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1-2)
Spredt boligbebyggelse (LSB)

Hensynssoner

Frisikt (H140)
Ras- og skredfare (H310)
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
Bevaring naturmiljø (H560)
Båndlegging etter andre lover (H740)

Bestemmelsesområder

Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet m.m. (#2-3)
Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer (#1)