

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV HUSVIKVEIEN 25

PLAN ID 0704 20160138

Endringer og tilføyelser er skrevet i *kursiv*

Tekst som skal strykes er ~~gjennomstreket~~

Alle endringer er markert med gult.

§ 1. PLANENS HENSIKT

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for utbygging av inntil 22 boenheter i form av tett/lav småhusbebyggelse på gnr/ bnr 154/101. Samtidig skal planen tilrettelegge for tilstrekkelige og kvalitetsmessig gode leke- og uteoppholdsarealer, og bidra til økt trafikksikkerhet for myke trafikanter ved ny gang og sykkelvei langs Husvikveien.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)
- Renovasjonsanlegg (RE)
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg: Beredskapsplass (BP)
- Uteoppholdsareal (UT)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

- Vei (V)
- Kjørevei (KV)
- Gang- og sykkelvei (GS1 - GS2)
- Gangvei (GG)
- Gatetun (GT)
- Parkeringsplasser (PP1- PP2)
- Annen veigrunn (VG1- VG7)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5, pkt. 3)

- Vegetasjonsskjerm (GV1-GV5)

§ 2.4 Hensynsoner (§12-6)

- Frisikt (H140)
- Ras- og skredfare (H310)

- Bevaring naturmiljø (H560)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)

Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikre et helhetlig preg samtidig som bygningene fremstår som variasjoner over samme tema.

§ 3.2 Krav til uteoppholdsarealer (pbl. § 12-7, 2)

Følgende krav til MUA gjelder per boenhet for ulike boligtypologier:

- Enebolig: 150 m2 Tomannsbolig: 150 m2
- Rekkehus/kjedehus/ tremannsbolig: 125 m2. Inntil 15m2 av kravet kan godkjennes som privat balkong/ terrasse
- Firemannsbolig/ flermannsbolig: 36 m2. Inntil 15m2 av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse

Uteoppholdsarealene skal være skjermet mot sterk vind, støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

§ 3.3 Støy (pbl § 12-7, 3)

- a) Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for planen med følgende presiseringer:

Krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):

- 50 m2 pr boenhet, eller alt uteoppholdsareal der det samlede MUA-kravet er lavere enn 50 m2.
- Minimum 6 m2 av disse skal være privat uteoppholdsareal

- b) Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

§ 3.4 Geoteknikk/ Områdestabilitet (pbl § 12-7, 4)

Det må ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten uten at planen for disse arbeidene er forelagt og kontrollert av geoteknisk fagkyndig.

§ 3.5 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan. Planen skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg herunder overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann.

Alt overvann skal håndteres lokalt. Overvann fra harde flater skal fordrøyes i regnbed.

§ 3.6 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.7 Parkering (pbl § 12-7, 7)

For bebyggelsen skal det opparbeides minimum 2 bilparkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet større enn 60 m². For boliger mindre enn 60 m² skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass og 1 sykkelparkering pr. bolig.

§ 3.8 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

a) *Det skal vedlegges en utomhusplan i skala 1:200.*

b) Utomhusplanen skal vise:

- Eksisterende terreng.
- Planlagt terreng angitt med kotehøyder.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Boder og andre mindre bygg på felles og private utearealer.
- Eiendomsgrenser.
- Kjøre- og gangareal, inkludert adkomster.
- Gatetun
- Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming.
- Areal til snøopplag.
- Overvannshåndtering.
- Parkeringsplasser med HC-parkering og sykkelparkering.
- Løsning for renovasjon.
- Utforming av grøntområder, fellesområder, herunder ny vegetasjon og lekeområder samt belysning.
- Eksisterende trær og annen vegetasjon som skal bevares, herunder tiltak for beskyttelse av trær som er avmerket i planen og deres rotsone.
- Transformatorbokser, brannhydranter og andre bygg for tekniske anlegg.
- Utforming av beredskapsplass.
- Utforming og beplantning av buffersone.

§ 3.9 Tiltak som berører fylkesveien

Gang- og sykkelvei GS, og del av adkomstvei KV som berører fylkesveien, skal inngå i byggeplan som godkjennes av Statens vegvesen

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1)

§ 4.1 Plassering av bebyggelse, byggegrenser og grad av utnyttelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt i plankartet og de byggehøyder som er angitt i disse bestemmelsene.

Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrensen som byggegrense.

Interne gangforbindelser og trapper, plattinger, verandaer, balkonger, støttemurer, fyllinger, levegger, parkeringsplasser, carporter og boder tillates plassert utenfor byggegrensen, gitt at disse tiltakene ellers er tillatt etter den til enhver tids gjeldende lov og/eller forskrift. Verandaer tillates likevel ikke plassert lenger utenfor byggegrense enn tre meter.

Mot naboeiendommer i sør og nord tillates plassert gjerde eller hekk som marker skillet mellom eiendommene.

Murer Alle tiltak skal søkes tilpasset eksisterende terreng, **og murens høyde skal ikke overstige Murer skal ikke ha høyde på mer enn** 1 meter målt fra eksisterende terreng.

§ 4.2 Boligbebyggelse (BF1-4 og BK1-2)

Innenfor feltene BF1-4 og BK1-2 tillates det til sammen oppført og fradelt inntil 22 boenheter med tilhørende garasje og carport, sportsboder, infrastruktur, uteopphold og nødvendige tekniske anlegg.

Parkering som er avsatt til egne formål regnes ikke med i utnyttelsen innenfor hvert enkelt felt.

Skille mellom privat og felles areal skal tydelig markeres med hekker eller gjerder.

-

§ 4.2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4)

BF1

Eksisterende boligbygning skal bevares med sin opprinnelige stil og uttrykk. Boligen tillates benyttet som enebolig, eventuelt fradelt til inntil to nye enheter i tomannsbolig.

Dagens møne- og gesimshøyde skal gjelde som maksimal høydebegrensning.

Maksimal tillatt utnyttelse er: 50 % -BYA.

BF2-3

Innenfor feltene tillates oppført eneboliger.

Gesimshøyde skal ikke overskride 7,0 meter ved flatt tak. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5meter. For bebyggelse med saltak tillates en gesimshøyde på 6,5 meter og en mønehøyde på 8,5 meter. Tiltakets totale høyde skal ikke overstige 8,5 meter. Alt målt til eksisterende terreng.

Maksimal tillatt utnyttelse er:

- BF2: 45 % -BYA
- BF3: 43 % -BYA

Minste tillatte avstand mellom boligkroppene er fire meter.

Parkeringsplasser innenfor tomtene uten overbygg regnes med i utnyttelsen med 18 m2 per plass.

BF4

Innenfor feltet tillates det oppført en- og/eller tomannsboliger.

Gesimshøyde skal ikke overskride 7,0 meter ved flatt tak. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5m og laveste gesims inntil 6,5m. For bebyggelse med saltak tillates en gesimshøyde på 6,5 m og en mønehøyde på 9,0m. Alt målt til eksisterende terreng.

Maksimal tillatt utnyttelse er: 45 % -BYA

§ 4.2.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

BK1

Innenfor feltet tillates det oppført horisontal- og/eller vertikaldelt småhusbebyggelse, i sum maksimalt 6 boenheter.

Gesimshøyde skal ikke overskride 7,0 meter ved flatt tak. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5m og laveste gesims inntil 6,5m. For bebyggelse med saltak tillates en gesimshøyde på 6,5 m og en mønehøyde på 9,0m. Alt målt til eksisterende terreng.

BK2

Innenfor feltet tillates rekkehus med inntil 4 boenheter.

Gesimshøyde skal ikke overskride 7,0 meter ved flatt tak. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5m og laveste gesims inntil 6,5m. For bebyggelse med saltak tillates en gesimshøyde på 6,5 m og en mønehøyde på 9,0m. Alt målt til eksisterende terreng.

For den nordligste boenheten kreves følgende:

- Boligen skal ha balansert ventilasjon.
- Minst halvparten av alle soverom skal ha luftvindu mot nord eller vest.

Maksimalt tillatt utnyttelse er:

- BK1: 39 % -BYA
- BK2: 59 % -BYA

§ 4.3 Renovasjonsanlegg (RE)

Innenfor området RE skal det etableres helt eller delvis nedgravd renovasjonsløsning felles for eiendommene innenfor planområdet i henhold til kommunens regler.

§ 4.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – Beredskaps plass (BP)

Området skal opparbeides med fast dekke, eventuelt armert gressdekke.

BP er felles for alle eiendommene i planområdet.

§ 4.5 Uteoppholdsareal (UT)

UT skal være felles uteoppholdsareal for alle boligeiendommene innenfor planområdet.

Det skal opparbeides felles lekeplass for alle eiendommene innenfor feltet, med minimum størrelse 150m². Lekeplassen skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/grøntanlegg. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Arealet som inngår som lekeplass tillates ikke medregnet som felles uteareal.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2)

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende områder er offentlige trafikkarealer:

- Kjørevei (KV)
- Annen veigrunn – grøntareal (VG1-4).
- Gang-/sykkelvei (GS1- GS2).

§ 5.2 Vei (KV)

Innenfor formålet skal det opparbeides kjøreadkomst til feltet fra Fv. 505 – Husvikveien.

§ 5.3 Vei (V)

V skal være felles adkomstvei for alle boligeiendommene innenfor planområdet. Veien skal opparbeides med veibredde minimum 4,25 m. inkludert skulder.

§ 5.4 Gang-/sykkelvei (GS1- GS2)

Gang- og sykkelveien skal opparbeides med minimum 3,0m asfaltert bredde og 2x0,25m gruset skulder.

§ 5.5 Gangvei (GG)

Gangveien skal opparbeides med fast dekke eller armert gressdekke. Veien er felles for boligene innenfor planområdet og skal minimum være opparbeidet med 1,8 m bredde.

§ 5.6 Gatetun (GT)

Gatetunet skal opparbeides med fast dekke, eventuelt armert gressdekke. Det tillates ikke plassert installasjoner som kan hindre snumulighet for liten lastebil.

Tunet tillates ikke benyttet til parkering.

§ 5.7 Parkeringsplasser (PP1-2)

Områdene skal opparbeides til felles parkeringsplasser for boligeiendommene innenfor BK1-2, samt BF1 og BF4.

Det skal opparbeides minimum 2 HC-plasser innenfor PP1.

Parkeringsflaten skal være tydelig avgrenset med gatestein, cortenstål eller lignende og de enkelte biloppstillingene skal være markert i et bestandig materiale.

§ 5.8 Annen veigrunn – grøntareal (VG1- VG7)

VG1- VG4

Arealet tillates opparbeidet med veigrøft og snøopplag langs offentlig veiformål KV og GS1- GS2).

VG5-VG7

Arealet tillates opparbeidet til veigrøft og snøopplag langs felles adkomstvei.

Innenfor VG5 tillates opparbeidet støttemur med inntil 1,2 m. høyde målt fra eksisterende terreng. Innenfor VG6 tillates opparbeidet støttemur med inntil 0,8 m. høyde fra eksisterende terreng.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3)

§6.1 Vegetasjonsskjerm (GV1)

Mot landbruksarealet skal det etableres hekk bestående av varierte, stedeegne planter. Hekken skal ha god skjermingseffekt og en minimumshøyde på 1,5 meter. For øvrig skal området beplantes med trær som kan bli høyere enn 5 m. Det kan tillates åpning inntil fire meter i forbindelse med akebakke på UT/GT. NS 3420-ZK Drift og skjøtsel av park og landskapsanlegg skal legges til grunn.

Berørte flater skal opparbeides som grøntområder og beplantes for etablering av vegetasjon. Det tillates satt opp terrengmur i naturstein 0,5 m fra eiendomsgrense mot landbruksarealer med høyde inntil 0,8m for å ta opp terreng. Nødvendige skråningsutslag for oppfyllinger mot tiltak tillates. Arealet tillates benyttet til snøopplag.

Mot boligeiendommer i nord skal det etableres tett hekk i en høyde på 1,5 meter.

Til beplantning skal det ikke benyttes fremmede arter oppført i gjeldende norsk svarteliste.

GV1 er felles for alle eiendommene i planområdet.

§6.2 Vegetasjonsskjerm (GV2- GV5)

Områdene er felles for eiendommene innenfor BF1 og BF4, samt BK1-2.

Berørte flater skal opparbeides som grøntområder og beplantes for etablering av vegetasjon. GV2 og GV3 skal beplantes med trær.

Innenfor GV4 tillates det i tillegg etablert sittegrupper og støyskjerm. GV4 kan tillates medregnet i uteoppholdsareal for eiendommene innenfor nevnte felt. Arealene kan likevel ikke inngå i beregningen som stille del av uteoppholdsareal jamfør krav i § 3.3 Støy.

Innenfor GV5 skal det etableres en tett hekk med minimum høyde 1,5 meter mot naboeiendom.

Til beplantning skal det ikke benyttes fremmede arter oppført i gjeldende norsk svarteliste.

§ 7. HENSYNSSONER (pbl. 2-6 jfr. § 11-8)

§ 7.1 Sikringssone – frisikt (H140_1-10)

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

§ 7.2 Faresone – kvikkleire (H310)

Alle grave- og fylningsarbeider innenfor området må utføres iht. anbefalinger fra geoteknisk sakkyndig. **Områdestabilitet og kvikkleire skal alltid vurderes.**

Fundamenteringsløsninger må vurderes i detalj for hver enkelt bolig etter at stabilitetsberegninger er utført. Geoteknisk sakkyndig må detaljprosjekttere alle fundamenteringsarbeider for bebyggelsen og vurdere lokalstabilitet for gravearbeider, eksempelvis for veg, parkering, VA-anlegg eller evt. kjellere.

§ 7.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Tre avmerket på plankartet tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten at de foreligger tillatelse fra kommunen til dette.

Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det iverksettes og dokumenteres gjennomført særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og stamme. Nødvendige beskjerings tiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige. Treets rotsone skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan iht. § 3-8
- Kommunalteknisk plan for vann og avløp iht. § 3-5
- Geoteknisk rapport iht. § 3-4 og § 7-2
- Byggeplan for g/s-vei GS1- GS2 og kjøreadkomst innenfor KV iht. § 3-10

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Uteoppholdsareal og lekeplass iht. utomhusplan
- Gatetun (GT)
- Alle tiltak under § 5, samferdsel og infrastruktur
- Beredskaps plass (BP) og Renovasjonsanlegg (RE)
- **Vegetasjonsskjermer GV1 – GV5**
- Nødvendige sikringstiltak i henhold til stabilitetsberegningene jf. § 3.4