

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV SKJEGGESTADÅSEN
DEL FELT B14 PLAN ID 3803 0221 0210
Datert 2024-08-15**

**§ 1
PLANENS HENSIKT**

Planens hensikt er å legge til rette for et attraktivt boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Området skal totalt bestå av fra minimum 35 boliger til maksimalt 53 boenheter. Det skal sikres gode bokvaliteter, bebyggelse med variert arkitektonisk uttrykk, samt felles uteoppholdsarealer og lekeplasser med kvalitet.

**§ 2
Reguleringsformål (pbl. § 12-5)**

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

Boligbebyggelse – frittliggende (BF1-BF3)
Boligbebyggelse – konsentrert (BK1-BK4)
Renovasjonsanlegg (RA1-RA5)
Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)
Lekeplass (LEK1-LEK3)

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

Vei (V1-V2)
Annen veigrunn – grøntareal (AVG1-AVG5)

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 pkt.3)

Turdrag (TD1-TD3)
Friområde (FRI1-FRI4)

**§ 3
Fellesbestemmelser**

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

Bebyggelsen skal ha en harmonisk utforming med tanke på materialbruk, fargebruk, takvinkler og volumer. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en estetisk redegjørelse der valg av løsninger skal begrunnes.

§ 3.2 Byggehøyder (pbl. § 12-7, 1)

Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.3 Balkonger og utkrageringer (pbl. § 12-7, 1)

Mindre utkragede bygningsdeler tillates 2 meter utenfor byggegrense, men ikke over formålsgrenser, i frisisiktsone eller nærmere enn 4 meter fra senter VA-grøft.

Balkong og rekkverk skal integreres i bygget og underordne seg bygget. Bæring for balkong, dersom understøttet fra terreng, skal utføres med estetisk god kvalitet. Balkong under og dekkeforkant skal utføres i samme eller harmoniserende materiale som fasade.

§ 3.4 Plassering (pbl. § 12-7, 2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser skal formålsgrensene være byggegrense. Veier, stier, garasjer, parkeringsplasser, støttemurer, uthus, lekeanlegg, anlegg for åpen overvannshåndtering, mindre bygg for kommunaltekniske anlegg og nettstasjoner som planen og lovverket ellers åpner for, tillates etablert utenfor byggegrensene.

Støttemurer kan plasseres 1,0 meter fra eiendomsgrense.

§ 3.5 Uteoppholdsareal for boliger (pbl. § 12-7, 2)

Minste tillate uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 80 m². Alle boenheter skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 10 m². Arealer smalere enn 5 m skal ikke regnes med.

§ 3.6 Støy (pbl. § 12-7, 3)

Grenseverdier i tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde for anleggsfasen.

§ 3.7 Luftkvalitet (pbl. § 12-7, 3)

Grenseverdiene i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal gjelde for anleggsfasen.

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

Prinsipper for vann- og avløpsløsninger og traseer skal være i tråd med «Kommunalteknisk plan for detaljregulering av Skjeggstadåsen felt B14 ID:3905_20210210», datert 2024-08-28.

Overvannsløsningen skal baseres på tretrinnsstrategien i Tønsberg kommunes overvannsveileder og skal opparbeides i tråd med løsning for vann, avløp og overvannshåndtering beskrevet i «Kommunalteknisk plan for detaljregulering av Skjeggstadåsen felt B14 ID:3905_20210210», datert 2024-08-28.

Infiltrasjon av 2-årsregn skal håndteres på hver enkelt tomt. Veivann håndteres ved etablering av grunne, beplantede grøfter. Overvannet skal fordrøyes i rør- eller kassetmagasiner. B14 skal utformes slik at vannet ledes i trygge flomveier ved styrtregn/flom.

§ 3.9 Parkering (pbl. § 12-7, 7)

a) Bilparkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser tilrettelagt for elbillading pr. boenhet over 90 m², og 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet under 90 m². Ved sekundær boenhet opparbeides 1,0 parkeringsplass pr. boenhet. Arealer til gjesteparkering avklares til byggesak.

Innenfor BK1-BK4 skal det avsettes min. 1 parkeringsplass tilrettelagt for forflytningshemmede.

b) Sykkelparkering

Det skal avsettes minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Disse skal plasseres i nærheten av inngangspartier.

§ 3.10 Garasjer (pbl. § 12-7)

Innenfor BK1-BK4 skal det etableres felles garasjeløsninger.

For boliger innenfor BF1-BF3 kan det etableres garasjer på inntil 50 m² bruksareal med maksimalt 5 meter mønehøyde og 4 meter gesimshøyde.

Garasjer skal tydelig underordne seg omkringliggende boligbygninger. Garasjer også skal tilpasses boligbebyggelsen med tanke på form, takform, materialbruk og fargebruk.

§ 3.11 Renovasjon (pbl. § 12-7)

Det skal etableres felles renovasjonsløsninger bestående av enten plastbeholdere under tak eller nedgravde løsninger.

Løsning med plastbeholdere under tak skal opparbeides med samme uttrykk og materialitet som fellesgarasjene i feltet renovasjonsløsningen hører til.

§ 3.12 Utomhusplan (pbl. § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan som skal vise:

- Eksisterende og planlagt terrengnivå, oppfylling og forstøtningsmurer.
- Hvordan adkomstvei til husene er opparbeidet med hensyn til terrenget og boligfunksjon.
- Renovasjonsløsninger.
- Bil- og sykkelparkering.
- Sluk og kummer for VA.

- Overvannsløsninger.
- Lekeplasser og utomhusarealer.
- Turdrag.

§ 3.13 Massehåndtering (pbl. § 12-7, 12)

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for opparbeidelse av tiltaket. Denne skal beskrive disponering av alle overskuddsmasser i planområdet, inkludert transport, ev. mellomlagre og mottakssteder. Overskuddsmasser skal håndteres og fraktes på en måte slik at miljø og omgivelsene ivaretas. Fremmede arter skal kartlegges før overskuddsmasser kan flyttes. Planen skal beskrive hvordan fremmede skadelige arter skal håndteres for hindre spredning.

Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå så god massebalanse som mulig. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriftens kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser.

Eksisterende vegetasjonsdekke skal tas av og mellomlagres i ranker før det brukes på nytt. Rankene kan ha en maks høyde på 2 meter for å bevare jordas kapillære struktur, mikroorganismer og frøbanken. Jorda tilbakeføres på tomte og gjenbrukes på vegskråninger og fellesarealer, for naturlig revegetering. Revegetering og tilsåing gjennomføres med stedegent plantemateriale.

§ 3.14 Adkomst (pbl. § 12-7, 7)

Avkjørselspiler er markert på plankartet. Pilenes plassering definerer ikke eksakt plassering av avkjørselene, og plassering av avkjørsel bestemmes endelig i byggesaken.

§ 3.15 Biologisk mangfold (pbl. § 12-7, 6)

Det skal ikke plantes fremmede arter. Uønskede arter defineres som arter som er oppført på fremmedartslista og risikovurdert av Artsdatabanken.

Dersom det finnes død ved innenfor planområdet og dette må flyttes, skal veden flyttes ut i FRI4 for å være tilgjengelige leveområder for insekter og sopp.

§ 3.16 Støttemurer (pbl. § 12-7, 1)

- a) Innenfor BF2, BF3 og BK3 tillates det etablering av støttemurer med maksimal høyde 2,5 meter.
- b) Støttemurer skal etableres med naturmateriale og skal ha samme materiale og utforming innenfor hvert delfelt.

§ 3.17 Marksikringsplan (pbl. § 12-7, 12)

Det skal utarbeides en marksikringsplan for opparbeidelse av tiltaket.

Marksikringsplanen skal redegjøre for:

- Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet og hvilken vegetasjon som skal bevares, herunder ev. død ved og gjennomføring av flytting av denne til FRI4.
- Sikring av bevaringsverdig vegetasjon i anleggsperioden.

§ 3.18 Miljøoppfølgingsplan (pbl. § 12-7, 12)

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for opparbeidelse av tiltaket.

Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for:

- Anleggstrafikk.
- Trafikksikkerhetstiltak.
- Grunnarbeider.
- Hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden.
- Håndtering av overvann i anleggsperioden.
- Beredskap ved uhellsutslipp.
- Avfallshåndtering.
- Tiltak for å unngå spredning av fremmede arter.

§ 3.19 Terrengebearbeiding (pbl. § 12-7, 1)

- a) Skråninger/fyllinger langs vei skal revegeteres/beplantes for å sikre et grønt og naturlig uttrykk.
- b) Avskjæringsgrøft for overvann skal etableres med så liten påvirkning på terrenget som mulig.

§ 3.20 Lysforurensning (pbl. § 12-7, 6)

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp luften, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk skal unngås.

§ 4

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Offentlig formål

Pumpehus innenfor areal for kommunalteknisk anlegg (ØK), skal være offentlig.

§ 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende (BF1 – BF3)

Innenfor felt BF1, BF2 og BF3 kan det oppføres frittliggende eneboliger med utleiedel og tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er %-BYA=25 %. Bebyggelsen innenfor hvert felt skal ha samme takform, enten saltak, pulttak eller flatt tak. Solceller tillates på tak.

Innenfor BF1 og BF3 kan boligene oppføres med underetasje. Boliger med underetasje kan kun ha et plan over terreng.

§ 4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 - BK4)

Innenfor felt BK1, BK2, BK3 og BK4 kan det oppføres firemannsboliger og rekkehus.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er %-BYA=35 %. Bebyggelsen innenfor hvert felt skal ha samme takform, enten saltak, pulttak eller flatt tak. Solceller tillates på tak.

Gangadkomst til boliger innad på BK3 skal etableres og tilknyttes LEK2.

Innenfor feltene BK1 og BK4 tillates det etablert fordrøyningsmagasin, jf. § 3-8.

§ 4.4 Renovasjonsanlegg (f_RA1- f_RA5)

RA1 er felles for BK1.

RA2 er felles for BK2.

RA3 er felles for BF1-BF3.

RA4 er felles for BK3 og BF3.

RA5 er felles for BK4.

§ 4.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK1)

Innenfor området tillates det oppført pumpehus for vann og avløp.

§ 4.6 Lek (f_LEK1 – f_LEK3)

LEK1 skal opparbeides som nærlekeplass og være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. LEK 1 skal være tilpasset barn i alderen 1-12 år og som minimum være ferdigplanert, tilsådd, beplantet og utstyrt med 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass.

LEK2 skal opparbeides som en områdelekeplass og være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. LEK2 skal være tilpasset barn og unge i alderen 6-15 år og som minimum være ferdigplanert, tilsådd, beplantet og utstyrt med 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, evt også sykkel, skating og/ eller lignende. Innenfor feltet tillates etablert fordrøyningsmagasin, jf. §3-8.

LEK 3 skal opparbeides som en naturlekeplass, og bestå av naturlige lekeelementer som vann, vegetasjon, sand, steiner, tømmer, stubber m.m. Det skal etableres en ildplass, samt minimum et lekehus eller skjul/gapahuk. LEK3 være felles for alle eiendommene innenfor planområdet.

§ 5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2 og 14)

§ 5.1 Offentlige formål

Vei 1 (V1) skal være offentlig.

Annen veggrunn - grøntareal (AVG1 – AVG5) skal være offentlige.

§ 5.2 Vei (o_V1 og V2)

V1 gir adkomst til landbruksarealer i øst og til V2.

V2 er privat. V2 skal beholdes som en turvei/traktorvei.

§ 5.3 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1 – o_AVG5)

Feltene avsatt til annen veggrunn omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes for å opparbeide tekniske installasjoner, infiltrasjonsløsninger, grøfter, vegfyllinger, vegskråninger og motfyllinger mv. Feltene skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

Innenfor feltet tillates etablert fordrøyningsmagasin, jf. § 3-8.

§ 6

Grønnstruktur (pbl. § 12-5, 3 og 14)

§ 6.1 Offentlige formål

Friområder FRI1-3 skal være offentlige.

§ 6.2 Friområde (o_FRI1 - o_FRI3, f_FRI4)

FRI4 er felles friområde for hele B14 og kan tilrettelegges for ulik lek, opphold og aktivitet. Innenfor friområdet skal vegetasjon og trær bevares. Hogst tillates ikke, unntatt nødvendig skjøtsel og vedlikehold.

§ 6.3 Turdrag (f_TD1 – f_TD3)

Turdragene skal sikre gjennomgang internt innenfor planområdet, og ut til friområdet i vest.

TD3 skal etableres og tilknyttes intern adkomstvei mellom BF3 og BK3.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7, 10)

§ 7.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Overvannsløsninger iht. § 3.8.
- Utomhusplan iht. § 3.12.
- Estetisk redegjørelse iht. § 3.1, bokstav d).
- Massehåndteringsplan iht. § 3.13.
- Sikring av brannberedskap i anleggsfasen og krav til slokkevann og kapasitet for området.
- Marksikringsplan iht. § 3.17
- Miljøoppfølgingsplan iht. § 3.18

§ 7.2 Igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor det enkelte felt skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:
- Offentlig vei, vann, avløp og overvannstiltak være opparbeidet for tilhørende felt, og godkjent og overtatt av Tønsberg kommune.
- b) Lekeplasser
Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt:
- BK1, BK2, BF1 og BF2 skal LEK1 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
 - BK3 og BF3 skal LEK2 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
 - BK4 skal LEK3 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- c) Renovasjon
Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt:
- BK1 skal RA1 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
 - BK2 skal RA2 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
 - BF1 og BF2 skal RA3 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
 - BF3 og BK3 skal RA4 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
 - BK4 skal RA5 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 8.3 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Teknisk infrastruktur

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor det enkelte felt skal offentlig vei, vann, avløp og overvannstiltak være opparbeidet for tilhørende felt, og godkjent og overtatt av Tønsberg kommune.

Lekeplasser

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt:

- BK1, BK2, BF1 og BF2 skal LEK1 være ferdig opparbeidet.
- BK3 og BF3 skal LEK2 være ferdig opparbeidet.
- BK4 skal LEK3 være ferdig opparbeidet.

Renovasjon

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt:

- BK1 skal RA1 være ferdig opparbeidet.
- BK2 skal RA2 være ferdig opparbeidet.
- BF1 og BF2 skal RA3 være ferdig opparbeidet.
- BF3 og BK3 skal RA4 være ferdig opparbeidet.
- BK4 skal RA5 være ferdig opparbeidet.

Turdrag

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt:

- BK1 og BK2 skal TD1 være sikret og knyttet til friområdet i vest.
- BF1 og BF2 skal TD2 være sikret og knyttet til V1.
- BF3 skal TD3 være sikret og knyttet til LEK2.