

Detaljregulering av Innlaget boliger

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 3905 20180172

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	31.05.2024	UPB sak nr. 081/24
Vedtatt reguleringsplan	09.04.2025	KST sak nr. 038/25
Endring av reguleringsplan		

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV INNLAGET PLAN ID 3905 20180172

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg og uteområder. Planen skal ivareta landskapskvaliteter og bevare grønnstruktur. Innenfor planområdet kan det bygges inntil 145 boenheter.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12 – 5, nr. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF11)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK7)
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB2)
Boligbebyggelse – (B1– B2)
Energianlegg (EA1 – EA4)
Vann og avløpsanlegg (VA)
Renovasjonsanlegg (RA1 – RA12)
Lekeplass (LEK1 – LEK10)

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

Kjørevei (KV1 – KV12)
Fortau (FO1 – FO4)
Gang- og sykkelvei (GS1 – GS5)
Annen veigrunn – teknisk anlegg (AVT1 – AVT42)
Annen veigrunn – grøntareal (AVG1 – AVG3)
Holdeplass/plattform (HPP1 – HPP2)
Parkeringsplasser (PP1 – PP4)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12 - 5, nr. 3)

Naturområde (GN1 – GN10)
Turvei (TV1 – TV4)
Vegetasjonsskjerm (VS1 – VS2)

§ 2.4 Hensynsoner (§ 12 - 6)

Frisikt (H140)
Andre sikringssoner - elektromagnetisk feltstråling (H190)
Høyspenningsanlegg - høyspentkabler (H370_1 – H370_5)
Bevaring naturmiljø (H560_1 – H560_5)
Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_7)
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

§ 2.5 Bestemmelsesområder (§ 12 - 7)

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#1 - #2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering av bebyggelse og andre tiltak

Der ikke annet er vist er byggegrensene lik formålsgrensen.

Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal plasseres slik at de følger naturlige terrenglinjer og minimaliserer inngrep i terrenget. Utenfor byggegrenser tillates mindre tiltak som gangadkomster, trapper, plattinger, støttemurer med maks. høyde 1,5 meter, gjerder, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen.

Frittliggende mindre garasjer og uthus tillates plassert inntil en meter fra nabogrense som ikke er mot vei. Frittliggende garasjer og uthus med parallell utkjøring langs veien, eller for de fasadene som ikke har betydning for utkjøring, kan plasseres inntil to meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei. Frittliggende garasjer og uthus med utkjøring rett ut på veien, skal plasseres minimum fem meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei.

Adkomstpiler til den enkelte bolig/boligfelt er retningsgivende. Antall og nøyaktig plassering av adkomstpiler og frisktsoner fastsettes ved rammesøknad. Frisiktsoner skal være på 3 x 20 m.

§ 3.2 Uteoppholdsareal

Det stilles følgende krav til uteoppholdsareal (MUA):

Boligtype	MUA (pr. boenhet)
Enebolig/tomannsbolig	150 m ²
Rekkehus, kjedehus og tre-/firemannsbolig	125 m ²
Lavblokk	75 m ²

For rekkehus, kjedehus, tre-/firemannsbolig og lavblokk, kan inntil 15 m² av kravet til uteoppholdsareal (MUA) godkjennes som privat balkong/terrasse.

Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter. Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og skal være skjermet mot sterk vind. Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

§ 3.3 Støy

Innendørs og utendørs støynivå skal tilfredsstillende grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

Det skal ikke bygges boliger i rød støysone. I gul støysone kan boliger bygges med tilpassede støytiltak. Alle boenheter må ha en stille side. For nedre del av gul støysone ($L_{den} \leq 60$ dB) skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres. For øvre del av gul støysone ($L_{den} > 60$ dB) skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride de grenseverdier som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 3.4 Geoteknikk

Det skal utarbeides nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet, og sikrings- og fundamenteringsarbeider. Dette skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig.

§ 3.5 Overvann

Tiltak skal planlegges og utføres slik at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker. Dagens avrenningshastighet til myr i vest skal ikke endres som følge av utbyggingen.

Alle tiltak innenfor planområdet skal planlegges og utføres slik at:

- Regnhendelser med inntil 2 års gjentakintervall infiltreres innenfor planområdet
- Regnhendelser med 2 til 25 års gjentakintervall fordrøyes og forsinkes innenfor planområdet
- Regnhendelser med over 25 års gjentakintervall ledes til trygge flomveier på overflaten.

Ved overvannsberegning skal det legges til en klimafaktor på 1,4 for å ta hensyn til forventede klimaendringer.

Det tillates ikke påslipp av overvann fra planområdet til kommunalt avløpsanlegg. Fra offentlig veiareal tillates likevel påslipp av inntil $Q = 3,8$ l/s til ledning OV500BET på Brekke. Fra offentlig veiareal kan inntil $Q = 7,4$ l/s føres i ny overvannsledning til bekk øst for Åsgårdstrandsveien.

Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal være åpne og naturbaserte. Løsningene skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunalteknisk plan datert 04.04.24.

§ 3.6 VAO - plan

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert plan for håndtering av vann, avløp og overvann (VAO – plan) innenfor det enkelte delfelt. Planen skal være basert på den kommunaltekniske planen.

VAO - planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som dekker hele delfeltet med tilhørende arealer for VAO - tiltak. Plantegningen skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkningsstasjoner og pumpestasjoner, samt løsninger av overvannshåndtering, for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier.

Ved behov skal det utarbeides VAO - plan for flere delfelt eller større områder som har felles VAO -tiltak. VAO-planen skal legges fram for vann- og avløpsmyndigheten i kommunen til uttalelse og samtykke. VAO-planen skal vedlegges alle søknader om tiltak innenfor delfeltet.

§ 3.7 Kulturminner

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 kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.8 Parkering

For frittliggende småhusbebyggelse er kravet minimum 2 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse er kravet minimum 1,5 og maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

På felles parkeringsplasser (PP1 – PP4) skal minst 10 % av plassene være reservert for gjester besøkende, og minst 5 % av plassene være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal sykler kunne låses til fast innretning, og minst halvparten av plassene være under tak.

§ 3.9 Renovasjon

Det skal etableres felles renovasjonsløsninger slik det er vist på plankartet. Ved felles renovasjonsløsning skal det etableres avfallshus eller annen skjermet løsning. Langs kjøreveier hvor det er tilrettelagt med snumulighet for renovasjonsbil, kan det etableres renovasjon for den enkelte boenhet. Plan for renovasjonsløsning skal godkjennes av Tønsberg kommune jf. § 3.6.

§ 3.10 Utomhusplan

Det skal utarbeides en samlet utomhusplan i målestokk 1:200, inkludert tilhørende lekeplasser, uteoppholdsareal og stisystemer, for følgende områder:

- BF10/BK1/BB1.
- BK2/BB2.
- BF1/BF2/BF3/BF4/BF11/BK3.
- BK4.
- BK5.
- BF5/BF6/BF7/BK6.
- BF8/BF9/BK7.

Planen skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng med kotehøyder
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse
- Boder og andre mindre bygg på felles og private utearealer
- Eiendomsgrenser
- Kjøre- og gangareal, inkludert adkomster
- Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming
- Overvannshåndtering

- Løsning for renovasjon
- Støttemurer
- Beplantning på grøntanlegg
- Utforming og utstyr på lekeplass
- Trær og vegetasjon som skal bevares
- Arealer for snøopplag

Nærmere bestemmelser om nærlek, områdelek, kjørevei, renovasjon og parkering mv. som er knyttet til det enkelte felt er gitt i § 9.3.

§ 3.11 Matjord

Matjord skal tas vare på og benyttes i henhold til godkjent matjordplan datert 04.10.2022.

§ 3.12 Tiltaksplan for fremmede arter

Innenfor planområdet er det registrert en rekke fremmede arter med svært høy risiko for spredning. Fremmede arter skal fjernes på forsvarlig måte før anleggsarbeider settes i gang.

Tiltaksplan for håndtering av infiserte masser må foreligge til rammesøknaden. Tiltaksplanen skal utarbeides av biolog eller annen fagkyndig, og i tråd med retningslinjer som fremgår av kapittel 6.1 i Konsekvensutredning – naturmangfold, Innlaget boligfelt, datert 04.03.22.

§ 3.13 Forurensning i grunnen

Innenfor planområdet er det registrert spredt masselagring/dumping og søppel med villfyllinger. Ved utbygging av området må det gjennomføres prøvegraving med prøvetaking og analyser av masser i eksisterende hauger, samt i skråningene der det er avdekket søppel.

§ 3.14 Anleggsplan

Det skal utarbeides en anleggsplan for bygge- og anleggsfasen. I anleggsplanen skal det redegjøres for støy og støvproblematikk, sikkerhet for myke trafikanter, anleggstrafikk, framkommelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering, rigg- og marksikring av arealer hvor eksisterende trær og vegetasjon skal bevares, og sikker gangadkomst til felles uteoppholdsareal, lekeplasser, renovasjon og naturområder.

§ 3.15 Avbøtende tiltak for salamandere

Dersom anleggsarbeid med jordbearbeiding utføres i salamanderes vandringstid, fra ca. 1. mars til 15. april og i hele september, skal det langs Innlagveien i nord sperres av med tre eller metallhindring eller småmasket duk opp til ca. 30 cm høyde for å hindre vandring inn mot anleggsområdet. For å bevare overvintringsområder og trekkruter for salamandere og andre amfibier skal det bevares noe eldre vegetasjon, trestubber, røtter og stein nord i planområdet.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – fellesbestemmelse

Bebyggelsen innenfor hvert felt skal i volum, hovedform, fasadeutforming, materialbruk og farge sikres et helhetlig preg. Bebyggelsen utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning både isolert og i forhold til bygde og naturlige omgivelser.

Maks. antall boliger innenfor hvert enkelt felt:

Felt	Antall boenheter
BF1	4
BF2	3
BF3	3
BF4	3
BF5	8
BF6	2
BF7	4
BF8	7
BF9	4
BF10	4
BF11	3
BK1	8
BK2	12
BK3	8
BK4	12
BK5	18
BK6	4
BK7	4
BB1	24
BB2	10
Sum	145

Maks. byggehøyder skal måles i forhold til ferdig planert terreng. Øverste plans gesimshøyde ved flatt tak skal ikke på noe punkt overstige angitt maksimal byggehøyde målt fra laveste terreng langs byggets fasader. Møne- og gesimshøyde ved saltak skal ikke på noe punkt overstige angitte maksimale byggehøyder målt fra laveste terreng langs byggets fasader.

Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan.

For garasjer er maks. mønehøyde 4,5 meter og maks. gesimshøyde 3,5 meter.

I eiendomsgrenser mot turveier og lekeareal skal det etableres lave gjerder eller vegetasjon for å unngå at disse arealene blir privatisert.

§ 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF11)

Maks. bebygd areal gjelder for hver tomt slik det er vist på plankartet.

§ 4.2.1 BF1

Maks. bebygd areal 30 % (BYA).

Sone1:

Maks. byggehøyde kote 48,5.

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

Sone 2:

Maks. byggehøyde kote 47.

Maks. mønehøyde 9 meter, Maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha sokkeletasje for å ta opp terrengforskjellen.

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 4.2.2 BF2

Maks. bebygd areal 30 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote 46.

Maks. mønehøyde 9 meter, Maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha sokkeletasje for å ta opp terrengforskjellen.

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 4.2.3 BF3

Maks. bebygd areal 30 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote 45.

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 4.2.4 BF4

Maks. bebygd areal 30 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote 44,5.

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 4.2.5 BF5

Maks. bebygd areal 30 % (BYA).

Sone 1:

Maks byggehøyde kote 44,5.

Maks. gesimshøyde 9,5 meter.

Bebyggelsen skal ha flate tak, og sokkeletasje for å ta opp terrengforskjellen.

Øverste etasje kan maks. ha 50 m2 (BRA). Ved oppføring av bolig i tre etasjer skal fasadeliv av øverste etasje mot øst være trukket helt inn til fasadelivet av underliggende etasje.

Ved etablering av terrasse over plan to mot vest skal rekkverk utføres i glass og være transparent, for å opprettholde visuell åpenhet.

Sone 2:

Maks. byggehøyde kote 45,5.

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 4.2.6 BF6

Maks. bebygd areal 30 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote 48.

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 4.2.7 BF7

Maks. bebygd areal 30 % (BYA).

Sone 1:

Maks byggehøyde kote 47,5.

Maks. gesimshøyde 9,5 meter.

Bebyggelsen skal ha flate tak, og sokkeletasje for å ta opp terrengforskjellen.

Øverste etasje kan maks. ha 50 m2 (BRA). Ved oppføring av bolig i tre etasjer skal fasadeliv av øverste etasje mot øst være trukket helt inn til fasadelivet av underliggende etasje.

Ved etablering av terrasse over plan to mot vest skal rekkverk utføres i glass og være transparent, for å opprettholde visuell åpenhet.

Sone 2:

Maks. byggehøyde kote 47,5.

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 4.2.8 BF8

Maks. bebygd areal 30 % (BYA).

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

Sone 1:

Maks. byggehøyde kote 45.

Sone 2:

Maks. byggehøyde kote 43.

§ 4.2.9 BF9

Maks. bebygd areal 25 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote 41.

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 4.2.10 BF10

Maks. bebygd areal 25 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote 39.

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 4.2.11 BF11

Maks. bebygd areal 25 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote 44.

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK7)

§ 4.3.1 BK1

Maks. bebygd areal 25 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote 46.

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.

Innenfor feltet tillates også firemannsboliger.

§ 4.3.2 BK2

Maks. bebygd areal 35 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote 38,5.

Maks. gesimshøyde 9,5 meter.

Innenfor feltet skal det etableres rekkehus.

Bebyggelsen skal ha flate tak, og sokkeletasje for å ta opp terrengforskjellen. I sokkeletasjen skal det tilrettelegges for parkering.

Mot kjørevei KV5 skal det etableres grøntbelte mellom hver biloppstillingsplass, slik at det ikke blir sammenhengende parkeringsarealer mot veien.

§ 4.3.3 BK3

Maks. bebygd areal 32 % (BYA).

Maks. byggehøyde kote 46,5.

Maks. gesimshøyde 9,5 meter.

Innenfor feltet skal det etableres rekkehus.

Bebyggelsen skal ha flate tak, og sokkeletasje for å ta opp terrengforskjellen.

Det skal skapes brudd i fasadene som vender mot øst og vest, fortrinnsvis gjennom horisontal forskyvning/varierende dybde på fasader.

§ 4.3.4 BK4

Maks. bebygd areal 35 % (BYA).

Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak.
Innenfor feltet tillates også firemannsboliger.

Sone 1:
Maks. byggehøyde kote 47.

Sone 2:
Maks. byggehøyde kote 43.

§ 4.3.5 BK5

Maks. bebygd areal 35 % (BYA).
Maks. byggehøyde kote 48.
Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.
Bebyggelsen skal ha saltak.
Innenfor feltet tillates også firemannsboliger.

§ 4.3.6 BK6

Maks. bebygd areal 35 % (BYA).
Maks. byggehøyde kote 48.
Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.
Bebyggelsen skal ha saltak.
Innenfor feltet tillates også firemannsboliger.

§ 4.3.7 BK7

Maks. bebygd areal 35 % (BYA).
Maks. byggehøyde kote 45.
Maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter.
Bebyggelsen skal ha saltak.
Innenfor feltet tillates også firemannsboliger.

§ 4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB2)

§ 4.4.1 BB1

Maks. bebygd areal 30 % (BYA).
Maks. byggehøyde kote 46,5.
Maks. mønehøyde 10,5 meter og maks. gesimshøyde 6,5 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.

§ 4.4.2 BB2

Maks. bebygd areal 30 % (BYA).
Maks. byggehøyde kote 40.
Maks. mønehøyde 10,5 meter og maks. gesimshøyde 6,5 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.

§ 4.5 Energianlegg (EA1 – EA4)

Areal for nettstasjoner. Rundt nettstasjonene skal det være en byggegrense på 5 meter (hensynssone H370) slik det er vist på plankartet.

§ 4.6 Vann og avløpsanlegg (VA)

Areal for pumpestasjon.

§ 4.7 Renovasjonsanlegg (RA1 – RA12)

Areal for felles renovasjonsløsninger.

f_RA1 er felles for BB1.

f_RA2 er felles for BK2 og BB2.

f_RA3 er felles for BK3.

f_RA4 er felles for BK4.

f_RA5 er felles for BK5.

f_RA6 er felles for BF1.

f_RA7 er felles for BK1.

f_RA8 er felles for BF10.

f_RA9 er felles for BK6 og BF6.

f_RA10 er felles for BK7.

f_RA11 er felles for de fire nordre boligene i BF8.

f_RA12 er felles for BF9.

§ 4.8 Lekeplass (LEK1 – LEK10)

LEK1 - LEK3 skal opparbeides som kombinert områdelekeplass og nærlekeplass.

LEK1 – LEK3 er felles for alle boligene innenfor feltet.

LEK4 - LEK10 skal opparbeides som nærlekeplasser.

LEK4 er felles lekeplass for BB1.

LEK5 er felles lekeplass for BF10.

LEK6 er felles lekeplass for BK2.

LEK7 er felles lekeplass for BF2, BF3, BF4, BF11 og BK3.

LEK8 er felles lekeplass for BK5.

LEK9 er felles lekeplass for BF8, BF9 og BK7.

LEK10 er felles lekeplass for BB2.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for barn i alder 1 - 12 år. Minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass.

Områdelekeplassene skal tilrettelegges for barn og unge i alder 6 - 15 år. Minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner.

LEK1 skal tilrettelegges slik at den får funksjon som et lite nærmiljøanlegg for hele planområdet.

Innenfor arealet skal det tilrettelegges for møteplasser, ballek, sykkel/skating og klatreapparater. Aktivitetsområder som ballbinger, skateramper eller tilsvarende, skal plasseres mest mulig gunstig innenfor det tilgjengelige arealet slik at grenseverdiene i støyretningslinjen T-1442, tabell 2, ivaretas. Tiltakene skal utføres med støysvake materialer.

Innenfor LEK2 skal det spesielt tilrettelegges for møteplasser med gapahuk og bål plass.

Innenfor LEK3 skal det legges vekt på lek og bevegelse i naturlig terreng.

Områdelek LEK1 – LEK3 skal ha et skogbevokst preg. Lekeapparater, sitteplasser og andre tiltak som etableres for å oppfylle lekeplassfunksjonen, skal plasseres slik at større, sammenhengende arealer med eksisterende trær og naturlig vegetasjon bevares. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerdet og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen.

Minst 30 % av lekearealet skal ha universell utforming.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjørevei (KV1 – KV12)

KV1 er offentlig kjørevei Åsgårdstrandsveien.

KV2 er offentlig kjørevei Innlagveien.

KV3 er offentlig sentral kjørevei gjennom boligfeltet.

KV4 er offentlig kjørevei frem til felt BF10, BK1 og BB1.

KV5 er offentlig kjørevei til felt BK2 og BB2.

KV6 er offentlig kjørevei frem til felt BF1, BF2, BF3, BF4, BF11, BK3 og BK4.

KV7 er felles for alle boligene innenfor planområdet.

KV8 er felles adkomstvei for BF4, BF11 og VA.

KV9 er felles adkomstvei for BF6 og BK6.

KV10 er felles adkomstvei for BF5 og BF7.

KV11 er felles adkomstvei for boligene lengst nord i BF8.

KV12 er felles adkomstvei for BF9.

Kjøreveier skal etableres med tilsvarende høyde som vist i plan- og profiltegninger, jf. tegningsliste (A01) datert 03.10.2024, men kan justeres inntil 0,5 meter i vertikalplanet av hensyn til terrengtilpasning.

§ 5.2 Fortau (FO1 – FO4)

Offentlig fortau langs kjørevei KV3.

§ 5.3 Gang- og sykkelvei (GS1 – GS5)

GS1 – GS3 er gang- og sykkelvei langs nytt kryssområde ved Åsgårdstrandsveien (KV1) og Innlagveien (KV2).

GS4 er gang- og sykkelvei i sydenden av planområdet frem til Åsgårdstrandsveien. GS4 tillates som kombinert adkomstvei for eksisterende boliger i området. GS4 skal stenges med bom slik det er vist på plankartet.

Nord for bommen tillates adkomst for nye tomter som eventuelt tillates fradelt fra Åsgårdstrandsveien 98 (gbnr. 95/14).

GS5 er del av gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien syd for planområdet.

§ 5.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

Grøfteareal langs regulerte kjøreveier.

§ 5.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 – AVG3)

Terrenkskråninger/grøfter/sideareal (offentlig) inn mot regulerte kjøreveier.

§ 5.6 Holdeplass/plattform (HPP1 – HPP2)

Bussholdeplasser (offentlig) i tilknytning til KV1 (Åsgårdstrandsveien).

§ 5.7 Parkeringsplasser (PP1 – PP4)

Felles parkeringsplasser.

PP1 er felles parkering for BB1.

PP2 er felles parkering for BK1.

PP3 er felles parkering for BB2.

PP4 er felles parkering for BK3.

Innenfor arealene tillates etablering av garasjer, carporter, boder og biloppstillingsplasser. Maks. mønehøyde 4,5 meter og maks. gesimshøyde 3,5 meter.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Naturområde (GN1 – GN10)

Innenfor naturområdene skal eksisterende vegetasjon bevares. Ved nyplanting skal det benyttes stedegen vegetasjon.

Innenfor kraftledningens byggeforbudsbelte tillates ikke beplantning med høytvoksende trær som må felles eller toppes når de vokser opp under ledningene.

GN3 er felles for BK1. GN8 er felles for BF3. Øvrige naturområder er felles for alle boligene innenfor planområdet.

§ 6.2 Turvei (TV1 – TV4)

Turveiene (TV1 – TV4) skal knytte sammen lekeområdene og boligfeltene innenfor planområdet. Turveiene inngår som del av stinettet i Søndre Slagen og skal holdes åpne for allmennheten.

Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerder og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen.

Innenfor TV2 skal det tilrettelegges for universell tilgjengelighet mellom KV4 og LEK1.

Stiforbindelsene skal holdes åpen for allmenn ferdsel. Bestemmelsesområde #1 innenfor LEK1 inngår som del av turveiene.

Turstier innenfor planområdet skal merkes eller skiltes for å synliggjøre forbindelsene for allmennheten og beboere.

§ 6.3 Vegetasjonsskjerm (VS1 – VS2)

VS1 – VS2 er buffersone på 10 meter mot tilgrensende LNF – områder. Arealene er felles for boligene innenfor planområdet. Buffersonen skal bestå av et veletablert, sammenhengende dekke av naturlig vegetasjon i flere sjikt, inkludert trær og busker.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsoner tillates det ikke vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5 meters høyde over nivå på tilstøtende vei.

§ 7.2 Andre sikringssoner - elektromagnetisk feltstråling (H190)

Innenfor sonen på 47 meter fra høyspentlinjens senterlinje er det beregnet magnetfelt med EMF – verdier over utredningsgrensen på 0,4µT (mikrotesla). Innenfor sonen tillates ikke etablert boliger eller anlegg for permanent opphold som lekeplass og uteoppholdsareal. Det tillates bygging av garasjer, boder ol. samt veianlegg slik det er vist på plankartet.

§ 7.3 Høyspenningsanlegg - faresone (H370_1)

Faresonen omfatter klausulert byggeforbudsbelte på 28 meter, målt 14 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side av mastearrangementet. Innenfor byggeforbudsbeltet tillates ikke etablert viktige bygg som boliger eller anlegg for permanent opphold. Dette omfatter samtlige bygningsdeler som verandaer og takutspring o.l. All anleggsvirksomhet innenfor klausulert trasebredde skal meldes til LEDE og godkjennes før igangsetting.

Faresonen er underlagt de til enhver tid gjeldende forskrifter for høyspenningsanlegg. I forskriften er det gitt krav til sikkerhetsavstander mv.

§ 7.4 Høyspenningsanlegg - faresone (H370_2 – H370_5)

Rundt nettstasjonene (EA1 – EA4) er det en generell byggegrense på 5 meter.

§ 7.5 Bevaring naturmiljø (H560_1)

Omfatter område med den nært truede naturtypen frisk lågurt - edellauvskog.

§ 7.6 Bevaring naturmiljø (H560_2 – H560_5)

Hensynssone H560_2 omfatter eiketre (stammeomkrets 1,63 meter). Det tillates utført mindre beskjæringer slik som for eksempel fjerning av døde og tørre greiner eller mindre korrigerende av levende greiner som ikke ødelegger for treets vekstvilkår. Slike beskjæringer skal skje etter samråd med arborist.

Hensynssone H560_3 - H560_5 omfatter 3 større furuer som står innenfor LEK3. Trærne som omfattes av hensynssonene skal bevares, og det skal ikke igangsettes tiltak som kan skade trærne.

§ 7.7 Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Hensynssone H570_1 ligger rundt automatisk fredet kulturminne steinalderlokalitet (ID 121272). I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnet, og det tillates ikke terrengendringer, oppføring av installasjoner eller lagring av materialer eller utstyr.

Det skal etableres byggegjerde mot hensynssonen i anleggsfasen. Byggegjerdet skal plasseres langs formålsgrense til KV8.

§ 7.8 Bevaring kulturmiljø (H570_2 – H570_7)

Hensynssonene omfatter registrerte steingjerder, som er lagt inn i kulturminnedatabasen Askeladden. Steingjerdene skal bevares og tillates ikke fjernet. De skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder og materialer. Av hensyn til fremføring av kommunaltekniske anlegg kan flytting av deler av gjerdene gjennomføres som et midlertidig tiltak dersom dette er nødvendig. Når kommunaltekniske anlegg er etablert skal steingjerdene tilbakeføres og det tillates ikke ytterligere endringer.

§ 7.9 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

Innenfor sonen ligger automatisk fredet kulturminne steinalderlokalitet (ID 121272). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

§ 8

BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 8.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

Bestemmelsesområde #1 omfatter del av eksisterende skogsbilvei som inngår som del av stinettet i området. Stiforbindelsen skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

§ 8.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2)

Innenfor arealet skal det etableres areal for åpen fordrøyning av overvann.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjon skal leveres i forbindelse med rammesøknad:

1. Dokumentasjon på støyreduserende tiltak, jf. 3.3.
2. Geotekniske undersøkelser, jf. 3.4.
3. VAO - plan, jf. 3.6.
4. Utomhusplan, jf. 3.10.
5. Matjordplan, jf. 3.11.
6. Tiltaksplan for håndtering av infiserte masser (fremmede arter) jf. 3.12.
7. Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser jf. 3.13.
8. Anleggsplan jf. § 3.14.
9. Rigg- og marksikringsplan som viser vegetasjonsområder og enkelttrær som skal sikres, og hvilke områder som kan brukes til mellomlagring av masser og til riggområder.
10. Dokumentasjon på oppgradering av pumpestasjon i Vangsveien.

§ 9.2 Igangsettingstillatelse

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

1. Ombygging av krysset mellom Åsgårdstrandsveien og Innlagveien med venstresvingefelt og tilhørende gang- og sykkelvei, fotgjengerovergang og busslommer.

Detaljert byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesveiene må være godkjent av Vestfold fylkeskommune.

§ 9.3 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal kjørevei KV3 med tilhørende fortau (FO1 – FO4) være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen eller sikringen av dette kan skje etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.

GS4 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet samtidig med at KV3 opparbeides frem til sydenden av planområdet.

Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet, skal LEK1 (områdelek) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor det enkelte felt skal følgende lekeplasser, kjøreveier og øvrig fellesareal være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

Felt	Nærlek	Områdelek	Kjørevei	Renovasjon	Parkering	OV - magasin
BF1	LEK1		KV6/KV7	RA6		
BF2	LEK7		KV6			#2
BF3	LEK7		KV6			#2

BF4	LEK7		KV6/KV8			#2
BF5	LEK3	LEK3	KV10			
BF6	LEK2	LEK2	KV9	RA9		
BF7	LEK3	LEK3	KV10			
BF8	LEK9	LEK2	KV11	RA11		
BF9	LEK9	LEK2	KV12	RA12		
BF10	LEK5		KV4	RA8		
BF11	LEK7		KV6/KV8			#2
BK1	LEK1		KV4	RA7	PP2	#2
BK2	LEK6		KV5	RA2		
BK3	LEK7		KV6	RA3	PP4	#2
BK4	LEK3	LEK3	KV6	RA4		
BK5	LEK8	LEK3		RA5		
BK6	LEK2	LEK2	KV9	RA9		
BK7	LEK9	LEK2		RA10		
BB1	LEK4		KV4	RA1	PP1	#2
BB2	LEK10		KV5	RA2	PP3	

Før det gis igangsettingstillatelse, skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 9.4 Brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal ombygging av krysset mellom Åsgårdstrandsveien og Innlagveien med venstresvingefelt og tilhørende gang- og sykkelvei, fotgjengerovergang og busslommer være ferdig opparbeidet.

Før første bolig i hvert felt kan tas i bruk skal tilhørende kjørevei, nærlek, områdelek, renovasjonsløsning, parkering, OV-magasin og øvrige overvannstiltak være ferdigstilt. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer og lekearealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for første bolig i BK7, BF8 og BF9 skal GS4 være ferdig opparbeidet med tilhørende friskt.

Før det kan gis brukstillatelse må det foreligge sluttrapport for håndtering av infiserte masser med følgende dokumentasjon:

- Markering på kart hvor forurensede masser er tatt ut, samt oversikt over uttakene med mengde og dybde.
- Fotodokumentasjon før og etter uttak.
- Kvittering fra egnet deponi som tar imot fremmede arter.