

Detaljregulering av Stangsåsveien – 121/6 og 121/76

Bestemmelser

PlanID: 3905 20240246

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	24.10.2025	114/25
Vedtatt reguleringsplan		

Reguleringsplan for Stangsåsveien - gbnr. 121/6 og 121/76

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

Dato: 25.8.2025, revidert 15.9.2525

PlanID 20240246

Saksnummer 24/21795

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å opprette 4 boligtomter og tilrettelegge for bygging av frittliggende småhusbebyggelse på tomtene.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Visuell utforming (§ 12-7, 1)

Det skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet ved utforming av bygninger og ved opparbeidelse av arealer. Bebyggelse skal etableres slik at det dannes gode overganger mellom ute og inne. Alle tiltak skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

2.2 Overvann (pbl. § 12-7, 4 og 10)

Håndtering av overvann skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Avrenning ut fra området skal ikke økes ut over nivået før utbygging.

2.3 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

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.

2.4 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides utomhusplan for utbyggingsområdet som minimum skal vise:

- Tomteinndeling
- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Eksisterende og framtidige terreng med høyder
- Oppfylling, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Adkomstveier
- Arealer for parkering og sykkelparkering
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Løsninger for overvannshåndtering
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser og utvendige boder
- Vinterbruk bl.a. plass for snølagring

2.5 Fremmede arter (pbl. § 12-7, 12)

Før utbygging skal eventuell forekomst av fremmede arter undersøkes. Om det avdekkes slike forekomster skal jord og plantemateriale håndteres slik at det ikke oppstår risiko for spredning til andre arealer.

3. Bebyggelse og anlegg (12-5 nr. 1)

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse - BF

Innenfor feltet tillates etablert frittliggende småhusbebyggelse. Maksimalt bebygd areal er 30 %-BYA. Bebyggelsen skal ha saltak med maksimal mønehøyde 9,0 meter og maksimal gesimshøyde 7,0 meter, målt i forhold til ferdig planert terreng. I tillegg gjelder:

- Bebyggelse på tomtene nr. 1 og 4 skal ikke på noe punkt overstige kote 21,0
- Bebyggelse på tomtene nr. 2 og 3 skal ikke på noe punkt overstige kote 19,0

Etablering av takterrasser på bebyggelsens øverste plan er ikke tillatt.

3.2 Uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7, 2)

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) for boliger er 150 m² pr boenhet. I MUA kan medregnes:

- alle utvendige arealer på bakkenivå som er egnet for opphold
- balkongareal med minimum 2,0 meter dybde fra vegglinje

Kjørearealer og arealer smalere enn 5 meter kan ikke medregnes i MUA. Arealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind.

3.3 Parkering og garasjer (pbl § 12-7, 7)

Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser og 2 sykkelplasser pr boenhet.

3.4 Byggegrenser (pbl § 12-7, 2)

Byggegrenser er angitt på plankartet. Mindre frittliggende bygningstiltak som lagerboder, drivhus for dyrking og lignende med grunnflate inntil 15 m² pr enhet og maks byggehøyde 3,0 meter tillates plassert inntil 1 meter mot nabogrense som ikke er mot vei.

Frittliggende garasjer kan plasseres slik:

- minimum en meter fra nabogrense som ikke er mot vei
- minimum 2 meter fra eiendomsgrensen mot privat vei ved utkjøring parallelt med veien
- minimum 5 meter fra eiendomsgrensen mot privat vei ved utkjøring rett ut på veien

3.5 Adkomst (pbl. § 12-7, 4)

Tomt 3 har skal ha adkomst over tomt 2. Tomt 4 skal ha adkomst over tomt 1.

3.6 Renovasjonsanlegg (pbl. § 12-7, 10)

Avfallsplasser skal samles i felles anlegg ved hver avkjøring til Stangsåsveien, men utenfor sikringssoner for friskt. På tomt 1 skal det etableres avfallsbeholdere for tomtene 1 og 4. På tomt 2 skal det etableres avfallsbeholdere for tomtene 2 og 3. Plassene skal utføres i tråd med renovasjonsforskriften § 9.

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

4.1 Veg – felt V (pbl. § 12-7, 10)

Vegen er adkomstvei for alle eiendommer med avkjøring til veien i Stangsåsen. Veien kan også benyttes av Stang gård (gbnr. 121/1).

5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg - TV (pbl. § 12-7, 4)

Turvegen skal knytte sammen Stangsåsveien og sti i tilgrensende skogareal. Stien skal kunne benyttes av allmennheten.

6. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Sikringssoner – friskt (H140_1-H140_2) (§ 11-8 a)

Innenfor frisktsonene tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelens plan.

7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Utforming – byggeforbudsone vannledning - #1

Det skal være minst 4,0 meter avstand mellom kommunale ledninger og fast konstruksjon (bygning), målt fra ytterkant rør på det røret som er nærmest fast konstruksjon (bygning). Avstanden kan, etter søknad, reduseres til 2,0 m dersom følgende to punkt er oppfylt:

- Fremkommeligheten med maskiner skal være tilfredsstillende etter kommunale krav
- Bygning skal fundamenteres ned til samme nivå som ledningen, eller sikres (for eksempel med spunt) slik at oppgraving av ledning kan skje uten utrasing og/eller skade på bygning."

Det skal heller ikke etableres tiltak som er til hinder for adkomstløsning for tomt 3.

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

8.1 Før rammetillatelse

8.1.1 Gang- sykkelveg langs Åsgårdstrandsveien

Før rammetillatelse gis for ny bebyggelse innenfor planområdet skal plan for ny gang- og sykkelvei langs fv. 311 Åsgårdstrandsveien, fra Stangsåsveien og frem til Saltkoppgata, være stadfestet og rettskraftig.

8.1.2 Utomhusplan

Sammen med rammesøknad skal det foreligge en utomhusplan.

8.1.3 VAO-plan

Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal godkjennes av Kommunalteknikk før rammesøknad sendes inn. VAO-planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkingsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger av overvannshåndtering for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm. Den kommunaltekniske planen som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.

8.2 Før igangsettingstillatelse

8.2.1 Gang- sykkelveg langs Åsgårdstrandsveien

Før igangsettelsestillatelse gis for ny bebyggelse innenfor planområdet skal anleggsarbeidet med ny gang- og sykkelvei langs fv. 311 Åsgårdstrandsveien, fra Stangsåsveien og frem til Saltkoppgata, ha startet opp.

8.3 Før bebyggelse tas i bruk

8.3.1 Gang- sykkelveg langs Åsgårdstrandsveien

Før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor planområdet skal ny gang- og sykkelvei langs fv. 311 Åsgårdstrandsveien, fra Stangsåsveien og frem til Saltkoppgata, være etablert og klart til bruk.