

Dato: 16.01.2023

Dato for siste mindre endring: 08.01.2024

Vedtatt dato: 30.05.2024

## Detaljregulering for Knatten boligområde

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 20220005

Saksnummer 042/24

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger på eiendommen gbnr. 43/801 m. fl.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Automatisk fredede kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

### 2.2 Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 4 legges til grunn for støy i anleggsfasen.

### 2.3 Frisikt

Innenfor frisiktlinjene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørevegers plan.

### 2.4 Dokumentasjonskrav

Før det gis rammetillatelse til tiltak eller nye bygninger, skal følgende dokumentasjon framlegges kommunen:

- Teknisk plan for vei, vann, avløp inkl. overvann og flomveier. Spillvann fra planområdet skal tilkobles et separat spillvannnett.
- Arealregnskap for leke- og uteoppholdsarealer og parkering.
- Utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:

Bebyggelsens plassering og høyde, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde, adkomst, parkering, renovasjon, snøopplag, utforming og plassering av fellesområder/lekeplass.

- d) Dokumentasjon på lokalstabilitet, og det skal foreligge planer for eventuelle tiltak for å sikre lokalstabilitet.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Boligbebyggelse (B)

Området omfatter eksisterende boligbebyggelse.

##### 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- a) Arealet kan benyttes til boligbebyggelse i form av tettstilte/kjedede eneboliger, to- og firemannsboliger, mindre leilighetsbygg og rekkehus.
- b) Maksimalt tillatt BYA i BK er 40 %.
- c) Det skal etableres minimum 10 boenheter og maksimalt 24 boenheter innenfor området BK.
- d) Det tillates etablert boliger med saltak, pulttak eller flatt tak. Det skal benyttes samme takform innenfor hvert bestemmelsesområde. Det skal benyttes samme fasademateriale/fargenyanse innenfor område BK.
- e) Byggegrenser fremkommer av plankartet. Parkering og renovasjon tillates etablert utenfor byggegrensen. Mindre bygninger og garasjer tillates 1 meter fra formålsgrense, unntatt mot «annen veggrunn» langs o\_KV1 og o\_FO, der byggegrense gjelder for alle bygninger. Det tillates etablering av mindre bygg og parkeringskjeller 1 meter fra formålsgrensen mot areal til nettstasjon (EA), i henhold til avstandskrav fra Lede.
- f) Byggehøyder  
Byggehøyder for ny bebyggelse skal innfri både krav til maksimal mønehøyde/øvre gesims over gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng, og maksimal tillatt kotehøyde.

Byggehøyde i BK #1 skal ikke overstige kote + 51.

Byggehøyde i BK #2 skal ikke overstige kote + 49.

Byggehøyde i BK #3 skal ikke overstige kote + 51.

Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder i BK #1:

	<b>Mønehøyde /øvre gesims</b>
<b>Saltak / pulttak</b>	10,5 m
<b>Flatt tak</b>	10,5 m

Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder i BK #2 og BK #3:

	<b>Mønehøyde /øvre gesims</b>
<b>Saltak / pulttak</b>	7,5 m
<b>Flatt tak</b>	7,5 m

Byggehøyder måles ut fra gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt bygningen.

- g) Det tillates mindre takoppbygg for ventilasjon etc. med inntil 0,5 meter over maksimal byggehøyde. Det tillates også mulighet for inntrukken pergola, samt takoverbygg/installasjon i forbindelse med trapp, med høyde på inntil 3 meter over maksimal byggehøyde.
- h) Det tillates etablert takterrasser. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet, og ikke overstige 30 % av takets totale overflate.
- i) Uteoppholdsareal:
- Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 50% av BRA bolig.
  - Fellesareal/lekeplass skal utgjøre minst 50% av totalt uteoppholdsareal.
  - Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsareal:
    - Areal smalere enn 6 meter (kan fravikes dersom uteoppholdsarealene, etter kommunens vurdering, ivaretar kvalitetskrav)
    - Kjøre- og manøvreringsareal
    - Takterrasse
    - Arealer brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold.
- j) Det skal etableres parkeringsplasser i henhold til kommuneplanens arealdel:

Type virksomhet	Beregnings-grunnlag	Antall parkeringsplasser	
		Bil	Sykkel
Enebolig, rekkehus, bolig i kjede, to-firemannsbolig	Pr. boenhet	2,0 min	2,0 min
Sekundærleilighet inntil 50m <sup>2</sup>	Pr. boenhet	1,0 min	1,0 min
Leilighetsbygg, blokk	Pr. boenhet	1,2 min 1,5 maks (inkl. gjesteparkering jf. bokstav h) nedenfor)	2,0 min

Det kan etableres parkeringskjeller innenfor område BK. Minst 1 parkeringsplass skal være tilrettelagt for HC-parkering.

- k) Det skal etableres gjerde mot naboeiendommen i vest.
- l) Det skal være minimum 5 meter avstand mellom område EA og nærmeste bolig.
- m) Internveg i område BK skal etableres med en bredde på minimum 4,5 meter, og maksimalt 10% stigning fram til parkeringskjeller.

### 3.1.3 Energianlegg (EA)

I område EA tillates det etablert nettstasjon/energianlegg. Boliger skal plasseres i en avstand på minimum 5 meter fra formålsgrensen til EA.

### 3.1.4 Renovasjon (RA)

I område RA tillates det etablert renovasjonsanlegg.

### 3.1.5 Lekeplass (LEK)

Område LEK er felles lekeplass for boenhetene innenfor felt BK. Lekeplassen skal opparbeides som småbarnslekeplass for barn 0-6 år. Lekeplassen skal være minimum 150 m<sup>2</sup> og skal inneholde minst 4 lekeapparater/funksjoner.

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

#### 3.2.1 Kjøreveg (KV)

- *Område o\_KV1 er eksisterende offentlig kjøreveg.*
- *Område f\_KV2 er felles adkomstveg. f\_KV2 er avsatt med en bredde på 4,5 meter.*
- *Endelig plassering av avkjørsel vist i plankart, avklares i teknisk plan.*

#### 3.2.2 Fortau (FO)

- *Område o\_FO1-3 er fortau langs Breidablikkveien, og skal være offentlig. Fortauet skal adskilles fra kjørevegen med kantstein.*

#### 3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

- *Område o\_AVT er sideområde tilhørende offentlig veg, og skal være offentlig.*

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### Naturområde (GN)

*Område GN omfatter eiketre som skal bevares.*

### 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

#### Jordbruk (J)

*Arealet omfatter eksisterende areal for jordbruksdrift.*

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

---

#### 4.1 Frisikt (H140)

*Innenfor frisiktlinjene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørevegers plan.*

#### 4.2 Bevaring naturmiljø (H560)

*Innenfor hensynssonen H560 skal eksisterende eiketre bevares. Tiltak innenfor treets rotsystem skal begrenses til kun nødvendige arbeider for å etablere fortau langs Breidablikkveien. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Eventuell beskjæring og eventuelle tiltak i rotsonen skal foretas i samråd med fagkyndige.*

#### 4.3 Andre sikringssoner – Flomveg (H190)

*Innenfor sikringssonen skal det ikke bygges eller etableres tiltak som er til hinder for flomveien og dens funksjon. Endelig plassering av flomvei avklares i teknisk plan.*

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 - #3)

Bestemmelsesområde #1 - #3 omfatter bestemmelser om byggehøyder. Bestemmelsene er angitt i punkt 3.1.2 f).

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt BK, skal teknisk plan være godkjent av kommunen (jf. punkt 2.4 a).
- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt BK, skal fortau o\_FO1 og o\_FO2 være sikret etablert. Kommunen kan gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende sikkerhet for slik gjennomføring.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt BK skal det foreligge registrering av fremmede arter innenfor planområdet og tiltaksplan for fjerning av disse, jf. Forskrift om fremmede organismer, §18 nr. 1. Tiltaksplanen skal også inneholde en overvåkningsplan etter gjennomført fjerning. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger registrering av fremmede arter innenfor planområdet. Det tillates ikke utplanting eller spredning av fremmede organismer slik fremmede organismer er definert i naturmangfoldloven. Det skal ikke tilføres jord, masse, vegetasjon og lignende som kan inneholde fremmede organismer. Tiltak for fjerning av fremmede arter skal være gjennomført før det kan igangsettes tiltak innenfor områder hvor fremmede arter er registrert.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt BK skal det utarbeides en massehåndteringsplan.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt BK, må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt BK, skal plassering og kapasitet for nettstasjon være avklart med Lede.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt BK, skal det utarbeides matjordplan.

### 6.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Før det gis ferdigattest for boenheter i felt BK skal lekeplass innenfor felt LEK være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når tiltakshaver stiller tilfredsstillende garanti for opparbeidelse av LEK.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenheter i felt BK skal det etableres gjerde mot landbrukseiendom i vest, jf. punkt 3.1.2 k).
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenheter i felt BK, skal aggregat tilhørende driftsbygning vest for planområdet enten flyttes til bygningens vestside, eller det skal gjøres støydempende tiltak slik at støynivået reduseres til samme nivå som flytting ville resultert i.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenheter i felt BK, skal frisikt være ivarettatt, iht. punkt 2.3 og 4.1.