
Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Råel syd (etappe 3)

Plan nr. 3905 53028.

Revidert 28.05.2026

Gul og understreket tekst viser foreslåtte endringer.

§ 1

Planavgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrense

§2

Reguleringsformål

Arealet innenfor området er regulert til:

I	Byggeområder
III	Offentlige trafikkområder
IV	Frrområder
VI	Spesialområder
VII	Fellesområder

§ 3

Byggeområde, frittliggende eneboliger og frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor felt B2 tillates gbnr. 153/442 og 153/75 bebygget med eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.

Øvrige eiendommer innenfor felt B2 og feltene B1, 3, 4, 7, 8 og 9 skal bebygges med eneboliger.

B1, 2, 4, 7: Tillatt bebygd areal, BYA = 25%
B3, 8, 9: Tillatt bebygd areal, BYA = 30%.

- Gbnr. 153/442 og 153/75 innenfor B2 samt hele felt B3: Maks. mønehøyde = 8,5m. Maks. gesimshøyde = 6,5m.
- Øvrige eiendommer innenfor felt B2, samt feltene B1, 4, 7, 8, 9: Maks. mønehøyde = 8,5m. Maks. gesimshøyde = 5,5m.

Møne- og gesimshøyde skal regnes fra eksisterende terreng.

Bygningen skal ha saltak eller valm. Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Bygningen skal ha møneretning som vist på plan eller 90 grader på dette.

Maks. mønehøyde for garasje er 5 meter. Garasje oppført parallelt med vei tillates oppført inntil 2 meter fra tomtegrense mot vei. Garasje oppført vinkelrett på vei tillates oppført inntil 5 meter fra tomtegrense mot vei.

Eksisterende boliger er vist på planen med grov strek. Tilbygg og utvidelse kan tillates i inntil 2 etasjer. Nybygg, tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse m.h.t. form og materialbruk.

B5 og B6 kan ikke bebygges selvstendig. For område B3 skal oppføres støyskjerm som vist

på plankartet.

Før det gis delings- og byggetillatelse for nye boliger innenfor felt B3 (tomt nr. 1 – 4) må støyskjerm langs Narverødveien for disse boligene være etablert.

§ 4

Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse (felt B10)

Tillatt bebygd areal, BYA = 35%.

Maks. gesimshøyden 6,0m og maks. mønehøyden 8,5m.

Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til de viste byggelinjer. Garasjer skal tilpasses den enkelte bolig mht. form, farge og materialbruk.

§ 5

Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse (felt B11, 12 og 13)

Tillatt bebygd areal, BYA = 40%.

Maks. gesimshøyden 6,0m og maks. mønehøyden 8,5m.

Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til de viste byggelinjer.

For områdene B11, 12, 13 tillates ikke oppført garasjer. Disse skal plasseres på de tilhørende felles parkeringsplassene F8, 9, 10.

§ 6

Byggeområde for boliger, fellesbestemmelser

Rekvisisjon av deling på grunnlag av denne planen skal innsendes senest samtidig med byggemelding.

Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelige lekeareal i tråd med kommunens retningslinjer. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig.

Bygningene skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse. Bygningenes anviste plassering er veiledende, med unntak av der hvor det er brukt byggelinjer.

Eksisterende randvegetasjon, steingjerder og grøntbelte skal bevares urørt, i størst mulig utstrekning. Ingen trær eller steingjerder skal fjernes uten at det først er gitt tillatelse fra Tønsberg kommune.

Før deg gis delings- og byggetillatelse må Uranusvei være stengt samt ny adkomst sydover til Liabakken og nytt kryss være etablert.

§ 7
Byggeområde for allmenntilgjort formål, barnehage (A1)

Tillatt bebygd areal BYA = 40%

Maks. mønehøyde 9,0 m og maks. gesimshøyde på 6,0 m.

Ved eventuell byggemelding skal det foreligge detaljert situasjonsplan og utomhusplan med bebyggelsens plassering, parkering og kjøremønster, samt terrengbehandling og overflatebehandling.

Parkeringsdekning skal være en parkeringsplass pr. ansatt. I tillegg til nødvendig areal for av og påstigning.

§ 8
Offentlig trafikkområde

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på en tiltalende måte.

Det må utarbeides en detaljplan for krysset ved Liabakken. Detaljplanen skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 9
Offentlige friområder (FR1, 2 og 3)

Område FR1 og 3 skal beholde sin naturlige vegetasjon og topografi. Tilsvarende gjelder for FR10. F10 skal også benyttes til grendelekeplass og skal derfor opparbeides og utstyres med div. lekeapparater og lignende.

§ 10
Spesialområde, bevaring

Området S1, er regulert til spesialområde med formål bevaring etter Pbl. § 25, 6 da det her finnes kulturminner som er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 3, 4 og 8.

§11
Spesialområde, friskt område

I området mellom frisktlinjen og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum.

§ 12
Fellesområder

Områdene F1, F4, F6, F7, F12 skal opparbeides til lekeplass i henhold til Tønsberg kommunes retningslinjer. Lekeplasser i det enkelte delområde skal være opparbeidet før første innflytting finner sted.

Felles parkeringsplasser F8, 9, 10 tilhører henholdsvis boligene i felt B11, 12, 13. Fellesgarasjer tilhørende hvert felt skal kunne settes opp her, med en garasjeplass pr bolig. Garasjene skal harmonere i materialvalg, form og farge med boliger i tilhørende felt.

Felles renovasjon F13 tilhører boligene nr. 20 til og med 25. Felles renovasjon F14 tilhører

boligene innenfor B 11 og B12.

Områdene F2, F3, F5 og F11 skal opparbeides som felles adkomst

Alle fellesområder for parkering, adkomst og lek, skal relateres til sine tilhørende eiendommer.

Eier- og ansvarsforholdet skal tinglyses på den enkelte eiendom.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
Sak: 84/04, den 05.05.04

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

Endret iht. bystyresak: 051/14 den 23.04.14
Endret iht til UBA-sak 068/18 den 13.04.18
Endret iht til UBA-sak xxx den xxx