

Detaljregulering av Åsgårdstrandsveien 384

Planbestemmelser

PlanID: 3905 20210211

Tilhørende plankart: 27.08.2024

Andre rettslig bindende plandokumenter: Eierform-kart datert 27.08.2024

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	26.04.2024	059/24
Vedtatt reguleringsplan	05.11.2025	134/25
Endring av reguleringsplan		

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV ÅSGÅRDSTRANDSVEIEN
384 M.FL.
PLAN ID 20210211**

REVIDERT TIL SLUTTBEHANDLING 30.09.2024

**§ 1
PLANENS HENSIKT**

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av 7 boenheter i to etasjer med tilhørende arealer.

**§ 2
Reguleringsformål (§ 12-5)**

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

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK1-3)
Renovasjonsanlegg (RA)
Lekeplass (LEK)

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

Kjøreveg (KV)
Veg (V1-2)
Gang-/sykkelveg (GS1-2)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-3)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)

Vegetasjonsskjerm (VS)

§ 2.4 Hensynsoner (§ 11-8 jf. §12-6)

- a) Frisikt (H140)
- b) Støy (H210 og H220)

**§ 3
FELLESBESTEMMELSER**

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

Bebyggelsen skal sikres et variert uttrykk gjennom farge- og materialbruk.



**TØNSBERG
KOMMUNE**

– der barn ler

Det skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering, farge- og materialbruk for både bebyggelse og utomhusanlegg i planområdet. Bebyggelsen skal gis et nåtidig fasadeuttrykk, samtidig som den skal tilpasses bygde og naturgitte omgivelser.

Estetisk redegjørelse skal vedlegges hver enkelt byggesøknad. Her skal valg av farger og materialer beskrives i forhold til omkringliggende bebyggelse, landskap og fjernvirkning.

Beskrivelsen skal legge vekt på:

- Tomtestørrelse og -form
- Byggelinjer og møneretning
- Plassering av byggverk på tomtene
- Høyde – gesims og møne
- Lengde-/ breddeforhold
- Grunnflate
- Volumoppbygging
- Takform og material- og fargebruk

§ 3.2 Støy (pbl § 12-7, 3)

Utendørs støyinnivå skal ikke overstige laveste verdier i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for skadelig trafikkstøy. Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse skal legges til grunn.

§ 3.3 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)

Dersom det oppdages forurensning i grunnen under gravearbeid, skal alt arbeid stanses umiddelbart og det skal utarbeides en tiltaksplan for videre oppfølging og håndtering av eventuelle forurensede masser.

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

Bebyggelsen skal tilkobles offentlig anlegg.

Kommunens hovedplan for vann og avløp skal legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal ved søknad om rammetillatelse for Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller Grønnstruktur redegjøres samlet for åpen og lukket behandling av alle former for overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved dimensjonerende regnintensitet.

Ved rammesøknad skal de fagområdene som omfatter lukket og åpen overvannshåndtering være prosjektert i en slik detaljeringsgrad at de ytre rammene for tiltakene er avklart.

§ 3.5 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

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. Fristene kan forlenges når særlige grunner tilsier det /jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

§ 3.6 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for hele planområdet som viser følgende:

- Gang- og kjørearealer inkl. kryssløsninger for gående
- Bygningens nøyaktige plassering, etasjetall, høyder og takform
- Eiendomsgrenser
- Lekeplasser
- Adkomst
- Varelevering
- Parkering
- Beplantning
- Sykkelparkering
- Støytiltak
- Renovasjonsløsning
- Belegg og kantstein
- Slukplassering
- Terreng høyder, eksisterende og fremtidige
- Overvannshåndtering

§ 3.7 Energianlegg

- Innenfor planområdet tillates oppført nødvendig energianlegg. Ved behov for energianlegg skal det avsettes tilstrekkelig sikkerhetssone med hensyn til stråling og tilrettelegges for uhindret kjørbart adkomst. Detaljer og hensyntagende til eksisterende ledningsnett vurderes i samarbeid med netteier før utbygging.
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt areal regulert til utbyggingsformål.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

§ 3.8 Avkjørselspiler



Adkomst er vist med pil på plankart og er retningsgivende. Nøyaktig plassering av adkomst skal fremkomme av utomhusplan.

§ 3.9 Ledningsnett

Nye ledninger og kabler skal legges som jordkabler innenfor planområdet.

§ 3.10 Fremmede arter

Ved graving eller flytting av masser som inneholder fremmede arter oppført i Artsdatabankens fremmedartsliste, skal massene håndteres lokalt slik at plantene ikke spres til nye steder, eller deponeres i varig deponi.

Ved bortkjøring av masser med fremmede arter skal:

- Massene dekkes godt under transport.
- Jord fra bil, maskiner og utstyr fjernes før disse tas i bruk andre steder.
- Massene leveres til godkjent varig deponi / mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse - fellesbestemmelser

Innenfor BK1-2 tillates det kjedehus.

Innenfor BK3 tillates det kjedehus og rekkehus.

Det tillates oppføring av boligbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Det tillates parkering, garasje, carport, boder og andre frittliggende tiltak som er unntatt søknadsplikten inntil 1 meter fra formålsgrensen.

Utenfor byggegrenser tillates terrasser og mindre støttemurer med maks. høyde 1,5 meter. Tiltaket må plassert med en avstand på minimum 1,0 meter fra formålsgrense.

Utenfor byggegrenser tillates mindre tiltak som gjerder og mindre levegger med lengde inntil 5,0 meter. Tiltaket må plassert innenfor byggeområdene

Utenfor byggegrenser tillates mindre planeringer/fyllinger tilpasset eiendommen. Fyllingen/planeringen må plassert innenfor byggeområdene og må starte minst 1 meter fra nabogrense og kan ikke føre til mer enn 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå.

§ 4.1.1 Boli gbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK1)



**TØNSBERG
KOMMUNE**

– der barn ler

For bygg med pulttak tillates høyeste gesims inntil kote +16,85 meter og laveste gesims inntil kote +15,60 meter.

For bygg med flatt tak tillates gesimshøyde inntil kote +16,1 meter.

For bygg med saltak tillates gesimshøyde inntil kote + 15,60 meter og mønehøyde inntil kote +16,95 meter.

§ 4.1.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK2)

Bebyggelsen skal trappes ned fra vest mot øst.

For tomt C (fra illustrasjonsplanen)

For bygg med pulttak tillates høyeste gesims inntil kote +20,80 meter og laveste gesims inntil kote +20,50 meter.

For bygg med flatt tak tillates gesimshøyde inntil kote +20 meter.

For bygg med saltak tillates gesimshøyde inntil kote +19,50 meter og mønehøyde inntil kote +20,80 meter.

For tomt D (fra illustrasjonsplanen)

For bygg med pulttak tillates høyeste gesims inntil kote +22 meter og laveste gesims inntil kote +21,60 meter.

For bygg med flatt tak tillates gesimshøyde inntil kote +21 meter.

For bygg med saltak tillates gesimshøyde inntil kote +20,70 meter og mønehøyde inntil kote +22 meter.

§ 4.1.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK3)

For bygg med pulttak tillates høyeste gesims inntil kote +23,20 meter og laveste gesims +21,80 meter.

For bygg med flatt tak tillates gesimshøyde inntil kote +22,10 meter.

For bygg med saltak tillates gesimshøyde inntil kote +21,8 meter og mønehøyde inntil kote +22,8 meter.

§ 4.1.4 Takform

Det tillates saltak, pulttak og flate tak innenfor planområdet.

For BK1-3 skal takvinkel for saltak være 15-22 grader og 10 grader for pulttak.

§ 4.1.5 Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal i felt BK1 skal ikke overstige 27%-BYA

Tillatt bebygd areal i felt BK2 skal ikke overstige 27%-BYA

Tillatt bebygd areal i felt BK3 skal ikke overstige 30%-BYA

Parkering medregnes i %-BYA og beregnes minimum 18 m² per plass.

§ 4.1.6 Parkering

Innenfor BK1-3 skal det etableres maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet og min. 2 oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet. Parkering løses på terreng og / eller i garasje/carport.

Sykkelparkering skal løses på egen grunn med hensiktsmessig plassering ift. inngangspartiet. Skal være låsbare til en fast innretning og min. halvparten av syklene skal plasseres under tak.

Det skal tilrettelegges for etablering av ladestasjoner for el-bil. Det skal tilrettelegges for 100% dekning på private P-plasser.

§ 4.1.7 Belysning

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 i lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Unødvendig lysbruk bør unngås.

Utendørsbelysning skal begrenses ved, for eksempel bruk av bevegelsessensor, timer e.l. og reduseres til et minimum når bebyggelse ikke er i bruk. Belysning for å lyssette fasade er ikke tillatt.

§ 4.1.8 Uteoppholdsareal

Innenfor BK1-2 skal det opparbeides minimum 125 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til hver boenhet.

For BK3 skal det pr. boenhet opparbeides minimum 125 m² uteoppholdsareal der maks 15 m² tillates som privat uteoppholdsareal på veranda/terrasse/balkong, og minimum 110 m² skal opparbeidet som felles uteoppholdsareal på mark.

Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og skal være skjermet mot sterk vind.

Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefaglige forhold i miljøet.

§ 4.2 Renovasjon

Renovasjonsanlegget er felles for BK1-3 og gnr/bnr 126/26, 126/28 og 126/33 med private og/eller felles avfallsdunker.

Det skal oppføres avfallshus eller tilsvarende for renovasjonsbeholderene.

Det skal oppføres hekk mellom renovasjonsarealet og BK3.

§ 4.3 Lekeplass

Det skal avsettes minimum 100 m² til nærlekeplass med min. 7m bredde. Lekeplassen skal være felles for hele planområdet og sikret mot støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare.

Lekeplassen skal minimum bestå av sandlek, klatrestativ, huske og sitteplass. Minimum 30% skal være universelt utformet og 25% av arealet skal ha vegetasjon.

Lekeplassen skal avgrenses med hekk og/ eller gjerde.

§ 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (pbl. § 12-5, 2 og 14)

§ 5.1 Offentlige formål

o_GS1 er eksisterende gang- og sykkelveg.

§ 5.2 Kjøreveg

KV og V1-2 er felles kjøreveg og veg innenfor planområdet og skal opparbeides med bredde som vist i plankart og ha fast dekke.

V1 langs BK1-BK2 skal ha sklisikkert dekke.

§ 5.3 Gang-/sykkelveg

GS2 skal stenges for gjennomkjøringstrafikk. Det skal opparbeides en sti med minimum 1,5 meters bredde. Stien skal ha fast dekke.



**TØNSBERG
KOMMUNE**

– der barn ler

§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

AVT1-3 er sidearealer for kjørevege og vil være vegens vedlikeholdssoner som bla. grøfter, areal til snømåking og tekniske installasjoner.

§ 5.5 Annen veggrunn - grøntareal

AVT1 er sideareal til f_V1.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

(pbl. § 12-5, 3 og 14)

§ 6.1 Vegetasjonsskjerm

Det tillates at arealer avsatt til vegetasjonsskjerm brukes til midlertidig deponering av masser i byggeperioden. Før det gis brukstillatelse skal massene være fjernet.

Innenfor feltet skal det tilstrebes at eksisterende vegetasjon blir stående. Det skal legges et jorddekke som muliggjør beplantning av buskvegetasjon eller annen vegetasjon som gir en reel buffersone mot støv, støy og sprøytemidler fra landbruket. Feltet skal beplantes med lokale arter/stedegen vegetasjon. Det er ikke tillatt å oppføre mur eller andre typer bygg og anlegg.

§ 7

HENSYNSSONER

(pbl .2-6 jfr. §11-8)

§ 7.1 Frisikt H140

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde 0,5 meter over tilstøtende vei's planum. Ny bebyggelse tillates ikke oppført innenfor frisiktsonen. Oppstammede trær tillates.

§ 7.2 Gul støysone iht. T.1442

Gul støysone iht. T-1442 (H220)

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(pbl. §12-7, 10)

§ 8.1 Rammetillatelse

Godkjent kommunalteknisk plan skal legges ved rammesøknad. Kommunalteknisk plan skal godkjennes av Tønsberg kommune ved avdeling for kommunalteknikk. Brannvannsbehovet for utbyggingen skal redegjøres og tilstrekkelig kapasitet skal sikres ved rammesøknad.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan.

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres håndtering av masser og evt. tiltak ift. grunnforurensning.

§ 8.2 Igangsettelsestillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse skal GS2 stenges for gjennomkjøring.

Før det gis igangsettelsestillatelse skal lekeplass være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak på tomta skal det foreligge en godkjent riggplan for anleggsområdet. Riggplanen skal blant annet ivareta fremkommelighet for gående og syklende, og trafikksikre løsninger i forbindelse med økt anleggstrafikk i området.

Før det gis igangsettelsestillatelse skal hensynssone Frisikt H140 være ferdig opparbeidet.

§ 8.3 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse skal kommunalteknisk plan være ferdigstilt.

Før det gis brukstillatelse skal kjørevei (KV) og vei 1-2 (V1-2) være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse skal lekeplass være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse skal frisikt mellom GS1 og GS2 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse skal GS2 være ferdig opparbeidet.

§ 8.4 Ferdigattest

Før det gis ferdigattest for BK3 skal det opparbeides vegetasjonsskjerm innenfor f_VS.