

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2010003
Tenvik**

NØTTERØY KOMMUNE

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2010003, datert 04.05.2012

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (PBL kap. 12)

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B1-B3)
Næringsvirksomhet (N)
Avløpsanlegg/Servicebygg (AA)
Uteoppholdsareal (UA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_V1, f_V2, o_V3, V4,)
Kjøreveg (o_KV)
Fortau (o_GS)
Parkering (o_P1-o_P7)
Annen veggrunn (o_AVG1, o_AVG2)
Annen veggrunn/Parkering/Renovasjonsanlegg (f_AVPR)
Kai (KAI)

Grønnstruktur

Frømråde (FRI1-FRI4)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SH1-SH2)
Havneområde i sjø (o_HA)
Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FOS)

Hensynssoner

Sikringssone, frisikt (HS140)
Faresone, høyspent (HS370)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse for regulerte felt skal nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet ihht. godkjent kommunalteknisk plan. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.2 Etablering av tiltak innenfor felt N

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt N skal eksisterende gjerde rundt o_FRI3 rives eller flyttes til felt UA.

Før det gis igangsettingstillatelse for nytt næringsbygg eller tilbygg til eksisterende næringsbygg, skal fortau/gang-sykkelvei være opparbeidet innenfor felt o_GS. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

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.

§ 4.2 Universell utforming

Bebyggelsen og uteområdene skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor grad som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming. Det vises til den enhver tid gjeldende forskrift (TEK)

§ 4.3 Støy

Kravene til støynivå skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende forskrift.

§ 4.4 Estetikk

Bebyggelsen innenfor hvert av områdene N og B1 skal gis en enhetlig utforming med tanke på farge, materialbruk og volumoppbygging. Ved rammesøknader for ny bebyggelse innenfor felt N skal det legges vekt på topografisk tilpasning.

§ 4.5 Utomhus

Det skal vedlegges en utomhusplan for den aktuelle del av det regulerte området i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak i det enkelte felt.

Utomhusplan skal vise:

- Utforming av eventuelle offentlige og private områder, som for eksempel gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak m.v.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, med mer.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B1)

Innenfor felt B1 tillates inntil 2 eneboliger. I dette ligger fradeling til totalt to stk boligtomter. Maks. bebygd areal (BYA) = 30 %. Maks. mønehøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte

byggegrenser med unntak for byggegrense langs fylkesveien (Tenvikveien). Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Boenheter i felt B1 skal ha felles avkjøring fra o_V1.

§ 5.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B2-B3)

Området reguleres til frittliggende småhusbebyggelse. B2 og B3 er areal innenfor frisiktsone mot Tenvikveien.

§ 5.4 Næringsvirksomhet (N)

Området reguleres til kontor, verksted og lager.

Det tillates 1 boenhet på området i tilknytning til næringsdriften, denne skal etableres i planlagt tilbygg der det er vist på plankartet. Boenhetens størrelse kan ikke overstige 200m² BRA, hvorav det må inngå 50m² uteoppholdsareal på bakkenivå eller terrasse.

Før det kan gis brukstillatelse på boenheten skal følgende erklæring tinglyses som heftelse på denne:

- Boligen kan ikke fradeles eller etableres som egen seksjon ved eventuell seksjonering av eiendommen.
- Ved eventuell reseksjonering skal boligen inngå i fellesareal, dvs. areal som er nødvendig til bruk for bruksenheter på eiendommen eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i medhold av PBL er fastsatt å skulle tjene bebyggelsens fellesbehov.
- Denne heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Nøtterøy kommune.

Det tillates oppført tilbygg samt riving og ombygging av eksisterende bygg der det er vist på plankartet. For ny bebyggelse samt eksisterende tillates det en byggehøyde opp til kote + 14.5 der det er angitt på plankartet.

Det tillates etablering av parkeringshus på to plan på dagens parkeringsplass der det er vist på plankartet. Byggets høyde får ikke overstige kote + 9.5.

Det tillates oppført en rampe for utsetting av småbåter.

For N tillates det en utnyttelsesgrad på 40 % BYA.

Det skal settes av 1,5 parkeringsplasser per 100m² BRA næringsbygg.

§ 5.5 Uteoppholdsareal (UA)

UA er uteoppholdsareal tilknyttet N. Innenfor felt UA tillates oppført flettverksgjerde.

§ 5.5 Avløpsanlegg/servicebygg (o_AA)

Arealet er regulert til avløpsanlegg (pumpestasjon). Området kan også brukes til offentlig servicebygg (toaletter mv) i tilknytning til fergekai og friområder.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg (o_V1, f_V2, o_V3, V4)

Innenfor formålsområdene kan det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier, fortau, holdeplasser, murer, nødvendige støyskjermingstiltak og nødvendige tekniske installasjoner m.m. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som grøntarealer, fylling, skjæring, åpne og lukkede grøfter for overvann og lignende.

§ 6.2 Kjøreveg (o_KV)

Området er avsatt til offentlig kjørevei (Tenvikveien)

§ 6.3 Parkering (o_P 1-7)

Området kan benyttes til parkering.

I område o_P1 og o_P2 kan det etableres garasjer i rekker. Garasjerekkene må være ensartede når det gjelder volum, utforming, farge og materialbruk. Det tillates maks mønehøyde på 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. o_P1 skal ha avkjørsel fra o_V1.

§ 6.4 Annen veggrunn/Parkering/Renovasjonsanlegg (f_AVPR)

Området er avsatt til veggrøft og snøopplag for Tenvikveien og Promstadveien. Det tillates parkering, og felles renovasjonsstativ for eiendomsbesittere tilknyttet Promstadveien.

§ 6.5 Annen veggrunn (o_AVG1, o_AVG2)

Området er avsatt til grøfter, snøopplag rundkjøring mv.

§ 6.6 Kai (o_KAI)

Området er offentlig trafikkområde avsatt til aktiviteter forbundet med fergetrafikken.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (o_FRI1-o_FRI4)

Friområdene skal kunne benyttes for allmenn ferdsel og bruk.

For områdene o_FR1-o_FRI4 tillates det ikke plassert permanente eller midlertidige konstruksjoner utover godkjente tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv. Utover alminnelig skjøtsel skal vegetasjon bevares. Terrenginngrep tillates ikke. Innenfor o_FRI4 kan det anlegges nærmiljøanlegg. Innenfor o_FRI2 kan det anlegges sandvolleyballbane i tilknytning til stranden og vaktbod m.v. for småbåthavn SH2. Innenfor o_FRI2 tillates det inntil 8 stk parkeringsplasser tilknyttet SH2.

Ved anlegging av eventuelt nærmiljøanlegg innenfor felt o_FRI4 skal anlegget sikres med gjerde mot tilstøtende trafikkområder.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Havneområde i sjø (HA)

Innenfor o_HA tillates ikke bøyer, fiskeredskap eller andre tiltak og aktiviteter som er til hinder for trafikk i sjø.

§ 8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FOS)

o_FOS skal kunne benyttes for allmenn ferdsel og bruk.

Det tillates ikke plassert permanente eller midlertidige installasjoner som for eksempel bøyer, fiskeredskap eller lignende utover tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv. Det kan etableres begrensingsbøyer/badebøyer mot o_HA og SH2.

§ 8.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SH1-SH2)

For SH1 tillates det ikke utleie av båtplasser eller annen kommersiell drift. Parkering for SH1 skal løses innenfor område N, der det skal settes av 0,3 parkeringsplasser per båtplass. Parkering for SH2 skal i tillegg til 8 plasser i o_FRI2 løses innenfor o_P1 - o_P7.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert tiltak som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanners plan. Frisiktsone for o_V1 og V4 mot o_KV skal være 4 x 30 meter. Frisiktsone for avkjørselsvei på østsiden av Tenvikveien (B2/B3) skal være 4 x 40 meter.

§ 9.2 Faresone, høyspent (H370)

Det er avsatt en faresone på 10 meters bredde tilknyttet eksisterende høyspent (lufttrekk).