

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2018007
TJØME SENTRUM**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.2025. Vedtatt av kommunestyret XX.XX.XX.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2018007, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.2025.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl kap. 12):

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK)
Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
Energianlegg (EA1-2)
Lekeplass (LEK1-2)
Grav- og urnelund (GU)
Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)
Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V1-3)
Kjørveg (KV1-5)
Fortau (FO1-9)
Torg (TO1-2)
Gang- og sykkelveg (GS)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
Kollektivholdeplass (KH1-2)
Parkering (P1-4)
Parkering/renovasjonsanlegg (PR)

Grønnstruktur

Frømråde (FR)
Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Hensynssoner

Sikringssoner, friskt (H140_1-5)
Støysone, rød sone (H210)
Støysone, gul sone (H220)
Faresone, høyspenningsanlegg (H370_1-2)
Sone med særlig angitte hensyn, hensyn friluftsliv (H530)

Sone med særlig angitte hensyn, bevaring kulturmiljø (H570_1-3)

Bestemmelsesområder

Utforming (#1-7)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#8-10, #13-15)

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#11-12)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt BFKT1-2, skal krysset mellom veg V1 og kjøreveg KV1, fortau FO3 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg, som for eksempel teknisk infrastruktur for vann og avløp, være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt FKT, skal veg V3, stenging av eksisterende adkomst fra Stauperveien, krysset mellom kjøreveg KV1 og kjøreveg KV5, ny adkomst fra kjøreveg KV5, stenging av eksisterende adkomst fra kjøreveg KV5, fortau FO6-8 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det ev. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

§ 3.2 Opparbeidelse av torg, fortau m.m.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal veg V1, nødvendig justering av veg V2, parkering P1-3, torg TO1, og gangforbindelse/grøntareal mellom BFKT2 og LEK2/TO1 (jf. § 6.9) samt gangforbindelse i #11 være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak som medfører økt butikkareal utover 200 m² BRA innenfor felt FKT, skal torg (TO2) og fortau (FO7) være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.3 Opparbeidelse av vegetasjonsskjerm

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor BFKT1-2, skal vegetasjonsskjerm innenfor VS1-2 være etablert, jf. § 7.2. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.4 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan som viser utforming av områdelekeplassen innenfor felt FR.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal områdelekeplass innenfor felt FR, nærlekeplasser innenfor felt LEK1-2 og ev. bestemmelsesområde #12, jf. §§ 6.4 og 9.12, være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.5 Opparbeidelse av innebygd varemottak

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving, deling, innebygd varemottak og støyskjerm, iht. pbl § 1-6 innenfor FKT, skal innebygd varemottak, inkludert nødvendig støyskjerming mot naboer, være etablert, jf. § 5.9.

§ 3.6 Overvann

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor planområdet, skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom, eller som felles anlegg for flere eiendommer.

§ 3.7 Blågrønn faktor

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt BFKT1-2, skal det foreligge redegjørelse for blågrønn faktor for BFKT1-2, P1-3, LEK1-2 og TO1 jf. § 4.9

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt FKT som medfører økt butikkareal utover 200 m², skal det foreligge redegjørelse for blågrønn faktor, jf. § 4.9, for FKT.

§ 3.8 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt BFKT1-2 og FKT, skal det utarbeides en utomhusplan for feltet som blir berørt av tiltaket.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av uteområder, gangarealer, lekearealer, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning, støttemurer, støyskjermer, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, sykkelparkering under tak, låsbare sykkelstativ mv.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Overvannshåndtering: Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Det skal vises punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).
- Oppfylging av krav til blågrønn faktor, jf. § 4.9.

§ 3.9 Eierskap

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal hjemmelen for P1-3, V1, PR, LEK1-2, ev. lekeplass innenfor bestemmelsesområde #13 og VS1-2 knyttes til eiendommene i fellesskap. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 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 Støy

Støy skal utredes iht. anbefalingene i T-1442/2021 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriene i T-1442/2021 skal legges til grunn. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Mekaniske tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal ikke overstige en støyramme på maks. 40 dB.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1441/2021.

Støynivået i stille områder (kirkegårder, parker og sammenhengende nærfriluftsområder) skal ikke øke.

§ 4.3 Estetikk

Innenfor felt BF1-5, BK og T skal det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom.

I det enkelte felt innenfor BFKT1-2 og FKT skal bebyggelsen gis en variert utforming mht. volum, takform, fasade, utforming, farge- og materialbruk, slik at det innbyrdes og utad fremstår samstemt og i harmoni. Det skal også være variasjon i fargevalg på fasader og detaljering. Det skal være utstrakt bruk av trepanel. Tekniske installasjoner, taknedløp og beslag skal inkluderes i det estetiske uttrykket. Det tillates utvendig solskjerming og takvindu i saltak. Det tillates skjermvegger og/eller pergola i felles uteområder.

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene.

§ 4.4 Skilt

Skilt og reklameinnretning skal i type, størrelse, utforming, materialbruk og farge tilpasses bygningens fasader og harmonere med bygningen og miljøet. For øvrig skal det ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virke sjenerende på annen måte. Skilt og reklameinnretning i form av lyskasser skal ikke benyttes. Lyskasser kan likevel tillates dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

Skilt med steds-/forretnings-/næringsinformasjon skal tilpasses «Skiltmal for nasjonalparklandsby- og kommune».

Skilt og reklameinnretninger kan uansett størrelse ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt tillatelse. Unntatt fra søknadsplikten er ett enkelt skilt på en fasade, dersom skiltet er mindre enn 0,5 m².

All skilting mot fylkesvei skal i tillegg godkjennes av fylkeskommunen. Kun fastmonterte skilt er tillatt.

§ 4.5 Parkering

Parkering skal opparbeides iht. kravene i tabellen under:

Boligtype	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkkel
Enebolig og tomannsbolig	Per boenhet	Min. 2,0	Min. 2,0
Sekundærleilighet	Per boenhet	Min. 0,5	Min. 1,0
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	*Min. 1,3 og maks 2,0	Min. 1,5
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	Per boenhet	Min. 1,3 og maks 1,5 *Min. 0,8 og maks 1,5	Min. 2,0
Næring (kontor)	Per 100 m ² BRA	Min. 0,5	Min. 1,0
Forretning	Per 100 m ² BRA	Min. 1,0	Min. 1,0
Tjenesteyting og bevertning	Per 100 m ² BRA	Min. 1,0	Min. 1,0

*Ved valg av dette alternativet kan ikke parkering knyttes til leiligheten, og må også organiseres i fellesanlegg.

Min. størrelse på parkeringsplass er 2,7 x 5,0 m. Parkeringsplasser kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor bestemmelsesområde #15. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra V1 til BFKT2 som vist med pil på plankart.

For boliger innenfor BFKT1-2 skal parkering løses i parkeringskjelleren. Parkeringsplassene skal ha lademulighet. 5 % av parkeringskravet skal være HC-plasser. Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det skal være mulighet for å låse inn sykler i parkeringskjelleren eller i et eget rom i nærheten av inngangsparti for min. 50 % av det totale antallet sykkelparkeringsplasser for boligene.

Innenfor P1-3 skal det samlet være lademulighet for min. 10 % av plassene.

For forretning, kontor og tjenesteyting innenfor BFKT1-2 skal min. 50 % av sykkelparkeringsplassene være under tak. Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykkel/sykkelvogn.

§ 4.6 Garasjer

Én frittliggende garasje per eiendom inntil 50 m² BYA kan plasseres nærmere veiformål og nabogrense enn de regulerte byggegrenser, med unntak av byggegrense langs fylkesvei. Avstand til nabogrense skal være min. 1 m. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 m og mønehøyde inntil 5,0 m i forhold til målt gulv garasje.

Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på min. 5 m til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på min. 2 m til veiformål.

§ 4.7 Renovasjon

Renovasjon for ny bebyggelse skal løses innenfor felt BF1-5, BK, FKT, BFKT3-5 og ev. PR.

Renovasjonsanlegg for ny bebyggelse innenfor BFKT1-2 skal etableres som helt nedsenket løsning innenfor felt PR ved plassering ute, eller i rom innenfor felt BFKT2.

Renovasjonsanlegg for ny bebyggelse innenfor FKT skal etableres som innebygget renovasjonsløsning.

§ 4.8 Frisikt

Alle avkjørsler innenfor planområdet skal ha frisiktsone i samsvar med gjeldende veinorm.

§ 4.9 Blågrønn faktor

For hele planområdet skal det velges naturbaserte løsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier og som gir en blågrønn faktor (BGF) på min. 0,7. For offentlige gater og plasser skal blågrønn faktor være min. 0,3.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

MUA

Krav til MUA i m² (privat og/eller felles) per boenhet er som gitt i tabellen:

Boligtype	Min. MUA i m ² (sum privat og felles)	Min. privat MUA i m ²	Min. felles MUA i m ²
Enebolig		200	
Sekundærleilighet	50	50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse	150	75	
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	30	10	20

Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for felles MUA:

Felles MUA er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Arealet må være innenfor stigning 1:3, min. bredde 3 m, ha støynivå innenfor 55 dB(A), min. 50 % av MUA skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for privat MUA:

Hver leilighet skal ha balkong/veranda/terrasse ut mot TO1 på min. 8 m², og dybde på min. 2 m. Der balkong/veranda/terrasse er mindre enn 10 m², skal det i tillegg avsettes areal til privat MUA ved inngangspartiet til hver leilighet. Uteoppholdsareal ved inngangsparti må ha min. dybde fra fasadelivet på 1,2 m og lengde på 3 m for å kunne regnes som MUA. Privat balkong/veranda kan innglasses. Innglassingen skal underordne seg det arkitektoniske og estetiske uttrykket på bygningen. Balkong/veranda med eller uten innglassing og overbygg, kan beregnes som privat MUA.

Adkomst

Adkomst skal etableres som vist med pil på plankart. Adkomstene tillates parallellforskjøvet. Siktlinjer må ivaretas.

§ 5.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)

Innenfor feltet tillates frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er maks 30 % BYA pr. eiendom. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m og maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bevaringsverdig bebyggelse skal hensyntas, jf. § 8.5. Platting, mur inntil 1,0 m, terrengarbeider, trapp og bod inntil 15 m² kan tillates nærmere nabogrense/formålsgrense enn de regulerte byggegrenser med unntak av byggegrense mot fylkesvei. Avstand til nabogrense/formålsgrense skal være min. 1,0 m.

§ 5.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor feltet tillates konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +41,5 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +39,5 m.

§ 5.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Innenfor feltet tillates etablert forsamlingslokale. Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +45,5 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,5 m.

§ 5.5 Energianlegg (EA1-2)

Innenfor feltet tillates oppført nettstasjon. Nettstasjonen skal være privat.

§ 5.6 Lekeplass (f_LEK1-2)

Innenfor feltet tillates lekeplass. Lekeplasser skal opparbeides iht. bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen. Lekeplassutstyr skal være iht. forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot trafikkområder.

Lekeapparater og møblement skal være i en standard som er tilpasset offentlige lekeplasser.

Innenfor LEK2 tillates etablert åpne og nedgravde løsninger for overvannshåndtering. Åpne løsninger for overvann kan kombineres med bruk til lek.

Felt LEK1-2 er felles nærlekeplass for område BFKT1-2. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige. Bestemmelsesområde #12 kan inkluderes i det samlede lekearealet. For områdelekeplass vises det til § 7.1.

§ 5.7 Grav- og urnelund (GU)

Felt GU er grav- og urnelund.

§ 5.8 Boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Innenfor feltene tillates boligbebyggelse, forretning, kontor og tjenesteyting.

Felt BFKT1

Utnyttelsesgrad er maks 80 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområde #1-4, jf. §§ 9.1-9.4. Tiltak skal være uten takutstikk. Understøtting av verandaer tillates ikke.

Det tillates store terrenginngrep.

Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse og inngang mot torg og gate-/parkeringsareal. Inntil 20 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til kontor. Lokalene på bakkeplan skal være utformet med åpne, aktive fasader og store vindusflater.

Det kan tillates uisolert vinterhage i glass på taket. Den skal underordne seg det arkitektoniske og estetiske uttrykket på bygningen. Maks gesims er 2,6 m, og maks areal 12 m². For bestemmelsesområde #1-3 skal den være trukket min. 5,0 m fra grense bestemmelsesområde i nord, min. 7,0 m fra grense bestemmelsesområde i sør og min. 3,0 m fra takkant/gesims mot vest. For bestemmelsesområde #4 skal den være trukket min. 5,0 m fra takkant/gesims mot vest.

Det kan tillates trapper/adkomst, støttemurer o.l. utenfor byggegrensen, unntatt mot felt BK. Det skal etableres skjerming mot boligene innenfor felt BF3. Maks høyde på mur er 1,5 m og skjerm/gjerde er 1,5 m. Skjerming og mur kan stå utenfor byggegrense og i formålsgrensen. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.

Langs grense mot BK tillates skjerm med høyde inntil 2,0 m.

Varelevering skal skje på bestemmelsesområde #14. Tidsbegrenset varelevering for dagligvare tillates på feltets sørvestlige side.

Bevaringsverdig bygning langs Østveien skal bevares.

Felt BFKT2

Utnyttelsesgrad er maks 90 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområde #5-7, jf. §§ 9.5-9.7. Tiltak skal være uten takutstikk. Understøtting av verandaer tillates ikke.

Det tillates store terrenginngrep.

Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse og inngang mot nord og vest. Inntil 20 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til kontor. Lokalene på bakkeplan skal være utformet med åpne, aktive fasader og store vindusflater. Varelevering skal skje på sørsiden av feltet.

Det kan tillates uisolert vinterhage i glass på taket. Den skal underordne seg det arkitektoniske og estetiske uttrykket på bygningen. Maks gesims er 2,6 m, og maks areal 12 m². For #5-7 skal den være trukket min. 7,0 m fra grense bestemmelseområde i nord, min. 5,0 m fra grense bestemmelseområde i sør og min. 3,0 m fra takkant/gesims mot vest.

Det tillates trapp og rampe for universell utforming, støttemurer o.l. utenfor byggegrensen. Støttemur skal ikke overstige topp dekke ferdig opparbeidet vei/parkering.

Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.

Felt BFKT3

Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +42,0 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +40,0 m.

Felt BFKT4

Utnyttelsesgrad er maks 50 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,0 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +41,0 m.

Felt BFKT5

Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +38,5 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +36,5 m.

§ 5.9 Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

Innenfor feltet tillates forretning, kontor og tjenesteyting. Utnyttelsesgrad er maks 80 % BYA. Maks mønehøyde er 7,5 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +38,0 m. Maks gesimshøyde er 5,5 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +36,0 m. Inntil 10 % av bebyggelsen, som for eksempel inngangspartier, kan tillates oppført over maks gesimshøyde. Det tillates parkeringsareal innenfor feltet.

Varelevering skal etableres i den vestre delen av felt FKT. Varemottak skal være innebygd med port i hver ende. Maks høyde for varemottak er 5,5 m. I forbindelse med varemottaket kan det tillates etablert intern vei langs vestsiden av bebyggelsen innenfor felt FKT.

Det kan tillates etablert støyskjerm og støttemurer o.l. utenfor byggegrensen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg (f_V1-2, V3)

Felt V1 er felles adkomstvei for BFKT1-2. Varelevering er tillatt. Veien kan stenges med bom for å hindre gjennomkjøring.

Felt V2 er felles adkomstvei for boliger med adkomst fra denne veien. Veien skal stenges med bom for å hindre gjennomkjøring.

Felt V3 er privat adkomstvei til FKT.

§ 6.2 Kjøreveg (o_KV1-5)

Felt KV1-5 er offentlig vei. Det tillates kantstopp for buss langs KV1 ved felt KH1-2.

§ 6.3 Fortau (o_FO1-9)

Felt FO1-9 er offentlig fortau.

§ 6.4 Torg (o_TO1 og TO2)

Felt TO1 er offentlig torg for Tjøme sentrum. Felt TO2 er torgareal ved felt FKT. For TO1 og TO2 gjelder formålsgrense som byggegrense.

Felt TO1 skal opparbeides slik at det kan tilrettelegges for markedsplasser, felles arrangementer, kunstneriske aktiviteter, forestillinger m.m. Innenfor bestemmelsesområde #12 kan det opparbeides for aktivitet og lek. Lekeplassutstyr skal være iht. forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det kan tillates kjøring på felt TO1 i forbindelse med arrangementer. Det tillates etablert uteservering på torget.

Tidsbegrenset varelevering kan tillates langs torgets øst- og nordside.

§ 6.5 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Feltet er offentlig gang- og sykkelvei. Innenfor feltet tillates det kjøring til parkeringsplassen utenfor kirken.

§ 6.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

Feltet kan benyttes til grøfter, rabatter, trafikkøyer, snøopplag mv.

§ 6.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Innenfor feltet tillates det etablert snarveier.

§ 6.8 Kollektivholdeplass (o_KH1-2)

Innenfor feltet tillates det oppført leskur.

§ 6.9 Parkering (f_P1-3, o_P4)

Felt P1-3 er parkeringsareal for sentrumsområdet. Innenfor feltet tillates det etablert nedgravde løsninger for fordrøyning av overvann. Felt P4 er offentlig parkeringsareal. For P1-4 gjelder formålsgrense som byggegrense.

Innenfor felt P1 skal det opparbeides gangforbindelse mellom BFKT2 og LEK2/TO1, med min. bredde 2,5 m. Det skal i tillegg opparbeides et grøntareal langs gangforbindelsen med min. bredde 2,0 m.

§ 6.10 Parkering/renovasjonsanlegg (PR)

Innenfor feltet tillates parkering og/eller renovasjonsanlegg. Utvendig renovasjon skal være helt nedgravd. Etableres innvendig renovasjon kan arealet brukes til parkering. Det skal etableres tett skjerm med maks byggehøyde på 2,0 m mellom renovasjonsanlegg og nabo.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (o_FR)

Felt FR er offentlig friområde. Innenfor feltet kan det tillates områdelekeplass i den delen av området som ikke er regulert med støysoner H210/H220. Lekeplassen skal tilrettelegges for naturlek, eksempelvis hinderløype. Lekeutstyr/aktivitetselementer må tilpasses slik at det naturlige terrenget og den stedlige vegetasjonen opprettholdes. Dvs. at arealet ikke kan tilrettelegges med for eksempel fotballbane eller tilsvarende. Utplassering av benker og etablering av tilrettelagte stier tillates.

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm (f_VS1-2)

Felt VS1-2 er vegetasjonsskjerm mellom parkeringsplass og andre formål.

Innenfor felt VS1 skal det etableres et vegetasjonsbelte ev. kombinert med mur/gjerde. Det kan åpnes for gangpassasje gjennom VS1 fra P1 til LEK2/TO1. Ev. mur kan erstatte krav om gjerde mot lekeplass.

Innenfor felt VS2 skal det etableres et vegetasjonsbelte som beplantes med busker med min. 2 m høyde. Det tillates oppført gjerde/støyskjerm innenfor felt VS2.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, friskt (H140)

Innenfor frisktsonene er det ikke tillatt med etablering av vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan.

§ 8.2 Støysone, rød sone (H210)

Ved søknad om bebyggelse til varig opphold innenfor rød støysone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges

dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskjerm for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, min. 1 m fra veiformål og nabogrense. Støyskjermer må ha en enhetlig utforming og tilpasses omgivelsene. Det tillates ikke en sammenhengende støyskjerm langs hele eiendommen.

Alle boenheter innenfor rød støysone skal ha en stille side og min. ett soverom og min. halvparten av rom for støyfølsom bruk (soverom, stue og arbeidsrom) skal plasseres mot denne siden.

§ 8.3 Støysone, gul sone (H220)

Ved søknad om bebyggelse til varig opphold innenfor gul støysone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskjerm for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, min. 1 m fra veiformål og nabogrense. Støyskjermer må ha en enhetlig utforming og tilpasses omgivelsene. Det tillates ikke en sammenhengende støyskjerm langs hele eiendommen.

Alle boenheter innenfor gul støysone skal ha en stille side og min. ett soverom skal plasseres mot denne siden.

§ 8.4 Sone med særlig angitte hensyn, hensyn friluftsliv (H530)

H530 er hensynssone bevaring av friluftsliv. Tiltak beskrevet i § 7.1 kan tillates såfremt de ikke hindrer allmenn tilgang til friområdet.

§ 8.5 Sone med særlig angitte hensyn, bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

Innenfor hensynssonene H570_1-2 skal karakteristisk bevaringsverdig bebyggelse og tilliggende uteareal/miljø bevares. Bevaringsverdig bebyggelse er markert på plankartet. Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares og tillates ikke revet. Ved reparasjon og istandsetting av bygning skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming. Karakteristiske/originale bygningsdeler skal bevares.

Bygninger kan tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens og/eller eiendommens verneverdi. Ev. tilbygg må underordnes og tilpasses den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og material- og fargebruk. De samme kravene gjelder for etablering av nye garasjer/uthus.

§ 8.6 Sone med særlig angitte hensyn, bevaring kulturmiljø (H570_3)

H570_3 er hensynssone for bevaring av kirkegården ved Tjømø kirke. Kirkegårdsmuren skal bevares og tillates ikke endret og skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder.

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 9.1 Utforming #1

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +40,4 m. Det tillates terrasse på tak. Rekkverk mot nord skal være tett, med maks høyde 1,0 m og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.2 Utforming #2

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +43,6. Det tillates terrasse på tak. Rekkverk mot nord skal være tett, med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.3 Utforming #3 (tidligere best. omr. 3 og 4)

Bebyggelsen skal oppføres med vekselvis flatt tak og saltak. Det tillates pulttak på maks 10 % av øverste nivå, i nordøstre hjørne.

Saltak skal ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,5 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,7 m.

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,6 m.

Pulttak skal ha takvinkel mellom 4 og 15 grader. Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,5 m.

Rekkverk mot nord og øst kan tillates som tett mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.4 Utforming #4

Bebyggelsen skal oppføres med vekselvis flatt tak og saltak.

Saltak skal ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,6 m. Maks mønehøyde for saltak er 16,2 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +48,5 m.

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,8 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +44,2 m.

Rekkverk mot øst kan tillates som tett mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.5 Utforming #5

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +39,4 m. Det tillates terrasse på tak. Bygg til båretrapp/rømningsvei skal oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +40,2 m. Adkomst til parkeringskjeller skal sikres.

§ 9.6 Utforming #6

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +42,6 m. Det tillates terrasse på tak. Rekkverk mot nord skal være tett, med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.7 Utforming #7

Bebyggelsen skal oppføres med vekselvis flatt tak og saltak.

Saltak skal ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +45,3 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,4 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,7 m.

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +42,6 m.

Rekkverk mot sør kan tillates som tett mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen.

Bygg til båretrapp/rømningsvei skal oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +46,8 m. Det skal plasseres på bygningens østside. Adkomst til parkeringskjeller skal sikres.

§ 9.8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #8

Arealet skal være felles MUA for BFKT1-2.

På areal nord for #1-3 tillates det felles gangvei, gjerder og terrengarbeider. Det skal etableres trapp for adkomst til LEK1. Den kan plasseres utenfor byggegrense men ikke nærmere nabogrense i nord enn 2,0 m.

På areal øst for #4 tillates det at ny bebyggelse under terrengnivå legges inntil plangrensen/nabogrensen. Det forutsettes at det etableres nytt terreng over bebyggelsen med en naturlig overgang mellom nytt terreng innenfor plangrensen og eksisterende terreng utenfor. Felles gangveier, svalganger til leilighetene, støttemurer med maks høyde 3,0 m for bebyggelse i sammenheng med bebyggelse i bestemmelsesområde #4, gjerder, trapper, terrengarbeider, felles adkomst til leiligheter innenfor BFKT1 o.l. kan plasseres utenfor regulert byggegrense.

På areal sør for #4 tillates innebygget varelevering med oppholdsareal på taket.

Bygg til heis/båretrapp/rømningsvei sørøst for #3 skal oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +47,7 m.

Bygg til heis/båretrapp/rømningsvei nordøst for #4 skal oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +48,2 m.

§ 9.9 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #9

På areal øst for #8 tillates det at ny bebyggelse under terrengnivå legges inntil plangrensen/nabogrensen. Det forutsettes at det etableres nytt terreng over bebyggelsen med en naturlig overgang mellom nytt terreng innenfor plangrensen og eksisterende terreng utenfor. Felles gangveier, støttemurer med maks høyde 4,2 m for bebyggelse i sammenheng med bestemmelsesområde #3, gjerder, trapper, terrengarbeider o.l. kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Det skal etableres trapp for adkomst, som en forlengelse av trapp i #8, til LEK1.

På areal sør for #4 skal arealet benyttes til tilpassing av terreng.

§ 9.10 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #10

Det skal tilrettelegges for gangareal på bakkenivå, tilgjengelig for allmennheten og sikret mot biltrafikk og varelevering. Arealet kan være overbygget.

§ 9.11 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #11

Det skal etableres gangareal fra KV1 og frem til BFKT2.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12

Det kan tilrettelegges for lek på torget.

§ 9.13 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #13

Arealet skal være en naturlig del av torget, med adkomst til forretning/kontor/tjenesteyting innenfor BFKT1 samt trapp til LEK1. Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten. Det er tillatt med utendørs utstilling av varer samt uteservering.

§ 9.14 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #14

Arealet kan benyttes til varelevering innenfor gitte tidssoner. Området skal sikres mot bestemmelsesområde #10 og TO1.

§ 9.15 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #15

Det tillates etablering av parkeringskjeller under terreng. Adkomst skal skje fra sør.