

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

**FÆRDER KOMMUNE**

---

Datert 01.07.21, sist revidert 01.02.2024. Vedtatt av kommunestyret XX.XX.XX.

**§ 1 PLANENS AVGRENSING**

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2018007 datert 01.07.21, sist revidert 01.02.2024.

**§ 2 PLANENS FORMÅL**

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

**Bebyggelse og anlegg**

- Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)
- Konsentrert småbebyggelse (BK)
- Tjenesteyting/forsamlingslokale (T)
- Energianlegg, nettstasjon (EA)
- Lekeplass (LEK1-2)
- Grav- og urnelund (GU)
- Kombinert formål:
  - bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)
  - forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

**Samferdselsanlegg og infrastruktur**

- Veg (V1-3)
- Kjøreveg (KV1-5)
- Fortau (FO1 -10)
- Torg (TO1-2)
- Gang- og sykkelvei (GS)
- Annen veggrunn - teknisk (AVT)
- Annen veggrunn - grøntanlegg (AVG1-3)
- Kollektivholdeplass (KH1-2)
- Parkering (P1-4)

**Grønnstruktur**

- Friområde (FR)
- Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

**Hensynssoner**

- Sikringssoner, frisikt (H140\_1-5)
- Hensynssone, rød støysone (H210\_1-2)
- Hensynssone, gul støysone (H220\_1-3)
- Hensynssone, bevaring friluftsliv (H530\_1)
- Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570\_1-3)

**Bestemmelsesområder**

- #1-18

### **§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

#### **§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg**

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling, iht. pbl § 1-6, for felt BFKT1-2 skal felt f\_V1, f\_P1-3, krysset f\_V1/o\_KV1, nødvendig justering av f\_V2 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg 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 deling, iht. pbl § 1-6 for felt FKT skal felt V3, krysset o\_KV1/o\_KV5, ny adkomst fra o\_KV5, stenging av eksisterende adkomst fra o\_KV5 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 og fortau**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for felt BFKT1-2 skal areal for torg (o\_TO1) og fortau (o\_FO3) være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak som medfører økt butikkareal utover 200 m<sup>2</sup> BRA i felt FKT skal areal for torg (TO2) og fortau (o\_FO7) være ferdig opparbeidet. 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.

#### **§ 3.3 Opparbeidelse av vegetasjonsskjerm**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for felt BFKT1-2 skal vegetasjonsskjerm innenfor f\_VS1-2 være etablert, jf. § 7.2.

#### **§ 3.4 Opparbeidelse av lekeareal**

Før det gis rammetillatelse eller ettrinnstillatelse for boenhetene innenfor felt BFKT1-2 skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan som viser utforming av områdelekeklassen innenfor felt o\_FR.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2 skal områdelekeplass innenfor felt o\_FR og nærolekelplasser innenfor felt f\_LEK1-2 og bestemmelsesområde #14 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, jf. § 4.10.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt FKT som medfører økt butikkareal utover 200 m<sup>2</sup> skal det foreligge redegjørelse for blågrønn faktor, jf. § 4.10.

### **§ 3.8 Eierskap**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt BFKT1-2 skal hjemmelen for f\_P1-3, og f\_VS1-2 knyttes til eiendommene i fellesskap. Hjemmelen for f\_LEK1-2 skal knyttes til BFKT1 og hjemmelen for lekeplass innenfor bestemmelsesområde #13 skal knyttes til BFKT2. 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.

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

### **§ 4.3 Estetikk**

Innenfor felt BF1-5, BK og T skal nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter og den tradisjonelle byggeskikken på stedet. Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom.

Innenfor hvert enkelt av feltene BFKT1-2 og FKT skal bebyggelsen gis en helhetlig utforming med hensyn til volumoppbygging, farge- og materialbruk. Ny bebyggelse skal oppføres med tre som hovedmateriale i fasader, men det kan tillates noe variasjon i fasadematerialer. For bebyggelse på felt BFKT1-2 skal det være variasjon i fargevalg i jordfarger.

Utvendig plassering av tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme kan kun tillates på tak og vegg hvis det bygges naturlig inn som en del av bygningsmassen eller del av uterom. Mekanisk skal installasjonene ikke overstige en støyramme på maks 40 db. Plassering skal skje bort fra torg og offentlige områder. Farger og materialer på innbyggingen skal gjenspeile øvrig bygningsmasse. Solceller kan tillates dersom dette er godt integrert i bygningsvolumet på arkitektonisk god måte.

Felles og offentlige uterom skal opparbeides med materialer av høy kvalitet. Overganger, som mellom terreng og støttemurer osv., skal tilsåes og beplantes.

### **§ 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 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 m<sup>2</sup>.

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

Skilt med stedsinformasjon skal tilpasses *Skiltmal for nasjonalparklandsby- og kommune*.

#### **§ 4.5 Utomhus**

For å illustrere og dokumentere at tiltak er iht. plankart og bestemmelser skal det i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt BFTK1-2 og FKT vedlegges en utomhusplan for feltet som blir berørt av tiltaket.

Utomhusplan skal vise:

- Utforming av uteområder, gangarealer, lekearealer, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning, 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).

#### **§ 4.6 Parkering**

Parkering skal opparbeides iht. den enhver tid gjeldende kommuneplan. Parkeringsplasser kan tillates oppført utenfor byggegrenser.

Det kan etableres parkeringskjeller under terreng innenfor felt BFKT2, f\_V1 og f\_P1-P3. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra f\_V1.

Innenfor P1, P2 og P3 skal det samlet være lademulighet for 10 % av plassene.

For forretning, kontor og tjenesteyting innenfor BFKT1-2 skal min. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykkel/sykkelvogn. Det kan tilrettelegges for biloppstillingsplasser for kundeparkering i opptil 50 % av 1.etasje på BFKT2. 10 % av disse p-plassene skal ha lademulighet og det skal være mulig å tilrettelegge for lading på samtlige parkeringsplasser på et senere tidspunkt.

For boliger innenfor BFKT1-2 skal parkering løses i parkeringskjeller. Det skal avsettes minimum 0,8 p-plass per boenhet. Parkeringsplassene skal ha lademulighet. 5 % av parkeringskravet skal være HC-plasser. Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det være mulighet for å låse inn sykler i et eget rom i nærheten av inngangsparti for min. 20 % av det totale antallet sykkelparkeringsplasser.

#### **§ 4.7 Garasjer**

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.

#### § 4.8 Renovasjon

Renovasjon for ny bebyggelse skal løses innenfor felt BF1-5, BK, FKT, BFKT1-5 og P.

Renovasjon for ny bebyggelse i felt BFKT1-2 og FKT skal løses ved nedsenket eller innebygget renovasjonsløsning.

#### § 4.9 Frisikt

Alle avkjørsler innenfor planområdet skal ha frisiktsoner i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende veinorm.

#### § 4.10 Blågrønn faktor

For felt BFKT1-2 og FKT skal det velges naturbaserte løsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier og som gir en blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,7. For offentlige gater og plasser skal blågrønn faktor være minimum 0,3.

### § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 5.1 Fellesbestemmelser

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

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

MUA skal etableres iht. kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. For BFKT1-2 kan uteoppholdsareal ved inngangsparti ha minimum dybde fra fasadelivet på 1,2 meter og lengde på 3 meter for å kunne regnes som MUA. Overbygd og ikke overbygd del av balkong kan medregnes i beregningen av privat MUA.

Renovasjonsløsning og nettstasjon tillates innenfor feltene, med unntak av f\_LEK1-2 og o\_GU.

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

#### § 5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)

Felt BF1-5 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er maks 30 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bevaringsverdig bebyggelse skal hensyntas, jf. § 8.5.

Én frittliggende garasje pr. eiendom inntil 50 m<sup>2</sup> BYA kan plasseres nærmere veiformål og nabogrense mot vei enn de avsatte byggegrensene, med unntak av byggegrense langs fylkesveiene. Avstand til nabogrense skal være min. 1 m. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. § 4.7 gjelder i tillegg.

I tillegg til de regulerte byggegrensene gjelder plan- og bygningsloven § 29.4.

### **§ 5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)**

Felt BK er regulert til 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. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +39,5.

Én frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA kan plasseres nærmere veiformål og nabogrense mot vei enn de avsatte byggegrenser, med unntak av byggegrense langs fylkesveiene. Avstand til nabogrense skal være min. 1 m. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. § 4.7 gjelder i tillegg.

### **§ 5.4 Tjenesteyting - forsamlingslokale (T)**

Felt T er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, 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. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,5.

Én frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA kan plasseres nærmere veiformål og nabogrense mot vei enn de avsatte byggegrenser, med unntak av byggegrense langs fylkesveiene. Avstand til nabogrense skal være min. 1 m. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. § 4.7 gjelder i tillegg.

### **§ 5.5 Energianlegg (o\_EA)**

Felt o\_EA er energianlegg, nettstasjon.

### **§ 5.6 Lekeplass (f\_LEK1 – 2)**

Lekeplasser skal opparbeides iht. bestemmelser og retningslinjer i den enhver tid gjeldende kommuneplan. 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 f\_LEK2 tillates etablert åpne og nedgravde løsninger for overvannshåndtering. Åpne løsninger for overvann kan kombineres med bruk til lek.

Felt f\_LEK1-2 er felles nærlekeplass for område BFKT1. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige. Bestemmelsesområde #13 er felles nærlekeplass for BFKT2. For områdelekeplass vises det til § 7.1.

### **§ 5.7 Grav- og urnelund (GU)**

Felt GU er grav- og urnelund.

### **§ 5.8 Kombinert formål (BFKT1-5)**

Felt BFKT1-5 er regulert til kombinert formål: boligbebyggelse, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

#### Felt BFKT1

Utnyttelsesgrad for felt BFKT1 er maks 80 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområdene #1-4, jf. §§ 9.1-9.4. Det skal etableres forretning, kontor eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot torg og gate-/parkeringsareal. Bevaringsverdig bygning ved Østveien skal bevares.

Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.

#### Felt BFKT2

Utnyttelsesgrad for felt BFKT2 er maks 90 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområdene #11-16, jf. §§ 9.11-9.16. Det skal etableres forretning, kontor eller tjenesteyting på bakkeplan i fasade mot nord og vest. Inntil 50 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til parkering.

Det tillates felles parkeringskjeller for boliger i BFKT1-2 i dette feltet. Parkering på terreng skal ikke regnes med i BYA. Det skal etableres en gangforbindelse mellom f\_P2 og o\_T1.

Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.

#### Felt BFKT3

Utnyttelsesgrad for felt BFKT3 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. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +40,0.

#### Felt BFKT4

Utnyttelsesgrad for felt BFKT4 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. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +41,0.

#### Felt BFKT5

Utnyttelsesgrad for felt BFKT5 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. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +36,5.

### **§ 5.9 Kombinert formål (FKT)**

Felt FKT er regulert til kombinert formål forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Utnyttelsesgrad for felt FKT 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 f.eks. inngangspartier, kan tillates oppført over gesimshøyde. Det tillates parkeringsareal innenfor formålet.

Varelevering skal etableres i den vestre delen av område 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 bebyggelse i område FKT.

Det kan tillates etablert støyskjerm og støttemurer e.l. utenfor byggegrense.

## **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR**

### **§ 6.1 Veg (f\_V1-2, V3)**

Felt f\_V1 er felles adkomstvei og vei for varelevering for BFKT1-2. Felt f\_V2 er felles adkomstvei for boliger med adkomst fra denne veien. Felt V3 er privat adkomstvei til område FKT.

### **§ 6.2 Kjøreveg (o\_KV1-5)**

Felt o\_KV1-7 er offentlig vei. Det tillates kantstopp for buss langs KV1 ved felt KH1-2.

### **§ 6.3 Fortau (o\_FO1-10)**

Felt o\_FO1-10 er offentlig fortau.

### **§ 6.4 Torg (o\_TO1 og TO2)**

Felt o\_TO1 er offentlig torg for Tjøme sentrum. Felt TO2 er torgareal ved felt FKT. For o\_TO1 og TO2 gjelder formålsgrenser som byggegrense.

Felt o\_TO1 skal opparbeides slik at det kan tilrettelegges for markeds plasser, felles arrangementer, kunstneriske aktiviteter, forestillinger m.m. Innenfor bestemmelsesområde #15 i felt o\_TO1 kan det opparbeides for aktivitet og lek. Lekeplassutstyr skal være iht. I forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det kan tillates kjøring på felt o\_TO1 i forbindelse med arrangementer.

### **§ 6.5 Gang- og sykkelvei (o\_GS)**

Felt o\_GS er gang- og sykkelvei. Det tillates kjøring til parkeringsplassen utenfor kirken.

### **§ 6.6 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o\_AVT)**

Felt o\_AVT er offentlig veggrunn avsatt til grøfter, rabatter, trafikkøyer, snøopplag mv.

### **§ 6.7 Annen veggrunn - grøntareal (o\_AVG1-3)**

Felt o\_AVG1-3 er offentlig veggrunn avsatt til grøntareal. Det tillates etablert snarveier over områdene.

### **§ 6.8 Kollektivholdeplass (o\_KH1-2)**

Felt o\_KH1-2 er kollektivholdeplass. Innenfor formålet kan det oppføres leskur.

### **§ 6.9 Parkering (f\_P1-3, o\_P4)**

Felt f\_P1-3 er parkeringsareal for sentrumsområdet. Innenfor feltene tillates det etablert nedgravde løsninger for fordrøyning av overvann, renovasjonsløsning og nettstasjon. Felt o\_P4 er offentlig parkeringsareal. For f\_P1-3 og o\_P4 gjelder formålsgrenser som byggegrense.

## **§ 7 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 7.1 Friområde (o\_FR)**

Felt o\_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 f.eks. fotballbane eller tilsvarende. Utplassering av benker og etablering av tilrettelagte stier tillates.

### **§ 7.2 Vegetasjonsskjerm (f\_VS1-2)**

Felt f\_VS1-2 er vegetasjonsskjerm mellom parkeringsplass og andre formål. Innenfor f\_VS1 skal det være et vegetasjonsbelte eventuelt kombinert med mur. Vegetasjonsbelte kan åpnes for gangpassasje mellom parkering og lekeplass/torg. Eventuell mur kan erstatte krav om gjerde mot lekeplass.

Innenfor felt f\_VS2 skal det etableres et vegetasjonsbelte som beplantes med busker med min. 2 m høyde.



## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **§ 8.1 Sikringssone, frisikt (H140\_1-5)**

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

### **§ 8.2 Hensynssone, rød støysone iht. T-1442 (H210\_1-2)**

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 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskjerm tiltak for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor avsatte byggegrenser, minimum 1 meter fra veiformål og nabogrense mot vei. 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 stille side hvor minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk (soverom, stue og arbeidsrom) skal plasseres.

### **§ 8.3 Hensynssone, gul støysone iht. T-1442 (H220\_1-3)**

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 3 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 avsatte byggegrenser, minimum 1 meter fra veiformål og nabogrense mot vei. 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 stille side og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

### **§ 8.4 Hensynssone, bevaring friluftsliv (H530\_1)**

H530\_1 er hensynssone bevaring av friluftsliv. Tiltak beskrevet i § 7.1 kan tillates såfremt de ikke hindrer allmenn tilgang til friområdet.

### **§ 8.5 Hensynssone, 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/originaler bygningsdeler skal bevares.

Bygninger kan tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens og/eller eiendommens verneverdi. Eventuelle 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 Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570\_3)**

H570\_3 er hensynssone for bevaring av kirkegården ved Tjøme kirke. Kirkegårdsmuren skal bevares og tillates ikke endret og skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder.

## **§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER**

### **§ 9.1 Bestemmelsesområde #1**

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +40,3 m. Det tillates terrasse på tak. Rekkverk skal være i glass og tas ikke med i høydeutregningen.

### **§ 9.2 Bestemmelsesområde #2**

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +43,3 m. Det tillates terrasse på tak. Rekkverk skal være i glass og tas ikke med i høydeutregningen.

### **§ 9.3 Bestemmelsesområde #3**

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 13,5m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +45,9m. Det tillates ikke terrasse på tak.

### **§ 9.4 Bestemmelsesområde #4**

Bebyggelsen skal oppføres med saltak med takvinkel min. 15 grader. Maks mønehøyde skal ikke overstige kote +47,8 m. Maks gesimshøyde skal ikke oversige kote +46,0 m. Det tillates terrasse utskåret på saltak. Bygg til heis og båretrapp skal ikke overstige kote +47,5 m, og skal plasseres på bebyggelsens bakside og bort fra torget.

### **§ 9.5 Bestemmelsesområde #5**

Bebyggelsen skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Maks mønehøyde skal ikke overstige kote +48,7 m. Maks gesimshøyde skal ikke overstige kote +46,0 m. Det tillates terrasse utskåret på saltak. Bygg til heis og båretrapp skal ikke overstige kote +48,0 m, og skal plasseres på bebyggelsens bakside og bort fra torget.

### **§ 9.6 Bestemmelsesområde #6**

Det skal tilrettelegges for kommunikasjonsvei og uteareal for boliger innenfor bestemmelsesområde #5. Maks gesimshøyde skal ikke overstige kote +37,5 m. Kommunikasjonsvei til leiligheter skal følge leilighetenes etasje mot øst og kan overbygges. Overbygg på kommunikasjonsvei skal ikke overstige kote +46,3 m. Bygg til heis og båretrapp kan tillates med plassering mot øst og bort fra torg. Trapp- og heisbygget skal ikke overstige kote +48 m. Tiltak iht. bestemmelsesområdet kan plasseres utenfor regulert byggegrense.

### **§ 9.7 Bestemmelsesområde #7**

Det tillates at ny bebyggelse under opprinnelig terrengnivå legges inntil plangrensen/nabogrensen. Det forutsettes at det etableres nytt terreng over bebyggelsen og at det blir en naturlig overgang mellom nytt og eksisterende terreng utenfor plangrensen. Tiltak iht. bestemmelsesområdet kan plasseres utenfor regulert byggegrense.

### **§ 9.8 Bestemmelsesområde #8**

Det skal tilrettelegges for gangareal på bakkenivå, samt gangadkomst mellom torget o\_TO1 og lekeplass f\_LEK1. Adkomsten skal være tilgjengelig for allmennheten. Området innlemmes som en del av torget der det er naturlig. Arealet kan være overbygget. Bygg til heis og båretrapp kan tillates med plassering mot øst og bort fra torg. Trapp- og heisbygget skal ikke overstige kote +48 m. Tiltak iht. bestemmelsesområdet kan plasseres utenfor regulert byggegrense.

### **§ 9.9 Bestemmelsesområde #9**

Det tillates adkomst med trapp til f\_LEK1 og eksisterende LNF-område. Der det er hensiktsmessig, kan område brukes til utearealer for beboere på BFKT1 såfremt arealet ikke overstiger stigning på 1:3

og er i tråd med anbefalingene i T1442/2021. Området skal beplantes med trær/busker mot nord, stedeagne planter og plen der det ikke anlegges gangareal. Tiltak iht. bestemmelsesområdet kan plasseres utenfor regulert byggegrense.

#### **§ 9.10 Bestemmelsesområde #10**

Det tillates at ny bebyggelse under opprinnelig terrengnivå legges inntil formåls grensen/ nabogrensen. Det tillates synlig støttemur med maks kote +41 m langs hele bestemmelsesområdet mot øst inntil 2 m fra formåls-/nabogrensen. Det forutsettes at det etableres nytt terreng over bebyggelsen og inntil muren og at det blir en naturlig overgang mellom nytt og eksisterende terreng utenfor plangrensen. Tiltak iht. bestemmelsesområdet kan plasseres utenfor regulert byggegrense.

#### **§ 9.11 Bestemmelsesområde #11**

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +39,3 m. Det tillates terrasse på tak. Rekkverk skal være i glass og tas ikke med i høydeutregningen. Bygg til rømnings- og båretrapp skal ikke overstige kote +40 m, og skal plasseres i tilknytning med parkeringskjeller og innendørs kundeparkering.

#### **§ 9.12 Bestemmelsesområde #12**

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +42,3 m. Det tillates terrasse på tak. Rekkverk skal være i glass og tas ikke med i høydeutregningen.

#### **§ 9.13 Bestemmelsesområde #13**

Bebyggelsen skal oppføres med saltak med takvinkel min. 20 grader. Maks mønehøyde skal ikke overstige kote +46,6 m. Maks gesimshøyde skal ikke overstige kote +45,0 m. Det tillates terrasse utskåret på saltak. Bygg til heis og båretrapp skal ikke overstige kote +46,5 m, og skal plasseres på bebyggelsens bakside og bort fra torget.

#### **§ 9.14 Bestemmelsesområde #14**

Det skal etableres felles nærlekeplass for felt BFKT2. Lekeplassen skal opparbeides iht. bestemmelser og retningslinjer i den enhver tid gjeldende kommuneplan. Lekeplassutstyr skal være iht. forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

#### **§ 9.15 Bestemmelsesområde #15**

Det skal tilrettelegges for uteareal for boliger innenfor bestemmelsesområde #11-13. Maks gesimshøyde skal ikke overstige kote +36,1. Rekkverk skal være i glass og tas ikke med i høydeutregningen.

#### **§ 9.16 Bestemmelsesområde #16**

Det skal tilrettelegges for gangareal på bakkenivå. Området kan overbygges med tak, som kan brukes til overetasjens uteareal med lik utforming som bestemmelsesområde #15.

#### **§ 9.17 Bestemmelsesområde #17**

Det kan tilrettelegges for lek på torget.

#### **§ 9.18 Bestemmelsesområde #18**

Det skal tilrettelegges for gangareal på bakkenivå. Området kan overbygges med tak, som kan brukes til overetasjens uteareal med lik utforming som bestemmelsesområde #6.