

**FORSLAG TIL BESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2025005
TEIE TORV**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 19.03.2026, sist revidert xx.xx.xxxx. Vedtatt av kommunestyret xx.xx.xxxx.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2025005, datert 19.03.2026, sist revidert xx.xx.xxxx.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BF1-7)
Sentrumsformål (SF1-9)
Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V)
Kjøreveg (KV1-7)
Fortau (FO1-13)
Torg (TO)
Gang- og sykkelveg (GS1-4)
Sykkelanlegg (SA1-2)
Annen veggrunn, teknisk anlegg (AVT)
Annen veggrunn, grøntareal (AVG)
Kollektivholdeplass (KH1-3)
Parkeringsplasser (PP)

Grønnstruktur

Park (PA)

Hensynssoner

Frisikt (H140)
Hensynssone, gul sone iht. T-1442
Hensynssone, rød sone iht. T-1442
Bevaring naturmiljø (H560_1-2)
Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

Bestemmelsesområder

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
Parkering på torget (#2)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt SF8 og TO, skal det utarbeides en utomhusplan for omsøkte tiltak. Utomhusplanen for SF8 skal omfatte formålet SF8. Utomhusplanen for TO skal omfatte alle formål innenfor hensynssone H570_1.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av offentlige områder, torg, gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, støttemurer, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak mv.
- Eksisterende og ny plassering av veianlegg inkludert gang- og sykkelanlegg med nøyaktig plassering og utstrekning i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng for anlegget med tilstøtende arealer.
- Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier samt punkt for utledning av flomvann ved ekstremnedbør.
- Oppfylging av krav til blågrønn faktor, jf. § 3.2.

§ 3.2 Blågrønn faktor

Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at blågrønn faktor er henholdsvis min. 0,3 for offentlige gater og torg, min. 0,7 for SF8 og offentlig eller privat tjenesteyting og min. 0,8 for boligbebyggelse innenfor det feltet tiltaket omfattes av.

§ 3.3 Dokumentasjonskrav

Før det gis tillatelse til terrenginngrep innenfor gbnr. 1/84, 2/88 og 2/102 må det foreligge godkjent miljøteknisk undersøkelse med tiltaksplan.

Før gis tillatelse til tiltak for riving, rehabilitering eller annet arbeid på eksisterende bygg, skal det utføres en kartlegging av om bygningene brukes av rødlistede arter som hekkende fugler og/eller nordflaggermus. Kartleggingen skal gjennomføres av fagperson med relevant kompetanse og gi anbefalinger om avbøtende tiltak ved funn av arter, jf. § 4.5.

§ 3.4 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Før det gis tillatelse til riving av bebyggelse innenfor felt SF1 på eiendommene gbnr. 2/62, 2/73 og 2/83, skal det foreligge en vedtatt detaljreguleringsplan som viser ny bebyggelse.

§ 3.5 Stenging av Ørsnesalléen

Før stenging av Ørsnesalléen ved felt TO, skal ny avkjørsel fra KV1 til felt TO og videre til felt T være ferdig opparbeidet, fortau langs Teglværksveien være ferdig opparbeidet og støyskjerm langs Teglværksveien som vist i plankart innenfor felt T være etablert.

§ 3.6 Stenging av avkjørsel

Nordre avkjørsel fra felt TO til felt T skal stenges når ny avkjørsel fra KV1 til felt TO er ferdig opparbeidet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner

eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

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-1442/2021.

For privat uteareal skal min. 50 % av utearealet tilfredsstillende grenseverdiene.

§ 4.3 Estetikk

Bygninger og anlegg, samt endringer av de eksisterende, skal utformes i samspill med eksisterende omgivelsers karakter og form, og tilpasses med hensyn til volum, høyde, materialer og farger. Kulturhistorisk stedsanalyse for Teie (DIVE) datert 02.15.2018 gir retningslinjer for utformingen.

§ 4.4 Frisikt

Innenfor planområdet skal alle avkjørsler ha frisiktsone iht. kommunens vei- og gatenorm.

§ 4.5 Rødlistede arter

Dersom det påvises hekking hos fugler i perioden 1. mars - 31. august eller yngle-/dagleieområder for flaggermus i perioden 1. juni - 31. august, skal arbeid ikke gjennomføres i den sårbare perioden, og tiltak skal følge faglige anbefalinger for å unngå skade på artene, jf. § 3.3.

Dersom det oppdages hekkende fugler eller flaggermus under pågående arbeid, skal arbeid stanses, og det skal innhentes råd fra fagperson før videre fremdrift.

Kommunen kan kreve at det gjennomføres avbøtende tiltak, som etablering av erstatningsreir, fuglekasser eller flaggermuskasser, dersom inngrepet påvirker viktige leveområder.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BF1-7)

Innenfor felt BF1-7 tillates frittliggende småhusbebyggelse. Maks bebygd areal (BYA) er 30 % per eiendom. Maks møne- og gesimshøyde for BF6 er henholdsvis 8,0 m og 6,5 m og for BF7 henholdsvis 10,0 m og 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført støyskjermingstiltak innenfor feltet.

Frittliggende garasjer med bruksareal / bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m² og gesims- og mønehøyde på inntil henholdsvis 4,0 m og 5,0 m fra målt gulv garasje m fra målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de regulerte byggegrensene med unntak av byggegrense mot fylkesvei. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 m til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 m til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 m.

Adkomst skal etableres som vist med pil på plankart. Adkomstpilene tillates parallellforsjøvet inntil 3 m i hver retning. Siktlinjer må ivaretas.

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

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
Enebolig		200
Sekundærleilighet	50	50
Tomannsbolig	150	75

MUA skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Murer med høyde på inntil 1,0 m, terrengarbeider, teknisk infrastruktur, parkering, plattinger og trapper kan tillates nærmere nabogrense/formålsgrense enn de regulerte byggegrensene med unntak av byggegrense mot fylkesvei. Avstand til nabogrense/formålsgrense skal være min. 1,0 m. Terrengarbeider og teknisk infrastruktur kan tillates inntil nabogrense/formålsgrense, men for andre tiltak skal avstanden være min. 1,0 m.

§ 5.2 Sentrumsformål (SF1-9)

Innenfor felt SF1-8 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og bevertning.

For felt SF8 vises det til nærmere angitte bestemmelser i § 8.5.2.

Innenfor felt SF9 tillates varelevering.

Der ikke annet er angitt går byggegrensen i formålsgrensen.

§ 5.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Innenfor feltet tillates barnehage og kirke. Maks bebygd areal (BYA) er 30 %. Det tillates støyskjermingstiltak og maks 6 parkeringsplasser innenfor feltet.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg (f_V)

Veg V skal være adkomstvei og vei for varelevering innenfor felt SF9.

§ 6.2 Kjøreveg (o_KV1-7)

Kjøreveg KV1-7 skal være offentlig.

§ 6.3 Fortau (o_FO1-13)

Fortau FO1-13 skal være offentlig.

§ 6.4 Torg (o_TO)

Torg TO skal være offentlig. Det tillates salgsvogner og -boder, installasjoner, støyskjermingstiltak, sykkelparkering, uteservering og bevertning, leke-, aktivitets- og oppholdsarealer med møbleringssoner, beplantning og vegetasjon, samt tiltak for overvannshåndtering. Materialbruk skal være av høy kvalitet og hensynta det kulturhistoriske miljøet. På torgets sørlige del, innenfor bestemmelsesområde #2, tillates det inntil 25 parkeringsplasser. Det tillates kjøring til felt T.

§ 6.5 Gang- og sykkelveg (o_GS1-4)

Gang- og sykkelveg GS1-4 skal være offentlig.

§ 6.6 Sykkelanlegg (o_SA1-2)

Sykkelanlegg SA1-2 skal være offentlig.

§ 6.7 Annen veggrunn, teknisk anlegg (o_AVT)

Annen veggrunn, teknisk anlegg AVT kan benyttes til teknisk infrastruktur, støttemurer, veigrøft, overvannshåndtering og snøopplag.

§ 6.8 Annen veggrunn, grøntareal (o_AVG)

Annen veggrunn, grøntareal AVG kan benyttes til teknisk infrastruktur, støttemurer, veigrøft, overvannshåndtering og snøopplag. Innenfor AVG skal det etableres trerekke av lind som skal kolles. Eksisterende trær skal stå, alternativt erstattes med nytt lindetre.

§ 6.9 Kollektivholdeplass (o_KH1-3)

Kollektivholdeplass KH1-3 skal være offentlig. Det tillates leskur.

§ 6.10 Parkeringsplasser (o_PP)

Parkeringsplasser PP skal være offentlig.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Park (o_PA)

Park PA skal være offentlig.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

§ 8.2 Hensynssone, rød sone iht. T-1442 (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 Hensynssone, gul sone iht. T-1442 (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 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskermede tiltak

for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor avsatte byggegrenser, min. 1 m fra veiformål og nabogrense mot vei. Støyskjermer må ha en enhetlig utforming og tilpasses omgivelsene.

§ 8.4 Bevaring naturmiljø (H560_1-2)

Innenfor hensynssonen skal eiketrær bevares. Det tillates etablert tiltak i tråd med formål innenfor hensynssonen. Tiltak må så langt det er mulig etableres på eksisterende masser for å hindre graving. Gjennomføring av tiltak skal utføres i samråd med fagkyndige. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treet eller dets rotsystem. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring og ev. tiltak i rotsonen skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 8.5 Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

§ 8.5.1 Torget (H570_1)

Innenfor hensynssonen skal det kulturhistoriske miljøet ivaretas. Utforming av torget skal hensynta hagebystrukturen og omkringliggende bygningsmiljø med kulturminneverdier. Bevaringsverdige elementer som er en del av det historiske gatebildet skal bevares og reetableres, jf. Kulturhistorisk stedsanalyse for Teie (DIVE) datert 02.15.2018. Det tillates tiltak som fremgår av §§ 6.1 - 6.10.

Gate- og torgbelegget skal vises og beskrives i utomhusplanen og understreke historisk struktur og utforming.

Teknisk infrastruktur som eksempelvis belysning, leskur, ladeinfrastruktur og renovasjonsløsninger må underordne seg det historiske uttrykket.

Det tillates ikke plattinger og parkering inn mot verneverdige bygg.

§ 8.5.2 Torvet 1 (H570_2)

Innenfor hensynssonen skal bygningsmiljøet bevares. Eksisterende garasje langs eiendommens vestre grense er ikke en del av det bevaringsverdige bygningsmiljøet og tillates revet.

Innenfor feltet tillates ett nytt bygg med maks BYA 70 m² plassert langs eiendommens vestre grense. Bygg skal utformes med pulttak med takflate inn mot gårdsrom. Maks øvre og nedre gesims er henholdsvis 6,5 m og 3,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ett takopplett på takflate på maks 1/3 av takets lengde. Bygningen skal oppføres med trekonstruksjon, og med stående, høvlet, hvitmalt panel. Vinduer skal ha tradisjonell utforming med to fag, og gjennomgående sprosser. Dører skal utføres i tre. Taket skal tekkes med enkeltkrum taktegl. Beslag, takrenner og nedløp skal utføres i sink. Overgangen mot kirkebygg i vest og eksisterende bakgårdshus skal sikres en god teknisk og estetisk løsning.

Bygninger som er avmerket på plankartet med symbolet for «Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» tillates ikke revet, fjernet, påbygget eller tilbygget. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret. Eksteriør eller bærekonstruksjoner som har blitt endret tidligere kan føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling fra vernemyndighetene. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Dette kan for eksempel være tiltak for å tilrettelegge for universell utforming og energi- og klimatiltak.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler som vinduer, dører, fasadematerialer, takteking m.m. bevares med sin

opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes tilbakeført til dokumentert tilstand. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og materiale som den bygningen som erstattes. Fasadene skal være tilpasset det omkringliggende bygningsmiljøet.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Bestemmelsesområdet kan i anleggsperioden benyttes til anlegg- og riggområde. Det tillates mellomagring av masser, materialer, maskiner, utstyr o.l. Området skal ryddes og tilbakeføres til opprinnelig stand når anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 9.2 Parkering på torget (#2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates inntil 25 parkeringsplasser.