
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HJØRNETOMT HAGEVEIEN. PLANID 0704 20110049

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for et nybygg tilrettelagt for bolig, tjenesteyting og kontor.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

Kombinert bebyggelse og anleggsformål -	
bolig/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting	K1
Lekeplass	L1
Annet uteoppholdsareal – felles grøntareal	U1
Bolig/forretning/kontor	

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

Vei	V2
Fortau	F
Annen veigrunn – tekniske anlegg	

§ 2.3 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

Sikringszone - frisikt	H140
------------------------	------

§ 2.4 Eierform

Følgende arealer er offentlige: V2, F og annen veigrunn - teknisk anlegg.
L1 og U1 skal være felles for beboerne på gbnr. 43/181.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner (pbl. § 12-7 pkt. 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planene kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

-
- § 3.2 Støy (pbl. § 12-7 pkt. 3) sommer13
Kravene til støynivå skal være oppfylt i hht. gjeldende retningslinjer.
Ved utbygging av området skal bygge- og anleggstøyen ikke overskride gjeldende støygrenser.
- § 3.3 Grunnforhold (pbl. § 12-7 pkt. 4)
Ved graving innenfor planområdet skal det foretas nødvendige undersøkelser av grunnmassene med tanke på forurensing. Dersom forurensing i grunnen påvises, må massene som tas ut behandles og deponeres etter krav fra forurensningsmyndighet.
- § 3.4 Parkering (pbl § 12-7 pkt. 7)
Parkeringsdekningen i p-kjeller under bebyggelsen skal tilsvare 1 plass pr. boenhet og 1 plass pr 50 m² netto gulvareal avsatt til kontor og tjenesteyting. På bakkeplan skal det etableres minst 4 gjesteparkeringsplasser, hvorav 1 skal være HC-parkering. Det skal avsettes sykkelparkering for 2 sykler pr. boenhet og 1 sykkel pr 50 m² netto gulvareal avsatt til kontor og tjenesteyting. Det skal på bakkeplan opparbeides minimum 4 oppstillingsplasser for sykler for besøkende.
Adkomsten til parkeringsplassene for bil på bakkenivå skal anordnes på en slik måte at det ikke er praktisk å rygge ut i Hageveien.
- § 3.5 Utomhusplan (pbl. § 12-7 pkt. 11)
Det skal utarbeides en utomhusplan som skal inneholde følgende:
Kjøre- og gangareal
Areal til snøopplag
Parkering for bil (inkl. HC parkering) og sykkelparkering.
Utforming av grøntområder (inkl. takterrasse), fellesområder og lekeområder.
Løsning for renovasjon i henhold til renovasjonsforskriftens § 9.
Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- § 3.6 Bebyggelse og andre tiltak må ikke hindre siktlinjer som er nødvendig i tilknytning til antennemast ved telebygg på eiendommen gnr. 43, bnr. 10 og 97. Eventuelle avbøtende tiltak gjennomføres i samarbeid med Telenor.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 pkt. 1)

- § 4.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
Område K1 nyttes til bebyggelse for boliger, kontorer og annen offentlig eller privat tjenesteyting. 1. etasje over p-kjeller skal nyttes til kontor og tjenesteyting, og 2. og 3. etasje til boliger. Det tillates maks 8 boenheter.

Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet med byggegrense, maks byggehøyde og totalt bruksareal. Der ikke annet er vist skal byggegrense være lik formålsgrense. Balkonger på fasaden mot vest kan overskride byggegrensen inntil 1,0 meter fra 2. etg. over bakkeplan.

Heishus tillates etablert med maks byggehøyde k + 31,2. Det tillates parkeringsanlegg (inkl. boder og teknisk rom) under bakkenivå innenfor K1. Takterassen skal ligge

inntrukket med 4 m fra fasadelivet i 3. etg. i nord og sør og 2 m inntrukket fra fasadelivet i 3. etg. i øst og vest.

Tekniske installasjoner kan gå inntil 1,5 meter opp over tillatt gesimshøyde, og skal ligge innenfor takterrassen. Rekkverk rundt takterrasse kan ha en høyde på maks 1,10 meter. Mot Semsbyveien skal rekkverket fungere som støyskjerm og ha en høyde 1,6 meter, den øvre delen over 1,10 meter i transparent materiale.

Nedkjøringsrampe til p-kjeller kan anlegges utenfor byggegrense inn til nabogrense mot vest.

Uteområdene som ikke nyttes til parkering og atkomst, skal gis en parkmessig opparbeidelse og tilrettelegges for uteopphold.

§ 4.2 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal pr. leilighet skal utgjøre minst 65 m² medregnet 10 m² av privat balkong. En inntrukket del av taket opparbeides til felles uteområde (takterrasse) for boligene. Takterrassen tillates som en del av uteoppholdsarealet. Hver leilighet må disponere egen privat terrasse/balkong på minst 10 m². Dersom balkongene må innglasses utover et rekkverk med maks høyde 1,6 m, vil de ikke kunne godkjennes som uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealene skal ha en høy kvalitet på innhold og utforming. Lekeklassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år og opparbeides med minst to lekeapparater og plass for sittebenk. Takterrassen skal tilrettelegges for variert bruk med en inndeling for ulike rekreative aktiviteter for ulike gruppestørrelser. Takterrassen skal fremstå som grønn og frodig og dimensjoneres på en slik måte at den kan beplantes med mindre trær og busker.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 pkt. 2)

§ 5.1 Fortau

fortau som grenser til planområdet skal oppgraderes til kommunal standard.

§ 6

HENSYNSSONER (pbl. § 12.6)

§ 6.1 Sikringszone - frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

§ 7

REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. § 12-7 pkt. 10)

§ 7.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon vedlegges:
Utomhusplan iht. § 3.5

Beskrivelse av nødvendige støyavskjermingstiltak
Veiplan for oppgradering av tilgrensende fortau til planområdet.

§ 7.2 Lekeplass (L1) og annet uteoppholdsareal – felles grøntareal (U1) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Fortau skal være opparbeidet iht. veiplan før det gis igangsettingstillatelse.

§ 7.3 Før det gis brukstillatelse skal følgende være etablert: (skal være etablert før første bolig i område K1 tas i bruk.)

- Parkeringsplasser iht. § 2.3
- Takterrasse iht. § 3.2
- Evt. nødvendige avbøtende støyavskjermingstiltak iht. § 3.1

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 22.05.2013, sak: 045/13

Riga Regbo
By-og arealplansjefen

Bystyrets vedtak den 16.03.16, sak nr. 025/16 (PlanID 0704 20150112)