

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BASBERGRØNNINGEN NORD. PLAN NR. 0704 56008

§1 GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- a) **Byggeområder** (A,B,C, D, E og G)
- b) **Offentlige trafikkområder**
- c) **Friområder** (F)
- d) **Fellesområder** (f)

1.1 Bebyggelses-, tomtedelings- og situasjonsplaner

- a) For A og B - feltene (eneboligfelt) omfatter reguleringsplanen tomtedelingsplan. kfr. § 2.c.1
- b) For C – feltene skal det i tillegg utarbeides bebyggelsesplaner. kfr. § 2.c.2
- c) For felt A11 tillates det frittliggende småhusbebyggelse med inntil 3 boenheter pr. tomt.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- a) Før utbygging starter skal det foreligge en plan som viser hvordan friområdene skal opparbeides og beplantes. Planen skal godkjennes av kommunen.
- b) Radonvurderinger for området skal ivaretas på en faglig forsvarlig måte.
- c) Tomtedelings- og bebyggelsesplaner for:

1. A og B- feltene

Før bygging starter for de enkelte tomtene i A og B-feltene skal det prøvestikkes og fremlegges en plan i målestokk 1:500 som viser:

- bygningenes form/plassering og adkomst
- eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon
- forstøtningsmurer m.v.

- garasjer, boder etc.

2. C – feltene

For C – feltene skal det utarbeides bebyggelsesplaner for hvert enkelt delfelt i målestokk 1:500. Bebyggelsesplanen skal vise:

- tomtegrenser
- bygningenes form / plassering
- eksisterende terreng, tilnærmede høyder på gulv og høyder på veier
- interne kjøreveier, gangveier, parkeringsplasser
- forstøtningsmurer m.v.
- eventuelle støyskjermer, vegetasjonsbelter
- fellesområder
- sandlekeplasser

Veier innenfor bebyggelsesplanen i C-feltene skal i størst mulig grad reguleres til offentlige veier dersom de løser ut mer enn 5 boliger. Unntak kan gjøres etter avtale med kommunen.

3. E – feltene og G – feltet

For de eksisterende feltene må det legges frem en situasjonsplan eventuelt bebyggelsesplan dersom bygningsrådet forlanger dette. Planen skal vise alle forhold som har betydning for utbyggingen ovenfor de omkringliggende eiendommer.

d) Allètrær

Hovedadkomstsveiene og gatetun i området skal utstyres med allètrær. Beplantningsplan skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

e) Mellom garasjeport og gjerdelinje skal det i utkjøringsretningen være en avstand på minst 5,0 meter.

Garasjer / boder kan anlegges parallelt med og en meter fra reguleringsgrense mot trafikkarealene for C- og B feltene, og to meter for A-feltene. Mot nabo kan garasje og bod legges i eiendomsgrensen.

f) For C- og B- feltene kan boliger plasseres i nabogrense dersom annet ikke er vist på reguleringsplanen. Den boligen som legger seg nærmere nabogrensen enn 4 meter forplikter seg å påta seg kostnadene ved brannsikringen iht. Gjeldende brannkrav og ovenfor nabobygg dersom annet ikke er avtalt mellom partene.

For A - feltene kan boligen legges to meter fra sin nordgrense. Tilsvarende må nabo legge sitt hus seks meter fra sin sydgrense. Hvor dette gjelder er vist på reguleringsplanen.

Byggegrenser er vist på reguleringsplanen.

g) Parkeringskrav.

For A og E feltene skal det avsettes minst 3 biloppstillingsplasser inklusive garasjeplass.

For B-feltene skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser i tillegg til 1 garasje pr. bolig.

For C-feltene skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser i tillegg til 1 garasje pr. bolig.

For felt A11 skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplass i tillegg til 1 garasje pr. boenhet.

h) Sykkelkrav

For hver boenhet skal det avsettes tomt eller fellesplass for 2 sykler pr. boenhet.

i) Trafoer, fellesboder etc. Innenfor området skal ha en enhetlig, helhetlig og harmonisk utførelse i stil med den øvrige bebyggelsen som kledning, farge, takvinkler etc.

j) Gjerder

Det skal settes opp gjerder hvor dette er vist på reguleringsplanen, ellers er det ikke gjerdeplikt i området. Høyden skal være 1,1 meter. Gjerder skal settes i eiendomsgrensene. Hekk kan erstatte gjerde. Mot vei/nabo tillates ikke hekker å vokse lenger enn 0,3 meter utover naboens eiendomsgrense. Vedlikehold tillegges den som planter hekken eller setter opp gjerde dersom annet ikke er avtalt.

k) Tilbygg/uthus/garasjer

Tilbygg/uthus/garasjer skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form, farge og takvinkler.

l) Fargekode

Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides en felles fargekode for de enkelte boligunene i B og C - feltene.

m) Sandlekeplasser

Sandlekeplasser skal opparbeides, utstyres og vedlikeholdes iht. kommunale retningslinjer for Tønsberg kommune datert 07.12.92. Ferdigstillelse skal være tilnærmet samtidig med innflyttingen av de første boligene/leilighetene som sogner til lekeplassen. Dersom dette ikke lar seg praktisk gjennomføre skal det opparbeides en midlertidig lekeplass.

n) Utbygger skal så snart det er bygd ca. 40 boenheter i området ta initiativ til å danne en velforening for området.

- o) Montering av eget antenneanlegg tillates ikke.
- p) Siktsonene ved kryss tillates ikke beplantet med mindre det foreligger godkjenning av bygningsrådet. Sikthinder vil bli fjernet av kommunen dersom slikt skulle bli satt opp.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 GENERELT

- a) Nye boligområder skal reguleres iht. bystyrevedtak 95/23 etter følgende cirka boligfordeling:

-20% av byggearealene avsettes til eneboligtomter på minst 800m² (A-feltene)

-30% av byggearealene avsettes til tomter på ca. 500m² (B-feltene)

-50% av byggearealene avsettes til konsentrert bebyggelse (C-feltene)

Prosentfordelingen (P) skal beregnes ut fra følgende formel:

$$(P) = \frac{\text{summen av de gule arealene for byggeområdene A, eller B, eller C}}{100\% \times \text{summen av de gule arealene for byggeområdene A+B+C}}$$

- b) Bytte fra A til B til C felt og omvendt kan skje uten at dette anses som en vesentlig reguleringsendring, forutsatt at dette ikke øker utnyttelsen i området totalt.
- c) Boliger i byggeområdene skal sikres mot sjenerende trafikkstøy. I bebyggelsen skal fasade- og vinduskonstruksjon og ventilasjonsanlegg oppfylle miljøverndepartementets krav til et tilfredsstillende støynivå.

Uteoppholdsareal og lekearealer skal tilfredsstille krav til utendørs støynivå.

3.2 BOLIGAREALER

3.2.1 A – feltene

Feltene merket A skal bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan viser tomteinndelingen, kfr. pkt. § 2.c.1. Utbygger må imidlertid før byggestart utarbeide en situasjonsplan med de opplysningene som kreves iht. fellesbestemmelsene i § 2.c.1.

Utnyttelse og utnyttelsesgrad for A – feltene.

- a) Størrelse på eneboligtomtene skal være minimum 800 m². Bebygget grunnflate inklusiv garasje skal ikke overskride 25% BYA av tomtens nettoareal.
- b) Det kan:

1. I skrånende terreng oppføres bygg med sokkeletasje + 1 etasje + loftsetasje. Loftsetasje kan innredes til boligareal. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 3 – etasjers bygg. Loftsetasje kan utstyres med arker og/eller oppløft. Sokkeletasjen skal regnes som 1 etasje.

Utsprengte steinmasser tillates ikke lagt i høye fyllinger over 1,5 m. Ved fyllinger høyere enn ca. 1,5 m benyttes natursteinmurer for å ta opp høydesprang i terrenget, og at det foreligger en godkjent utomhusplan som bl.a. skal vise planeringshøyde og fallforhold.

2. På flatt terreng oppføres bygg med kjeller + 1 etasje + loft. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 2 - etasjers bygg. Loftsetasje kan utstyres med knevegg, med arker og/eller oppløft.

- c) 1. Gesimshøyde på bygninger med sokkeletasje skal ikke overskride henholdsvis 5,8 m i front og 3,4 m mot tilbakefyllingen, og mønehøyden skal ikke overskride 9,5 m regnet fra laveste terrengnivå.

2. Gesims- og mønehøyder på bygningene med kjeller + 1 etasje + loft skal ikke overskride henholdsvis 4,6 og 9 meter.

- d) Takvinklene kan variere fra 27 til 45 grader.

3.2.2 B – feltene.

Feltene merket B skal bebygges med boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan viser tomteinndelingen. Dersom det samlede antallet tomter ikke endres innenfor feltet kreves ikke bebyggelsesplan for disse feltene. Utbygger må imidlertid før byggestart utarbeide en situasjonsplan med de opplysningene som kreves iht. fellesbestemmelsene i § 2.c.1.

Utnyttelse og utnyttelsesgrad.

- a) Størrelsen på tomtene i feltene skal være ca. 500m² netto. Bebygget grunnflate på boligene inklusiv garasje skal ikke overskride 23 % BYA av tomtens nettoareal.
- b) For felt B6 skal bebygget grunnflate på boligene inklusiv garasje skal ikke overskride 25 % BYA av tomtens nettoareal.

For felt B6 skal BYA beregnes etter det regelverk som gjelder på vedtakstidspunktet dvs 24.9.2021.

- c) Det kan

1. I skrånende terreng oppføres bygg med sokkeletasje + 1 etasje + loftsetasje. Loftsetasje kan innredes til boligareal. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 3 - etasjers bygg. Loftsetasje kan utstyres med knevegg, arker og/eller oppløft. Sokkeletasje skal regnes som 1 etasje

Utsprengte steinmasser tillates ikke lagt i høye fyllinger over 1,50 m. Ved fyllinger høyere enn ca.1,50 m benyttes natursteinmurer for å ta opp høydesprang i terrenget, og at det foreligger en godkjent utomhusplan som bl.a. skal vise planeringshøyde og fallforhold.

2. På flatt terreng oppføres bygg med kjeller + 2 etasjer.

c)

1. Gesimshøyde på bygninger med sokkeletasje skal ikke overskride henholdsvis 5,8 m i front og 3,4 m mot den oppfylte delen av sokkeletasjen. Mønehøyden skal ikke overskride 9,5 m regnet fra det laveste terrengnivå.

2 Gesims- og mønehøyder på bygningene med kjeller + 2 etasje skal ikke overskride henholdsvis 5,8 m og 9,0 m.

d) Takvinklene kan variere fra 27 til 45 grader.

3.2.3 C – feltene.

Feltene merket C kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, eneboliger, rekkehus og flerleilighetsbygg med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal gis en variert men harmonisk utforming.

Utnyttelse og utnyttelsesgrad.

a) Bebygd grunnflate inklusiv garasjer / garasjeanlegg skal ikke overskride 32% BYA.

BYA utregnes på grunnlag av feltenes samlede areal, kfr. reguleringsplan. (I feltenes samlede areal inngår ikke eventuelle framtidige offentlige veier).

b) Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer + loftsetasje. Loftsetasje kan innredes til boligareal. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 3 – etasjers bygg. Loftet/3dje etasje kan utstyres med knevegg, arker og/eller oppløft. Sokkeletasje regnes som en etasje.

c) Gesimshøyder på bygningene skal ikke overskride 6,2 m og mønehøyde 10,2 m over terreng.

d) Takvinkler mellom 23 og 45 grader tillates.

Endringene i bebyggelsesplanene tillates for C – feltene forutsatt at man ikke endrer antall boenheter og plasseringen vesentlig, og/eller at dette medfører endringer i reguleringsplan. Endringer/justeringer av bebyggelsesplanene behandles av bygningsrådet i forbindelse med byggemeldingen for det enkelte delfelt.

3.2.4 E - feltene og G- feltet.

Feltene merket E er i dag bebygde eiendommer. Bygningsrådet kan tillate at disse deles forutsatt at det foreligger forsvarlig avkjøring og tilfredsstillende vann/avløps- og overvannstilknytning. Tomtene skal bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg, tilpasset stedets byggestil.

Reguleringen viser ikke en eventuell tomteoppdeling.

Dersom nye tomter medfører at man kobler seg på tekniske anlegg som utbygger for hovedområdet har bekostet skal hjemmelshaver av fraskilte eiendom betale sin rettmessige andel av kostnadene for disse anleggene.

I området merket G er det i dag produksjonslokale for byggmestere. Området reguleres til bolig. Bebygget grunnflate skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

3.2.5 Område for offentlige formål

I området merket D kan det oppføres barnehage / nærgrendehus. Bebygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal.

Gesimshøyder på bygningene skal ikke overskride 5,8 m og mønehøyde 10,2 m over terreng.

Parkering for personale skal skje ved innkjøringen ved Rønningveien fra veg A, merket P1.

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Av reguleringsplanen fremkommer hvilke veier / fortau / gangveier / gatetun som er offentlige. Innenfor arealet skal det opparbeides kjøreveier, gangveier, parkering som er vist på planen. I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplaner for C – feltene vil man få ytterligere veier og gangveier som offentlige. For disse kan mindre justeringer av veitraseene godkjennes uten reguleringsendring.

Det tillates kjøring for vedlikeholdskjøretøyer og eventuelt minibuss på gangvei nr. 1 og gatetunet gjennom området C8A/C8B. Vedlikeholdskjøretøyer kan også kjøre på en eventuell vei/gangvei som kobling gjennom feltene C4/C5.

Gangvei nr. 1 og en ev. vei/gangvei som kobling gjennom feltene C4/C5 kan stenges med bom eller lignende dersom dette blir nødvendig.

§ 5

FRIOMRÅDER

Av reguleringsplanen fremkommer hvor i friområdene man forutsetter å etablere sandlekeplasser. Mellom og gjennom friområdene kan det anlegges turstiforbindelser med tilhørende vegetasjon og steingjerder. I friområdene kan det oppføres mindre bygg som trafoer, redskapsboder tilknyttet aktiviteten i området etc.

Friområde F1

I området skal det opparbeides balløkke av gress, jordvoller, lekeplasser, naturstier. Området beplantes med stedlig vegetasjon. Friområdet vil i første utbyggingsfase bli benyttet som oppfyllingsområde for overskuddsmasser og utformes etter egen detaljplan godkjent av kommunen før oppstart. Området skal være ferdig planert og tilrettelagt når ca. halve området er bygd ut.

Friområde F2

Deler av friområde F2 er regulert til en vernesone for vegetasjon. Uttynning av hogstmoden skog skal gjøres av kommunen og utbygger i fellesskap. Langs gangveien/Rønningveien forutsettes det lagt opp jordvoller. I området kan det anlegges naturstier.

Friområde F3

Eksisterende vegetasjon mellom områdene A1 og A4/C8 skal i størst mulig grad bevares. I området kan det anlegges hoppbakke, akebakke, adkomstlekearealer og natursti over til skogen i vest. En offentlig asfaltert gangvei skal anlegges gjennom området. Gangveien tillates benyttet av vedlikeholdskjøretøyer og ev. minibuss. For deler av grensene mellom bolig- og friområde er det gjerdeplikt.

Friområde F4

Deler av friområde F4 er regulert til vegetasjon. Utnytting av hogstmoden skog skal gjøres av kommunen og utbygger i fellesskap.

Kombinert adkomstvei/turvei mellom vei A4 og friområde F1 skal benyttes som kjøreadkomst til tilstøtende boliger og være åpen for allmenn ferdsel.

Kombinert adkomstvei/turvei mellom vei A4 og friområde F1 skal benyttes som kjøreadkomst til tilstøtende boliger og være åpen for allmenn ferdsel.

§ 6

FELLESOMRÅDER

- a) Private felles veiområder inkludert parkering og fortau skal vedlikeholdes av oppsittere/brukere.
- b) Felles grøntområder skal vedlikeholdes av velforeningen.

Fellesområde f 1

Vegetasjonsbelte mellom område C2 og A1.

Fellesområde f 2

Område for lek og gruset stiforbindelse mellom boligfeltene. Rundt området er det gjerdeplikt.

Fellesområdet f 3

Nærlekeplass. Lek.

Fellesområde f 4

Området skal i størst mulig grad bevares som naturområde. Vegetasjon skal beskjæres og ryddes opp i og røttene beskyttes mot slitasje i forbindelse med lek. Området inngår som naturlig del av C1 næroppholds- og lekeareal, men skal være tilgjengelige for alle.

Fellesområde f 5

Nærlekeplass. Lek. Stiforbindelse mellom grønnkorridor og vei C3.

Fellesområde f 6

Sti mellom Brekkestien 9 og Brekkestien 11 skal ha reguleringsbredde 2 m, målt fra eksisterende gjerde. Det monteres gjerde mot Brekkestien 11. Hekk må plantes på den enkelte eiendom.

Fellesområde f 7

Sti mellom vei A2 og friområde F1 skal ha reguleringsbredde 3 m. Endelig plassering av stien tas opp i forbindelse med utforming av bebyggelsesplan for felt C4.

- c) I felt B8 skal det anlegges en nærlekeplass. Plassen skal være på minimum 50 m² og endelig plassering foretas i forbindelse med bebyggelsesplan for felt C9 og situasjonsplan for felt B8.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
I møte den 13.03.96, sak nr. 96/025.

Per Engeseth
byggessaks- og arealplansjef

Mindre vesentlig reguleringsendring iht. FUP-sak: 089/99 den 18.06.1999
Mindre vesentlig endring iht. DFUB-sak: 529/02 den 05.12.2002
Endret iht. UBA-sak: 020/14 den 27.02.2015
Endring vedtatt i UPB i møte 24.9.2021, sak 192/21