

- Signaturhagen -

Leilighet 80kvm | 2 soverom | Garasje | Bod



01

Velkommen til
Hellaveien 12 D

Tropehage
Trimrom
Spa
Basseng
Selskapslokale
Petanquebane
Gjesteleilighet
Stor felles terrasse



-Signaturhagen-

Nøtterøy



Velkommen til
Hellaveien 12 D

INNHOLD

Nøkkelinformasjon	3
Informasjon	11
Plantegning	17
Vedlagte dokumenter	18



- Signaturhagen -

Nøtterøy

NØKKELINFO

Prisantydning	4.990.000
Omkostninger	125.920
Totalpris	5.115.920
Fellesutgifter	5.295/mnd
Bruksareal (ink. bod i kjeller)	85m ²
Soverom	2
Bad/toalettrom	2
Eierform	Selveier
Byggeår	2020
Tomt	9999,7m ² eiet tomt



03

Tropehage
Trimrom
Spa
Basseng
Selskapslokale
Petanquebane
Gjesteleilighet
Stor felles terrasse



-Signaturhagen-

Nøtterøy



04

Kjøkken

Delikat kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer og utsikt til tropehagen.



-Signaturhagen-

Nøtterøy



05

Stue/spisestue

Åpen stue kjøkken løsning med mange møbleringsmuligheter. Store vindusflater og direkte adkomst til romslig terrasse.



-Signaturhagen-

Nøtterøy



06

Terrasser

Privat terrasse på 15 m² med bøkehekk. Felles terrasse med ulike sittegrupper, solsenger, parasoller, griller og jacuzzi.



- Signaturhagen -

Nøtterøy



**Soverom med
tilhørende
bad/vaskerom.**

Romslig soverom med
garderobeskap.
Bad med toalett,
baderomsinnredning,
dusj med innfelbare
glassvegger og plass
til vaskemaskin og
tørketrommel.



-Signaturhagen-

Nøtterøy



**Soverom/kontor og
gjestetoalett.**

Soverom med
garderobeskap og
utsikt til den flotte
trophagen.
Direkte adkomst til
gjestetoalett og
soverom fra gang.



- Signaturhagen -

Nøtterøy



09

Selskapslokale/ lounge

Flotte selskapslokaler med godt utstyrt kjøkken, sittegrupper, tv, lydanlegg og egne toaletter. Kan bookes ved behov.



-Signaturhagen-

Nøtterøy



10

Hagen

Utsikt til Nøtterøy golfbane fra fellesterrassen mot vest. Koselig pergola, lekeplass, plantekasser mm.



Adresse

Hellaveien 12 D, 3140 Nøtterøy
Gnr. 124, Brn. 135, Snr. 13

Prisantydning	Kr. 4.990.000,-
Omkostninger	Kr. 125.920,-
Totalpris	Kr. 5.115.920,-

Omkostningene består av
2,5% dokumentavgift Kr. 124.750,-
(forutsatt salgspris)
Tinglysning pantedokument Kr. 585,-
Tinglysning av skjøte Kr. 585,-

Felleskostnader	Kr.5.295,-/mnd*
A konto varme	Kr. 500,-/mnd
TV/bredbånd Telenor	Kr. 612,-/mnd
Totalt	Kr.6.407,-/mnd

*Felleskostnader inkluderer bl.a kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, forretningsførsel, gatner, snømaking, renhold og drift av fellesarealer, herunder basseng, boblebad, trimrom, tropisk hage, garasje m.m.

Forretningsfører

OBOS

Driftresultat i sameiet i 2023: 677.286,-
(overført til egenkapital)
Budsjettetert årsresultat for 2024: 593.425,-

Areal

BRA-i 80m² (1.etasje)
BRA-e 5m² (kjeller)
Sum BRA 85m²
Terrasse 15m²

1.etasje: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, toalettrom, bad/wc/vaskerom, bod/tekn.rom.
Kjeller: Bod og parkeringsplass.

Antall soverom

2

Boligtype

Selveierleilighet

Parkering

Parkeringsplass i oppvarmet kjeller.
Gjesteparkering rett på utsiden av hovedinngang.

Tomt

9999,7m² eiet tomt.
Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, gangstier, flotte fellesområder med lekeplass og sittegrupper m.m.
Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggeår

2020



Innhold

3-roms selveierleilighet.

God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje med inngangsparti inne i tropehagen og direkte adkomst via heis/trapp til parkeringskjeller.

Parkeringsplass og bod i kjeller.

Fellesarealer

Tropehage, treningsrom, basseng, jacuzzi, selskapslokale/lounge, petanquebane, gjesteleilighet, felles terrasse og hage m.m.

Standard

Malte glatte overflater og listefrie tak.

Gulvene har enstavs-parkett eller fliser.

Vannbåren gulvvarme og varmekabler på badegulv.

Nedfelt tak i gang, bad og toalettrom. Downlight i led.

Bod/teknisk rom har ventilasjonsagregat i taket.

Kjøkken fra Sigdal med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, stekeovn, induksjonstopp, ventilator, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Led belysning i tak og under overskap.

Bad/vaskerom har varmekabler og fliser på gulv og vegger. Baderomsinnredning med speilskap, vegghengt toalett, dusj med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. VA-rørskap i tak med stoppekran og vannalarm.

Gjestetoalett med fliser på gulv og malte flater. Vegghengt toalett og en nett vask med underskap. Downlight i tak og vannalarm på gulv.

Soverommene har garderobeskap, led belysning i tak og vannbåren varme i gulv.

Bod/teknisk rom med god lagringsplass, ventilasjonsagregat i tak og inspeksjonsluke for vannbåren varme.

Kontrollpanel for ventilasjonsanlegg er også plassert inne i boden.

Bod i kjeller med gittervegger, betonggulv, lys i tak og dobbelt stikkontakt.

Teknisk

Vannrør i plast (rør i rør).

Balansert ventilasjonsanlegg.

Vannbåren varme i gulv. Varmekabler på bad.

Sikringsskap med automatsikringer.

Felles brannvarslingssystem med sprinkelanlegg.

Porttelefon.

Bredbånd fra Telenor.

Adkomst

Se kartreferanse på finn.no.

Byggemåte

Utvendig vegger i tre, etasjeskillere i betong/betongellementer, vinduer og dører i tre med vedlikeholdsfritt materiale utvendig.

Hvitevarer og tilbehør

Alle innebygde hvitevarer, garderobeskap og taklamper medfølger i salget.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig på visning. Det som kan oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er derfor viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.



12

Brukstillatelse/ferdigattest
Solli Arkitekter AS 17.06.2020

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme og varmekabler på bad.

Energimerking

Energikarakter B

Radon

Bygget er utført med betongdekke og ventilert garasjerom under boligdelen. Krav til radonsperre er derfor ikke relevant.

Regulering

Det er kjent at det er planlagt bygging av flere leiligheter på Borheimtunet og at Borgheim ungdomsskole har planlagt byggearbeider i nærmeste fremtid.

Diverse

Hvitevarer utover integrerte medfølger ikke.

Intressenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold og aldersklausul.

Aldersklausul

Eldste sameier og/eller husstadsmedlem skal være minst 50 år, og ikke ha hjemmeboende barn.

Dyrehold

Innvendige og utvendige fellesarealer kan ikke benyttes til opphold av dyr, kun nødvendig adkomst til og fra seksjonene og til garasjeanlegg.

Skattemessig formuesverdi

Som primærbolig: Kr. 1.000.000,-(2022)

Som sekundærbolig: Kr. 3.800.000,-(2022)

13

Viktig informasjon

Tilstandsrapport

Utført av Tore Rønning i Boligtakst Vestfold AS den 01.10.24

TG0: Ingen avvik 9 stk.

TG1: Mindre eller moderate avvik 14stk.

Tilstandsrapport, egenerklærings skjema, energirapport og diverse dokumenter fra sameiet og kommunen følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Heftelser og servitutter

Ommummerering ved kommuneendring

Dagboknr.: 500722

Dato: 01.01.2024

TIDLIGERE: KNR: 3811 GNR: 124 BRN: 135 SNR: 13

Seksjonering

Dagboknr.: 2110156

Dato: 14.02.2020

SNR: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 80/3748

Pantedokument

Dagboknr.: 614158

Dato: 26.05.2021

Beløp: 1 600 000

Pantehaver: DNB BOLIGKREDITT AS

Orgnr.: 985 621 551

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 2149172

Dato: 25.02.2020

Bestemmelse om pliktig vedlikehold av fellesarealer og infrastruktur.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 1991

Dato: 08.02.1989

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer

Dagboknr.: 2570

Dato: 10.05.1977

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 993

Dato: 29.02.1972

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

-avsjærende kloakkledning og pumpestasjoner

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

14

Heftelser og servitutter

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 3580

Dato: 19.08.1969

Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse

Dagboknr.: 2036

Dato: 17.07.1963

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 38

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2 m

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer

Dagboknr.: 910009

Dato: 01.06.1927

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn

Dagboknr.: 900481

Dato: 16.12.1920

Overskjønn

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn

Dagboknr.: 900329

Dato: 16.12.1920

Elektriske kraftlinjer

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 900416

Dato: 19.09.1912

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

OVERFØRT FRA: KNR: 3911 GNR: 124 BRN: 135

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

15

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra sameiet
Informasjon fra kommunen
Budskjema

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Eier/selger

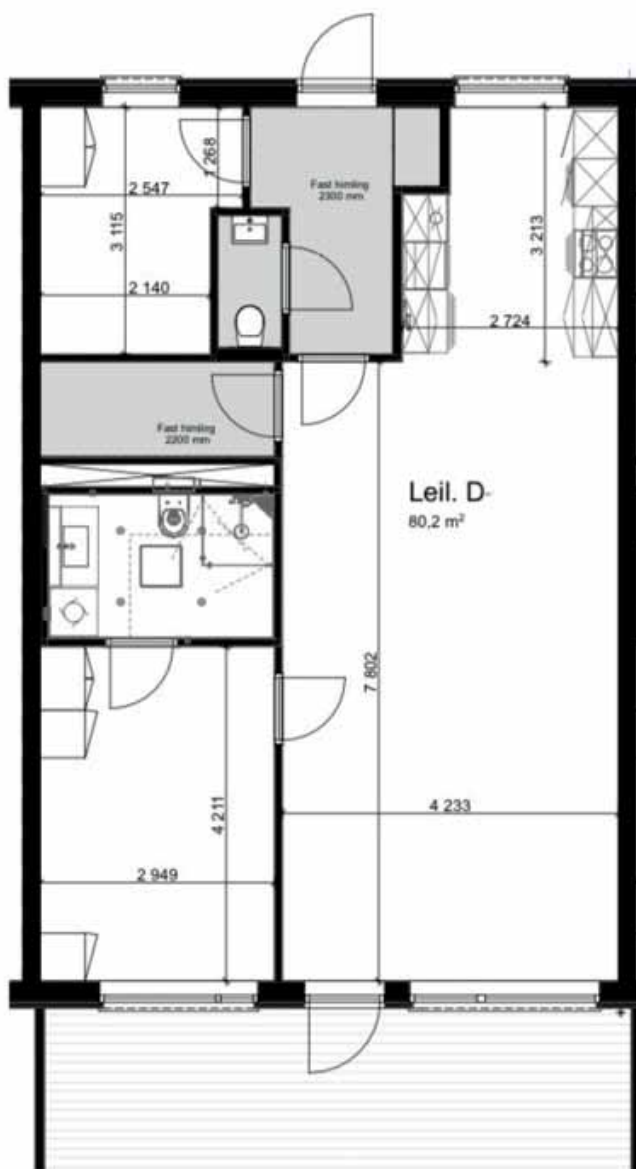
Eva Terese Johannessen
Telefon: 908 907 12
Epost: et_sms@hotmail.com

Finansiering i DNB

Kontaktperson: Kirsten Rise
Telefon: 984 244 49

Plantegning

Leilighet D102 i Signaturhagen




Plantegning hentet fra utbygger.
Mål er ikke kontrollert av selger.

Tilstandsrapport

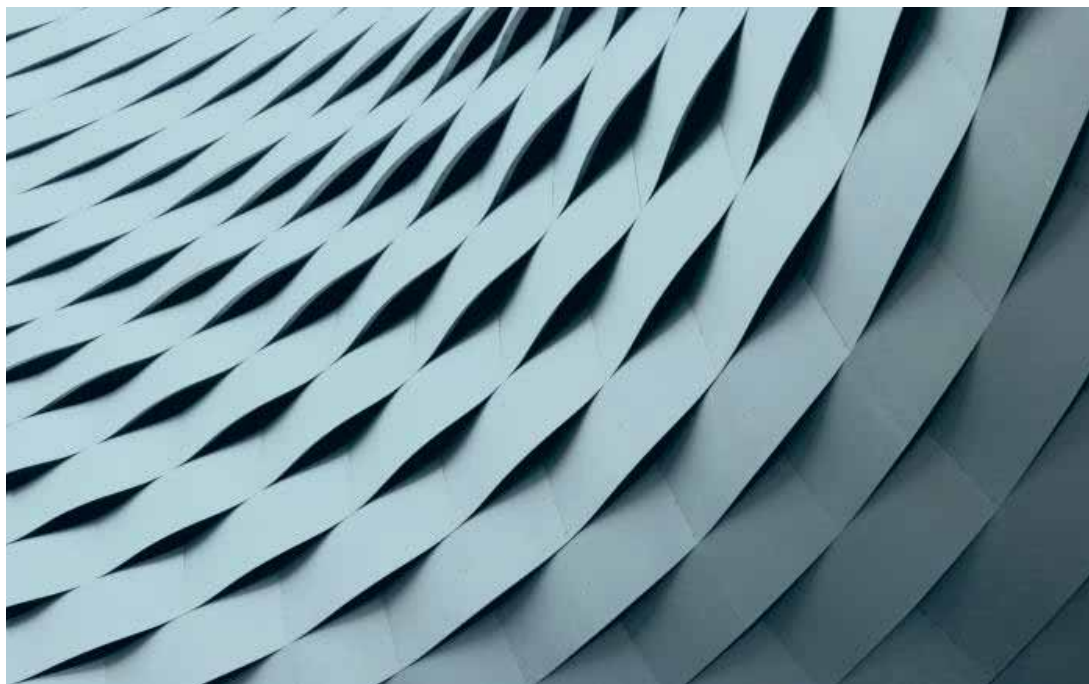
 Leilighet

 Hellaveien 12 D, 3140 NØTTERØY

 FÆRDER kommune

 # gnr. 124, bnr. 135, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 02.11.2024

Oppdragsnr.: 15278-1708

Referansenummer: HD1213

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i betong/mur og tre i 2020. Leiligheten disponerer en bod i kjeller samt en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Utført fuktøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er bygd som prefabrikkert badekabin.

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og ytterdør(er) i tre.
Terrasseplattning i tre.
Utvendige fasader, felles arealer m.m. er sameiets felles ansvar.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak.
Etasjeskillere i betong eller betongelementer.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom (prefabrikkert badekabin - Norac):
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.
Hjørnesluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum.
Integrerte hvitevarer.
Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant/skap. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon).
Fliser på gulv malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Varmekabler i bad.
Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat og sprinkleranlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

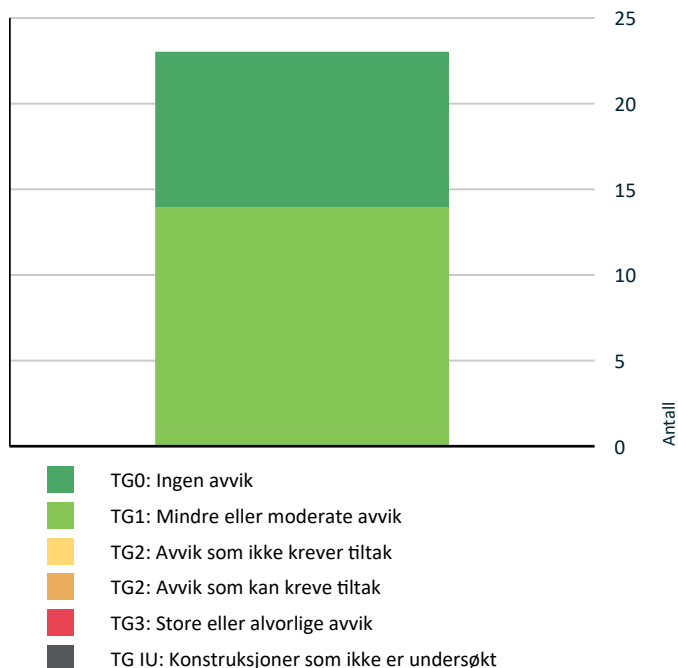
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følgelig ikke vurdert.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre.

Årstill: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

Årstill: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i tre.

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige fasader, felles arealer m.m. er sameiets felles ansvar.

Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Tilstandsgrad 1 er valgt fordi bygget er relativt nytt.

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong eller betongelementer.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken og soverom sydøst.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

TG 0 Radon

Bygget er utført med betongdekke og ventilert garasjerom under boligdelen. Krav til radonsperre er derfor ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom (prefabrikkert badekabin - Norac):
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Hjørnesluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt og tilfredsstillende fall til sluk fra øvrige deler av gulv.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi badet er utført som prefabrikkert badekabin og hulltaking ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant/skap. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon). Fliser på gulv malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Varmekabler i bad.

TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Foreligger samsvarserklæring for nyanlegg datert 30.01.2020 og for prefabrikert badekabin datert 18.09.2019.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler. Håndslukkeapparat og sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

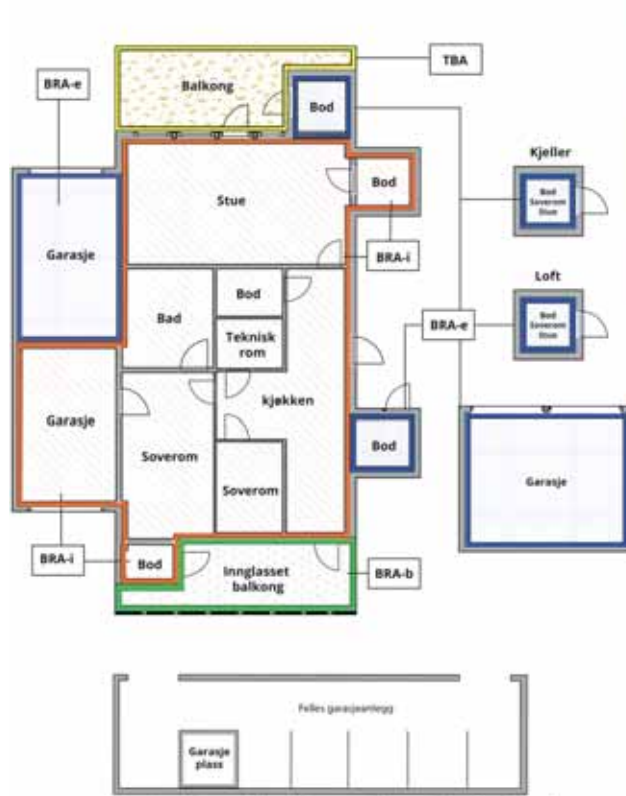
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeareal er ikke måleverdig areal

Intern bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
1. Etasje	80			80	15
SUM	80	5			15
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Entré , Stue/kjøkken , 2 Soverom , Toalettrom , Bad/wc/vaskerom , Bod/tekn. rom		

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	75	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Tore Rønning	Takstingeniør
	Eva Terese Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	124	135		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellaveien 12 D

Hjemmelshaver

Johannessen Eva Terese

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.06.2020		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.01.2020	Gjelder elektrisk anlegg/nyanlegg.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.09.2019	Gjelder elektrisk anlegg badekabin.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuksøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuksøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HD1213>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- fjermandsbolig med eget gnr/bnr	<input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
<input checked="" type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	<input type="checkbox"/> Tomt
<input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/fjermandsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig
<input type="checkbox"/> Annet (spesifiser):	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
124	135	13			
Adresse	Hellaveien 12 D		Byggeår	2020	
Postnr.	3140	Natterøy	Når kjøpte du boligen	Desember 2022	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Tryg Forsikring

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 7289650

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Johannessen	Fornavn	Eva Terese
Ny adresse		E-post	et_sms@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	+4790890712

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	



BAD/VASKEROM:

11 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

13 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/tornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

14 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

15 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Samsvarserklæring fra G.T Automasjon & Elektroservice A/S ligger i boligmappa.no

VANN/AVLØP/RØR:

21 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avlep herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke i min leilighet men brudd i avløpsrør fra B-bygget og i avløp fra et bed i innehagen. Meldt til Sigr

22 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avlep/rør?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Har vært inspeksjon av avløpsrør og venter på at brudd i avløpsrør i B-bygget som nevnt over skal utbedres. Vært klager på at det tar litt tid før man får kaldt vann i springen, men det blir det ikke gjort noen endring på.



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Har vært vannlekkasje i taket i D-blokka (3 etasje) før jeg kjøpte leiligheten. Skal være utbedret for fl

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utbedring av vannlekkasje i 3 etasje som nevnt over.(2021)

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/isted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekker i gulv i tropehagen som er/skal utbedres. Har en liten sprekk på veggen på soverommet.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Har vært noe vanngjennomtrengning i underetasje (garasje/bod-område) som skal være utbedret.

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vanngjennomtrengning i underetasjen skal være utbedret av utbygger.
Flere svalganger har fått nye glassvegger som skal beskytte for vær og vind.
Har vært flere reparasjoner av garasjeport av ulike grunner. (Ref. Vibbo)



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

✓ Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?Nei Ja

Hvis ja, når? Samsvarserklæring fra Xpert installasjon ligger i boligmappe.no

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installerer, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

✓ Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Jevnlige bytte av filter, inspeksjon og støvsugning av ventilasjonsanlegg utført av GK.
Dette blir organisert av Styret. (Siste filterbytte i August 2024)



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ved ekstremvær har noen fått snø inn i ventilasjonsanlegget, ved inspeksjon ble noen filter byttet da

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnslag/evrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Tidligere vært vanngjennomtrengning i underetasje, skal være utbedret.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Skjeggkre er tidligere påvist, alle leiligheter og fellesarealer er behandlet av skadedyrfirma. (2023)



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport av leiligheten er utført av Tore Rønning (Okt-2024)

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tegninger fra utbygger ligger i boligmappa.no
Areal er også sjekket av takstmann Tore Rønning (Okt-2024)

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Arbeider utført etter klage til utbygger:
Justering av dører.
Oppbygging av gulv med papp på hovedsoverom ved dør inn til bad, grunnet nivåforskjeller.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Arbeider utført etter klage til utbygger:
Justering av balkongdør, ytterdør og dør inn til gjestesoverom.
Har blitt sprekk i terskel til gjestesoverom som ikke er utbedret.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Borgheim ungdomsskole har utbyggingsplaner. Det er også planlagt å bygge flere leiligheter på Borg

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjonanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ved tidligere ekstremvær har det rent vann via nedkjørsel til garasjeanlegg, og kommet litt snø i noen

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre ekte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen p.d.d., men endring av felleskostnadene vurderes ifm. årets budsjettbehandling. (Ref. styremø

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Skjeggkre er tidligere påvist, og alle leiligheter og fellesarealer er behandlet av skadedyrfirma i 2023.

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Leiligheten har byttet nummer:

Gammelt nummer: D103

Nytt nummer: D102

På enkelte dokumenter vil gammelt leilighetsnummer stå.

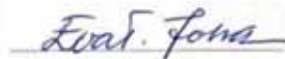
Ved mer informasjon om pågående arbeider/utbedringer av fellesareal er det styret som har oversikt over.

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

Nøtterøy 20/10-2024

Sign. selger 1

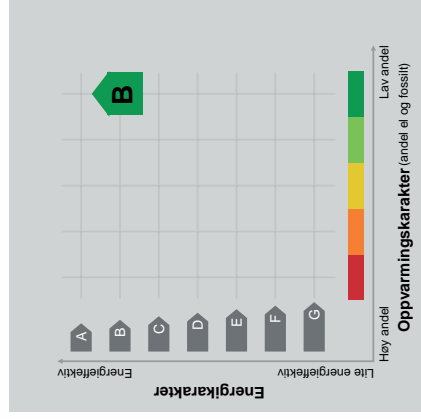


Sign. selger 2

ENERGIATTEST



Adresse	Hollaiveien 12D
Postnummer	3140
Sted	NOTTERØY
Kommunenavn	Fæder
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	300704027
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkekode	Energiattest-2024-46338
Dato	03.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snitlig klima. Det er boligens energimeessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energieffektivitet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energieffektivitet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneløst og forebygging av fuktsskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2020
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 80
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan reites til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pflikten til ytterliggimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektivt energibruk, vennligst se www.enova.no/fnyhjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energjattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Unnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen, slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift, lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energifektlive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekluder, jo flere gjester, jo flere større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter retningsslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/ryk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av en vaskebette; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minut. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gjøtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk løkk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet. Frys (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern slov på kjølenbber og kompressor på bakstøden. Slå av kaffetråker når kaffen er ferdig tråket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmeurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

Vedtatt ved stiftelse 23.12.2019 – endret 29.03.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Signaturhagen Nøtterøy og er eier av nr. 124 bnr. 315 i Færder kommune. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses. Dato 23.12.2019.

Signaturhagen Nøtterøy AS ("Utbygger") står for oppføring og tilretteleggingen av Sameiet Signaturhagen Nøtterøy. Boligprosjektet er spesielt utviklet for aktive voksne som verdsetter fleksibilitet, trivsel og trygghet etter at barna har forlatt redet. For å sikre bomiljøet er derfor Sameiet Signaturhagen Nøtterøy aldersklausulert, og det kan ytes særskilte tjenester og funksjoner. I den forbindelse har Utbygger enkelte særlige rettigheter i sameiets eiendom slik at konseptet med tjenester og funksjoner kan ivaretas til det beste for alle sameierne.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten i Færder kommune ligger i sameie mellom eierne (også omtalt som "seksjonseiere"/"sameiere") av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 47 boligseksjoner/bruksenheter. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådgighet over seksjonen og aldersbegrensning

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig, er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, og ved salg og utleie må også kjøper og leietager oppfylle Aldersklausulen som er nærmere spesifisert nedenfor.

Eldste sameier og/eller husstandsmedlem skal være minst 50 år, og ikke ha hjemmeboende barn («Aldersklausul»).

Sameiets styre kan dispensere fra Aldersklausulen når spesielle grunner tilsier det. For usolgte seksjoner har også Utbygger muligheten til å dispensere fra Aldersklausulen på tritt grunnlag.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret, og det er i den sammenheng utarbeidet en instruks, ("Designmanual") som sameierne plikter å følge både hva gjelder egne balkonger/terrasser/uteområder og fellesareal. Designmanualen er inntatt som vedlegg 1 til disse vedtekter og er bindende for alle sameierne.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Dyrehold

Innvendig og utvendige fellesarealer kan ikke benyttes til opphold av dyr, kun nødvendig adgang til og fra seksjonene og til garasjeanlegg.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Vårigheten av bruksretten kan vedtektsfestes, hvis ikke gjelder lovens regler.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmenningen.

Seksjon 30 har eksklusiv bruksrett i 30 år til utvendig parkeringsplass merket på vedlagte utomhusplan i tråd med eierseksjonslovens § 25.

2.3.4 Lekeplass

På sameiets eiendom er det etablert en lekeplass som i henhold til Reguleringsbestemmelsenes § 5.5 for området skal være allmenn tilgjengelig. Sameiet plikter å vedlikeholde lekeområdene.

0. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder også inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himningsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne har ikke anledning til å tørke tøy, henge opp tepper, blomsterkasser og annet utstyr på svalganger og balkonger som vender mot sameiets innvendige fellesområder. Svalganger kan ikke blokkeres med møbler eller annet. Balkongene skal for øvrig være ryddige og representative til enhver tid. For øvrig gjelder Designmanualen og husordensreglene.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhøveler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhøveler sameiet.

3.3 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Den enkelte biloppstillingsplass vil bli tillagt seksjonene som tilleggsdel.

Garasjeanlegget har i tillegg til utendørs HC-plasser, et visst antall utvidede garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede. Disse plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelse. Det påhøveler styret å påse at de utvidede plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Slik tilgjengelighet sikres ved at styret ved dokumentert behov for utvidet plass kan gjennomføre byte/overføring til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede mot at vedkommende stiller sin opprinnelige plass til disposisjon for sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte, og det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Det monteres ei-opplegg for lading av ei-biler som tilvalg. For senere opplegg må det søkes styret, og det forutsettes at anlegget tåler senere etableringer. Seksjonseieren må selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte plasser inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader som til enhver tid gjelder for garasjeplasser.

Seksjonseierne plikter å medvirke til reseksjonering av sameiet ved endret organisering på grunn av behov for utvidede plasser, eller for å kunne realisere utbyggingen og organiseringen av sameiet som forutsatt.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenheter, så som forsikringer, kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, lys/oppvarming av fellesarealer, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellesiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenheter eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Kostnader til oppvarming og varmt og kaldt tappevann til den enkelte seksjon betales med et å konto beløp som avregnes etter målt forbruk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte sameier direkte.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, andel av fellesstrøm og varme fordeles likt pr garasjeplass. For usolgte parkeringsplasser skal Utbygger dekke felleskostnadene pr garasjeplass frem til salg.

For sameierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. 2 av styrets medlemmer og 1 varamedlem velges for 2 år hvert år slik at kontinuitet innen styret opprettholdes.

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Sameiet skal tilstrebte å ha en rullering på styremedlemmene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, annen solbeskyttelse, endring av fasadekledding, endring av utvendige farger og annet som påvirker bebyggelsens eksteriør skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet, inn tatt i Designmanualen. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, og Designmanualen må følges.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven og vedtektene anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangstullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inn til ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

0. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Utbygger og deres representanter har rett på tilgang til sameiets fellesarealer i forbindelse med tjenestene som tilbys sameierne. Denne rett gjelder frem til Utbygger bekrefter at den kan bortfalle.

Vedlegg 1: Designmanual
Vedlegg 2: Merket bruksrett over plass ute

Utvælgets anbefalte endringer:

Designmanual Signaturhagen Nøtterøy

Designmanualen er utarbeidet for å sikre et **helhetlig design og uttrykk for sameiet**, samt å sikre kvaliteten på Signaturhagen som bo konsept. Manualen gjelder innvendige private terrasser inn mot den tropiske hagen og for fellesterrassen på bakkeplan og skal være en veileder for styret i sameiet og for sameierne slik at området fremstår **enhetlig og harmonisk utad**. I tillegg gjelder Designmanualen hver enkelt terrasse/balkong når det kommer til bruk av markiser, parasoller og screens/solskjerming, belysning og rekkverk.

Styret har kompetanse til å følge opp Designmanualen og brudd på denne vil være i strid med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Beplantning

Beplantningen av fellesareal skal følge plantelisten, og den til enhver tid gjeldende forvaltningsplan for Signaturhagen Nøtterøy. Private planter og blomster til bruk innvendig skal godkjennes av sameiets gartner for den tropiske hagen. Beplantningen skal skjøttes gartnerfaglig på en god måte slik at den fremstår som frodig og livskraftig til enhver tid. Visne plantedeler skal fjernes, og døde planter skal erstattes omgående. Styret i sameiet har et overordnet ansvar for beplantningen i fellesarealene.

Balkongrekkverk

Det er **ikke** tillatt å henge blomsterkasser, tepper og annet på balkongrekkverk i sameiet. Beplantning skal være plassert på gulvet. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på rekkverk. Sameiets flaggstang kan fritt benyttes av beboere.

Det kan monteres ensartet «pleksiglass» på innsiden av rekkverk begrenset av rekkverkets øvre og nedre del. Montering bekostes av beboer. Det skal være samme type på alle balkonger. Det tilstrebes samme leverandør.

Møbler, parasoller m.m.

Manualen gjelder løse og fastmonterte møbler på fellesarealene, innvendig og utvendig. Dersom det skal suppleres med nye faste benker skal disse være makne til dem som allerede er montert. Benkene må ikke nødvendigvis ha nøyaktig samme mål, og det kan lages avlange benker etter samme prinsipp. Supplering eller utskifting av møbler til innvendige fellesarealer skal følge samme form og funksjon, og være i tråd med bo konseptet til Signaturhagen.

Solsenger, søppelkasser, stoler og bord for supplering mv skal være av samme type som bestilt ved innflytting via *Room2Room Innredning*. Det anbefales at løse møbler er tunge og stabile nok til ikke å blåse rundt. Det gjelder spesielt for parasoller på fellesterrassen på bakkeplan. Parasoller skal ha samme farge som markisene på alle terrasser i sameiet.

Markiser

Markiser skal ikke strekkes ut over veggjivet (fasaden), dvs. de skal plasseres innenfor egen eiendom (innenfor ytterkant av terrassen/balkongen). Utvendige markiser kan festes over vindu på terrassene. Markisen skal utstyres med vindautomatikk iht. krav fra Utbygger. Dette gir en mer robust løsning ved kraftige, plutselige vindkast. Det skal benyttes samme type duk både når det gjelder farge og kvalitet på alle markisene. Seksjonseierne kan ut fra dette selv velge den markisetypen som passer best for deres seksjoner. Farge på metaldele til markiser skal være samme som omramming rundt vinduer, fargekode: *(spesifiseres av styret)*. Ved valg av screens skal det også benyttes samme farge/modell. Parasoller på alle terrasser skal ha samme farge som markisene *(nøytral, ensfarget, koksgrå)*.

Plantekasser

Dersom det skal suppleres med ytterligere plantekasser i fellesareal, kan disse bygges av galvanisert stål eller tre etter samme tegninger som de som allerede er montert. Det skal også på innvendige terrasser mot den tropiske hagen benyttes tilsvarende plante kasser. Det er **ikke** tillatt med egne typer plantekasser.

Belysning

Det er montert belysning i henhold til belysningsplan fra *Xperr* på fellesarealene og på utvendige og innvendige fasader. Det er ikke tillatt å foreta endringer i belysningen, ei heller supplere med andre eller ytterligere lyskilder uten at det er vedtatt som en *samtlet plan* i styret og sameietmøtet. Det er kun tillatt å enge juletrelys i vanlig lys/gul farge på utvendig balkong rekkverk, uten blinking, og kun i perioden 1.11 til 1.3. Det samme gjelder juletre og tilsvarende. Bestemmelsen gjelder alle balkonger/terrasser og utvendige og innvendige fasader.

Terrassegulv

Ved behov for å feste møbler eller lignende i terrasse gulv, må det så langt mulig festes i treplantingen og **ikke** i betongen på balkongen. Dette på grunn av at det under betongen finnes en vannrett membran som ikke må punkteres. Alle nye terrassedekker skal være av samme type som de som allerede er levert.

Alle sameiere er forpliktet til å følge leverandørens vedlikeholds anvisninger for aktuelle produkter og elementer.

Signaturhagen Bolig AS har rett til å kunne justere gjeldende Designmanual i dialog med styret i sameiet. Dersom det skulle være avvik fra gjeldende manual, har Signaturhagen Bolig sammen med styret i sameiet, rett til å kunne fjerne elementer som er i strid med manualen.

Endret 14.11.2023

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

Møtedato: 12.03.2024

Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: Signaturhagen, Nøtterøy

Til stede: 33 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 34 stemmeberettigede. Møtet ble åpnet av Trond Crame.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trond Crame foreslått.
Vedtatt: Enstemmig vedtatt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtatt: Enstemmig vedtatt

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Trond Crame foreslått. Som protokollvitne ble Bjørg Eide og Bjørn Liverød foreslått.
Vedtatt: Enstemmig vedtatt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtatt: Enstemmig vedtatt

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

- A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtatt: Enstemmig godkjent
- B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtatt: Enstemmig vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 124.000.

Vedtatt: Vedtatt mot tre stemmer

Behandling av innkomne forslag og saker



7. SAK

Saksframstilling: Ingen innkomne saker

Forslag til vedtak:

Vedtak: ingen vedtak

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Trond Crame foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Per Scharning foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Per Scharning foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

C Som varamedlem for 2 år, ble Inger Johanne Takvam foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Inger Johanne Takvam foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

D Som representant(er) i valgkomiteén for 1 år,

Som valgkomiteén ble Hans Jørgen Hansen og Elisabeth Smith foreslått

Vedtak: Begge enstemmig valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Trond Crame /S/

Fører av protokollen

Navn: Trond Crame

Protokollvite 1

Navn: Bjørg Eide /S/

Protokollvite 2

Navn: Bjørn Liverød /S/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Navn	Adresse	Valgt for
Leder Trond Crame	Harald Hårfagresgate 2A, 3116 Tbg.	2 år
Styremedlem Lorents Stueland	Signaturhagen	ikke på valg
Styremedlem Marianne Sommerseith	Signaturhagen	Ikke på valg
Styremedlem Per Scharning	Signaturhagen	2 år
Styremedlem		



Ferdigattest

Ansvarelig søker: Solli Arkitekter AS Erik Børresens alle 9 3015 DRAMMEN		Tiltakshaver: Signaturhagen Nøtterøy AS c/o Signaturhagen Bolig AS Wergelandsveien 7 0167 OSLO	
Ferdigattest er gitt for			
Adresse: Hellaveien 12 A, B, C, D og E	Gårdsnr. 124	Bruksnr. 135	Seksjonsnr.
Tiltaket: Tiltaket gjelder oppføring av 48 leiligheter fordelt på 5 bygninger og innendørs hageanlegg/feilesanlegg. Tiltaket omfatter også utomhusarealer, vei, VA og tilhørende anlegg.	Saksnr. Rammetilattelse D-861/18 Ny rammetilattelse/ending HK-033/20 Midlertidig brukstilattelse	Vedtaksdato: 17.06.2018 29.01.2020 16.03.2020	
Merknader: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 12.06.2020 hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent. Mottatt dokumentasjonen består av: <ul style="list-style-type: none">• Søknad om ferdigattest datert 11.06.2020• Følgeløst til søknad datert 11.06.2020• Gjennomføringsplan versjon 11 datert 11.06.2020• Avfallsrapport datert 27.11.2018-31.03.2020• Bekrefteelse på levert FDV-dokumentasjon datert 28.05.2020• Bekrefteelse på at avkjørsel er prosjektert likt godkjent reguleringsplan, rammesøknad og kommunens veinorm, datert 27.05.2020 Tiltaket – eller deler av det – må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter. Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.			
 Lovgrunnlag: <ul style="list-style-type: none">• Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest• Byggesaksforordningen kapittel 8 – Ferdigstillelse			
Sted Nøtterøy	Dato 17.06.2020	Underskrift Kjell Inge Sandvik overingeniør	
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.			

Vedlegg:
Klageopplysnings skjema

Kopi til:
Tiltakshaver

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Borgheim sentrum - Nøtterøy kommune.

Vedtatt i Nøtterøy kommunestyre 23.2.1978.
 Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 8.9.1978.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
 Innenfor denne grensen er arealene regulert til:

- A: Byggeområder.
- B: Landbruksområder.
- C: Trafikkområder.

Byggeområder.

§ 2

Boliger.

Innenfor disse områder skal det være frittliggende boligbebyggelse, fortrinnsvis med garasje i direkte tilknytning til bolighuset tilpasset dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 3

Offentlige bygninger A.

Utnyttelsesgrad 0.7.

Byggehøyde maks. 3 etasjer.

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange fremlagt er detaljert bebyggelsesplan for hele byggeområde A eller deler av området. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen i byggeområde A får en harmonisk utførelse. Bebyggelsesplan sendes Fylkesmannen til orientering.

§ 4

Forretnings-, kontorer etc.

Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje benyttes til boligformål.

Landbruksområder.

§ 5

Innenfor disse områder er det bare tillatt å sette i verk bygge- og anleggsarbeider som har direkte tilknytning til drift av jordbrukssektoren.

Fellesbestemmelser.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av søknaden påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Nye bygninger skal søkes tilpasset den eksisterende bebyggelse på en harmonisk måte (takvinkel, materialer m.v.). Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
 Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikk-sikker.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen og Nøtterøy kommunes vedtekter til bygningsloven.

- Reguleringsbestemmelser slutt -

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING nr. 2015005
Borgheim Hageby**

NØTTERØY KOMMUNE

Datert 09.11.2015. Vedtatt av kommunestyret 15.06.2016.
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 12.10.2016.

Reguleringsendringer:

2015005-E1 Tillatt parkering på bakkenivå økes fra 10% til 30% i felt BB (§5.4). Vedtatt av hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk 19.12.2017.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2015005, datert 09.11.2015, sist revidert 09.05.2016.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (B1-4)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)
Energianlegg (E)
Renovasjonsanlegg (R)
Lekeplass (L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

Veg (V1-3)
Fortau (F1-2)
Gang-/sykkelveg (GS)
Annen veggrunn – grøntareal (AV1-5)

Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

Grønnstruktur (G)
Vegetasjonsskjerm (VS)

Hensynsner (§ 12-6)

Frisikt (H140_1-5)
Vannledning i grunn (H190_1-2)
Flomfare (H320)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling iht. Pbl. § 1-6 "Tiltak", for felt BB skal veg V2, fortau F1 (fra gbnr. 125/68 og 210m mot vest), F2, annen veggrunn AV1-5, fartsreducerende tiltak i Hellaveien, sikker følgjengerkryssing av Hellaveien, fordrøyningsanlegg, vegetasjonsskjerm VS 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 godkjent brukstillatelse, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det evt. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

§ 3.2 Arbeid langs fylkesveg

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling iht. pbl. §1.6 «Tiltak», for felt BB skal det utarbeides byggeplan for fortau langs og ny avkjørsel fra fv 428 Hellaveien. Byggeplanen skal være godkjent av Statens vegvesen.

§ 3.3 Fartsreducerende tiltak

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling iht. pbl. §1.6 «Tiltak», for felt BB skal det utarbeides plan og skiltplan for fartsreducerende tiltak i fv. 428 Hellaveien. Planene skal omfatte strekningen fra Borgheimkrysset til og med planområdet og skal være godkjent av Statens vegvesen.

§ 3.4 Opparbeidelse av lekeplass (L)

Før det gis brukstillatelse for blokkbebyggelsen (BB) skal lekearealet (L) være opparbeidet. Nøtterøy kommune kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.5 Opparbeidelse av parkeringsareal for bil og sykkel

Før det gis brukstillatelse for BB skal nødvendig antall parkeringsplasser pr boenhet for bil og sykkel være opparbeidet.

§ 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. Ansvarret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 gjelder gjeldende for planen med følgende presiseringer: Min. 6,0 m² privat uteareal pr. boenhet og 50% av felles uteareal skal tilfredsstillende grenseverdiene.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

§ 4.3 Eierforhold

Hjemmelen for vei (V2), lekeplass (L), vegetasjonsskjerm (VS), Grøntstruktur (G), parkeringsanlegg, renovasjonsanlegg (R) skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Teknisk infrastruktur innenfor planområdet (vei, vann, avløp, overvannsledninger, fordrøyningsanlegg) skal være felles, og eierskap med tilhørende drift- og vedlikeholdsansvar tinglyses på alle eiendommene innenfor planområdet. Brannvannledning-/kummer skal være offentlige.

§ 4.4 Utomhus

Det skal vedlegges en utomhusplan for hele det regulerte området i forbindelse med søknad om tillatelse, med unntak av deling, iht. pbl. § 1-6 «Tiltak».

Utomhusplanen skal vise

- Uiforming av offentlige områder, fortau, renovasjon, brannhydranter, nettstasjon.
- Uiforming av felles områder, gangarealer, lekeplasser, adkomstparti, parkering, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak, områder for snøoppplag mv.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrensener, veier, annen bebyggelse, med mer.
- Kotesatt eksisterende og planlagt planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.

§ 4.5 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl. § 1-6 "Tiltak".

§ 4.6 Landbruksjord

Matjordlaget, øverste 20-25 cm, som fjernes i forbindelse med etablering av tiltak innenfor planområdet skal brukes til erstatning for eller forbedring av matjorda på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen. Flytting av matjord må godkjennes av Mattilsynet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for MUA og parkering skal tilfredsstilles.

Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse, samferdsels- og utearealer. Bebyggelsen innenfor BB skal gis en helhetlig utforming med tanke på farge og volumoppbygning.

Det tillates oppført støyskjerm innenfor byggeområdene. Den skal være støysabsorberende der den evt. vender mot andre bygninger.

§ 5.2 Boligbebyggelse-frittliggende eneboliger (B1)

Innenfor feltet tillates en enebolig. Maks bebygd areal (BYA) = 30%. Maks mønehøyde er 9,0m og maks gesimshøyde er 6,0m over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige kote 17,8.

Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrensene enn de avsatte byggegrensene. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrensene skal være min. 1,0 meter.

§ 5.3 Boligbebyggelse-frittliggende eneboliger (B2-4)

Formålet omfatter arealer avsatt til boligbebyggelse innenfor hensynssone friskt. Se §8.1

§ 5.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

Innenfor feltet tillates etablert blokkbebyggelse med inntil 48 boenheter. Maksimum bebygd areal (BYA) er 70 %. Maks møne-/gesimshøyde er 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige kote +19,9.

Det tillates etablert overbygd atrium i glass/gjennomsiktig materiale mellom deler av bygningene. Arealene i atriet er fellesareal og godkjennes som del av utendørs oppholdsareal (MUA), men min. 40% av felles MUA skal ikke være takoverdekket og min. 6,0m² privat MUA skal ikke være innglasset.

Det skal legges til rette for vannbåren varme for evt. senere tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Feltet skal ha felles parkering i parkeringskjeller. Inntil 30 % av parkeringen kan legges på bakkenivå. Antall parkeringsplasser (bil og sykkel) skal følge krav i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

§ 5.5 Lekeplass (f_L)

Det skal anlegges lekearealer i henhold til utfyllende bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommuneplan. Lekeplassutstyr skal være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal fungere både som områdelekeplass og nærlekeplass. Lekeplassen skal disponeres og vedlikeholdes av hjemmelshavere tilhørende BB.

§ 5.6 Energianlegg (E)

Eksisterende trafostasjon skal oppgraderes for å tilfredsstille planlagt utbygging. Oppgradert nettstasjon skal ha 400V strømforsyning til nye boliger i området.

§ 5.7 Renovasjonsanlegg (f_R)

Innenfor R skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg (o_V1)

Veg V1 er avsatt til offentlig veg.

§ 6.2 Veg (f_V2-3)

Veg V2-3 er avsatt til felles veg.

§ 6.3 Fortau (o_F1-2)

Fortau F1-2 er avsatt til offentlige fortau.

§ 6.4 Gang/sykkelveg (o_GS)

Gang-/sykkelveg GS er avsatt til offentlig gang-/sykkelveg.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AV1-5)

Annen veggrunn AV1-5, er offentlig areal og er avsatt til veggroft og snøoppplag.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur (f_G)

Innenfor G kan det etableres et fordrøyningsanlegg. Dette skal utformes som en konkav terrengform med et mindre overløp.

§ 7.2 Vegetasjonskjerm (f_VS)

Innenfor VS skal det opparbeides en 10 meter bred vegetasjonsbuffer. Det skal etableres minimum 4 m bredt vegetasjonsfelt som oppnår en høyde etter etableringsfasen på minimum 4 m. Valg av vegetasjon skal tilpasses høydekravet.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringsone – Frisikt (H140_1-5)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerdler som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelens plan.

§ 8.2 Vannledning i grunn (H190_1-2)

H190 er sikringsone for vannledning i grunn, med 8 meters bredde på hver side av ledningen. Det tillates ikke graving i grunnen, eller oppfylling av masser. Det tillates kun mindre tiltak for å kunne etablere nødvendig overløp fra fordrøyningsanlegg og etablering av privat spillvannsledning.

§ 8.3 Flomfare (H320)

I H320 kan det ikke gjøres tiltak som kan øke faren for erodering langs bekk ved flom. Det tillates kun mindre tiltak for å kunne etablere nødvendig overløp fra fordrøyningsanlegg.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9.1 Bestemmellesområde #1

Maks møne-/gesimshøyde er 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige kote +15,2.

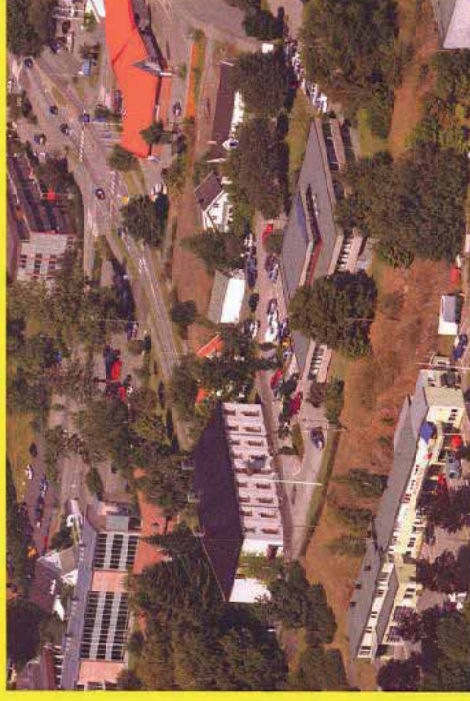
§ 9.2 Bestemmellesområde #2

Maks møne-/gesimshøyde er 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige kote +19,9.

§ 9.3 Bestemmellesområde #3

Maks møne-/gesimshøyde er 10,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige kote +18,2.

Kommunedelplan - Borgheim



Nøtterøy kommune

2006

Vedtatt av kommunestyret 29.03.2006

Innholdsfortegnelse:

	Side:
KAPITTEL 1: -----	4
FORUTSETNINGER OG SENTRALE DOKUMENTER: -----	4
PLANFORUTSETNINGER -----	4
FORSTUDIÉ-----	4
TRAFIKKANALYSE-----	5
STEDSANALYSE -----	6
KAPITTEL 2 : -----	7
OVERORDNEDE SATSINGER FOR UTVIKLING AV BORGHEIM SOM OMRÅDESENTER: -7	
SENTERSTRUKTUR-----	7
KOMMUNAL OG STATLIG ADMINISTRASJON-----	8
KOMMUNALE SERVICETILBUD OG OMSORGSTILTAK -----	8
KAPITTEL 3 : -----	8
BORGHEIM SOM TRAFIKALT KNOTEPUNKT: -----	8
FREMtidig RIKSVETRASE-----	8
TRAFIKKIKKERHETSTILTAK -----	8
NY VEIFORBINDELSE MELLOM SEMSVEIEN OG KIRKEVEIEN SYD FOR TINGHAUG-----	9
KOLLEKTIVTRAFIKK -----	9
KAPITTEL 4 : -----	10
BORGHEIM SOM SKOLESENTER: -----	10
UTVIKLING AV DEN VIDEREgåENDE SKOLE-----	10
UTVIKLING AV GRUNNSKOLEN -----	10
KAPITTEL 5 : -----	11
BORGHEIM SOM HANDELS- OG NÆRINGSSENTER:-----	11
SAMLING AV HANDELS- OG NÆRINGSBEDRIFTER -----	11
KAPITTEL 6 : BORGHEIM SOM BOLIGSENTER:-----	12
EKSISTERENDE BOLIGER-----	12
LANGSIKTIG BOLIGUTVIKLING -----	12
BOLIGBYGGING I NÆR FREMTID -----	12
KAPITTEL 7 : -----	13
BORGHEIM SOM KULTURSENTER:-----	13
EN ALLSIDIG KULTURUTVIKLING -----	13
KAPITTEL 8 : -----	14
MÅL OG STRATEGIER: -----	14
MÅL -----	14
STRATEGIER -----	14
VEDELEGG:	
UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, VEDLEGG 1-----	16 - 23
AREALPLANKART, VEDLEGG 2 -----	
KOMMUNESTYRESAK 010/06, VEDLEGG 3 -----	24 - 27

Kapittel 1:

Forutsetninger og sentrale dokumenter:

Planforutsetninger

I kommuneplassen for perioden 2002-2014 er en lang rekke initiativ vedtatt for utviklingen av Borgheim som kommunens områdesenter. Av disse forutsetninger er langt de fleste lagt til grunn for og videreført i kommunedelplanen. Dette er det redigert for under det enkelte deltema. I arealplanen for kommunedelplanen er det ikke tatt initiativ til utvidelse av byggeområder inn i eksisterende landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). Enkelte av de godkjente byggeområdene i gjeldende kommuneplassen endrer arealkategori, men ingen nye LNF-områder er tatt i bruk.

I *Stortingsmelding nr 23 (2001-2002) – Bedre miljø i byer og tettsteder*, ønsker regjeringen å utvikle mer konsentrerte byer og bystrukturer for å dempe presset på nære friluft- og rekreasjonsområder, kystnære områder og verdifulle jordbruksområder. Dette vil kunne begrense transportbehovet og gjøre det mulig å betjene byer og tettsteder mer effektivt med kollektivtrafikk. Tettere steder vil også øke mulighetene for å gå eller sykle og derigjennom utvikle en miljø- og helsefremmende politikk.

I forlengelsen av dette nevnes spesielt *Fylkesdelplanen for etablering av kjøpesentre og sentrumsutvikling i Vestfold (2003)*. Denne har innvirkning både på de strukturelle sentervalgene i kommunen, områdesenterets utforming samt hvordan eventuell utvikling av kjøpesenter på Borgheim kan skje.

I forbindelse med sluttbehandlingen av gjeldende kommuneplassen ble det fra

Fylkesmannen i Vestfold lagt en del forutsetninger til grunn for den endelige godkjenningen knyttet til Borgheim. Disse er videreført i kommunedelplanen med unntak av kravet som berører muligheten for å etablere kjøpesenter eller annen detaljhandel i sentrumsområdene sydøstre del.

Forstudie

Vel vitende om at fremtidig trafikk situasjon for Borgheim i meget sterk grad vil påvirke kommunedelplanens utforming, valgte kommuneplassenvalget gjennom en forstudie å analysere 3 alternative veitrasekisser / scenarier:

1. *VEI I VEST* hvor rv.308 Kirkeveien legges vest for senteret slik det fremgår av kommuneplassen for 2002-2014.

2. *BEGGE DELER* hvor rv. 308 Kirkeveien beholder dagens trase de kommende 15-20 år for deretter å bli lagt vest for senteret slik det fremgår av kommuneplassen for 2002-2014.

3. *VEI I SENTRUM* hvor rv. 308 Kirkeveien i overskuelig fremtid vil beholde dagens trase gjennom senteret.

Arbeidet med forstudien ga i tillegg til interessante synspunkter på konsekvenser av veitrasevalg også nyttige innspill til de øvrige temaene i planen. Forstudien er å betrakte som vedlegg til kommunedelplanen, men har ingen formell betydning for endelig planvedtak.

Trafikkanalyse

Hensikten med gjennomføring av trafikkanalysen var å gi tilstrekkelig kunnskap om trafikk og trafikkutvikling i Borgheimområdet samt å være et viktig grunnlag for endelig innstilling i kommunedelplanens trafikk-løsning. Analysen er vedlagt kommunedelplanen som et sentralt dokument.

Analysen følger 2 faser:

1. **Registrering:**
Består av innhentning av grunnlagsdata, beskrivelse av dagens trafikkforhold samt utarbeidelse av en prognose for trafikkutviklingen. Arbeidet ble utført i tett dialog med Statens vegvesen for å oppnå best mulig grunnlagsdata og komme til enighet om prognose for trafikkutviklingen. Særskilte trafikktegninger ble gjennomført.

2. **Analyse:**
Ble basert på en beskrivelse og vurdering av trafikkforhold i området for de samme tre scenarier som ble lagt til grunn i forstudien. I tillegg til trafikk- og kapasitetsberegninger omfatter beskrivelsene og drøftingene punkter som overslagsmessige støyyvurderinger, barriereruteringer, behov og lokalisering av parkeringsarealer, løsninger for kollektivtrafikk, osv. Arbeidet ble gjennomført i nært samarbeid med Statens vegvesen. Fylkesmannen i Vestfold, Vestfold fylkeskommune og Vestfold kollektivtrafikk VKT.

Hovedpunktene i trafikkanalysens konklusjoner (forkortet versjon):

1. *Kommunedelplanen bør vise løsningen med en omkjøringsvei vest for Borgheim i tråd med scenario A.*
2. *I forbindelse med gjennomføring vurderes scenario B som aktuell forutsatt at videreføring av scenario A kan komme innen 5 til høyst 10 år. Kommunedelplanen*

bør vise den endelige planløsning med omkjøringsvei og planarbeid bør følge opp en strategi for gjennomføring.

3. *Gjennomføringsplanen må omfatte en midlertidig løsning. Det er nødvendig å sette i gang tiltak på eksisterende veinett allerede om 3-4 år.*

4. *Planen må fokusere på de trafikkikkerhetsfordeler som oppnås ved avlastning av nåværende riksvei. Det bør tas opp behov for tosidig gang-/sykkelvei mellom Borgheim og Tønsberg samt forbedring av kryssingspunktene. Myke trafikkkanter forutsettes å bruke eksisterende veinett og det tilrettelegges ikke for gående/syklende langs omkjøringsvei.*

5. *Analysen strekker seg ikke nordover Tandsdalskrysset. Trafikksituasjonen lenger nordover, særlig for myke trafikkkanter, krever forbedringer. Kommunedelplanen bør også nevne behov for å reservere en fremtidig veitrase for en fortsettelse av omkjørings-veien lenger nordover langs rv. 308 Kirkeveien.*

6. *Løse fremtidige fysiske tilretteleggingstiltak slik at det unngås en barrierereffekt når riksveien er lagt om. Legges til rette for "kulturaksen" øst/vest (jfr. forstudien). Etablering av miljøgate, andre lokale traseer, kollektivtrase mv.*

7. *Et foreløpig kosnadsverlag for omkjøringsvei er ca 60 mill kroner (ca 1,3 km ny riksvei). Et fullstendig kosnadsverlag må omfatte tillegg som midlertidige og langsiktige tiltak på eksisterende riksvei, fullføring av tosidig gang-/sykkelvei, utbedring kryssingspunkter for myke trafikkkanter og miljøtiltak.*

8. *En omkjøringsvei vil gi en god avlastningseffekt. Nytte-/kostnadsforhold for dette prosjektet bør omfatte fordelene ved arealmessige og miljømessige forbedringer i Borgheim sentrum og ved Nøtterøy kirke, forbedret trafikkikkerhet mv i tillegg til rene trafikkbesparelser som reduserte kjørekostnader osv. Bør inngå i planen og underbygge strategi for gjennomføring.*

9. Planen bør tilrettelegge for BussMetro slik beskrevet i Konsekvensutredningen for Tønsbergpakken fase 2. Pendelrutene bør ha endepunkt ved Borgheim.

10. Uavhengig av planer for BussMetro må planen legge til rette for etablering av et kollektivknutepunkt sentralt i Borgheim.

11. Omlegging Semsveien er ikke tatt med i kostnadsoverslaget og forutsettes løst separat. Det samme gjelder øvrige mulige omlegginger, eksempelvis veikryssinger, parkeringer, kulturakse mv.

12. Trafikksikkerhet i hele planområdet må medtas i det videre arbeidet med planen.

13. Et viktig funn i analysearbeidet er tidsperspektivet og det snarlige behovet for tiltak på eksisterende riksvei og for bygging av omkjøringsvei. Etablering av strategi for gjennomføring må skje i nært samarbeid med Statens vegvesen.

Stedsanalyse

Stedsanalysen gir et hovedblikk på den historiske utviklingen av stedet som heter Borgheim i dag og Nøtterø i tidligere tider. Den ser på strukturen i landskapet og bebyggelsen, trafikkstrømmer, viktige funksjoner og til slutt en vurdering av utviklingsretninger. Analysen er et viktig vedlegg til kommunedelplanen.

Konklusjonen i stedsanalysen er slik:

"Skal det satses på Borgheim som et fremtidig sentrumsområde må det satses på handel og boliger, eventuelt også kulturtilbud. Og det må satses skikkelig.

Både jordvern og landskapsestetiske hensyn legger føringer for utviklingen av Borgheim. Arealøkonomisering er viktig om stedet skal ha ekspansjonsmuligheter i fremtiden.

Dersom det er ønskelig å få realisert Borgheim som sentrumsområde i nærmeste fremtid ligger mulighetene i det nye byggeareal syd for Tinghaug. Både ved omlegging av rv. 308 vest for Borgheim og så lenge rv. 308 ligger i nåværende trase,

er det dette området som har best utgangspunkt for å bli et bærende handelsområde sentralt på Nøtterøy. Siden man nå starter med blanke ark er mulighetene for å få utviklet dette området til å ha de nødvendige kvalitetene de aller beste. Området har en visuell forbindelse og kontakt med rv. 308 både med og uten omlegging og ligger på akksen for veiforbindelsene mot befolkingskonsentrasjonene på østsiden av Nøtterøy.

Dette området bør få en tung bebyggelse, med forretnings- og boliger. Forretningsdrift med utendørs lagring (byggevarer og lignende) bør organiseres/lokaliseres slik at de ikke splinter opp den forretningsdriften som hører hjemme i en sentrumsfunksjon. Både ut fra strukturelle hensyn og pga. begrensede arealer på Borgheim, bør produksjonsbedrifter og støvende virksomhet henvises til andre områder, for eksempel Lofthøg. Kommunens arealer og bygninger på syd- og østsiden av Tinghaug bør integreres i utviklingen av området. Landskapsestetiske hensyn tilsier en vurdering av avgrensning av området mot øst. Dette kan eventuelt vurderes erstattet med noe areal nord for Semsveien, som en forlengelse av bebyggelsen her. Spesielt viktig er det at området bygges opp bymessig, ikke som et industriområde.

Kulturhuset og den eldre bebyggelsen i Semsveien bør få en nær tilknytning til det nye området, noe det ligger til rette for.

Arealene omkring Borgheimkrysset vil med dette utgangspunktet kunne disponeres i hovedsak som nå, men det ligger ikke til rette for ekspansjon av aktivitetene her med de tidsperspektivene som ligger i trafikken på rv. 308 og svingbevegelsene i krysset. I praksis vil dette si at man legger videre utvikling av arealene rundt Borgheimkrysset på vent og ser an mulighetene for å realisere omleggingen

av riksveien og hvordan interessen for forretningsdrift utvikler seg. Dette innebærer også at man kan legge vekt på trafikkavvikling og trafiksikkerhet.

Et alternativ for det varstede planområdet til Sentrumsbygg AS er en fleksibel bygnings-struktur der det i første omgang legges vekt på boliger.

Skal det være mulig å finansiere hele eller deler av omlegging av riksveien med merværdien ved omdisponering til byggegrunn, må bygging i de nye byggearealene vest for rv. 308 ikke igangsettes før utbyggingsavtaler med mer er klare. Det innebærer at nye boliger på Borgheim i første omgang bør konsentreres til det nye byggeområdet syd for Tinghaug, fortrinnsvis som leiligheter over forretningsarealer. Ytterligere utvikling av boliger i tilknytning til arealer på vestsiden av rv. 308. En Borgheim kan realiseres uten å ta i bruk mulighet ligger i eventuell omdisponering av de kommunale arealene på Gippo, som vil ha Borgheim som lokalsenter. Likeså vil en eventuell utvikling av boligarealer i Gunnestadområdet ha en tilsvarende effekt.

Bebyggelsen langs rv. 308 er miljøbelastet. Skjerming må påregnes for boliger, både eksisterende og nye. Man bør også se på en broløsning for fotgjengere. Med en sentrums-utvikling syd for Tinghaug kan en bro herfra over mot skolene være en løsning som kan utnytte terrenget på en positiv måte, slik at dette blir en attraktiv kryssing".

Kapittel 2 :

Overordnede satsninger for utviklingen av Borgheim som områdesenter:

Senterstruktur

Allerede i kommunepåplanen for perioden 1999 – 2011 ble det vedtatt langsiktige mål for den senterstruktur som skal utvikles i det 21. århundre. Vedtaket var i tråd med fylkesplanleggingen og ble i hovedsak møtt med svært positive signaler fra stat og fylkeskommune. Gjeldende kommunepåplan for perioden 2002 – 2014 har ytterligere styrket disse målene.

Som øykommune med relativt høyt innbyggertall og begrensede arealer har det vært viktig for kommunen å finne en utbyggingsstrategi som dekker behovet for arealer til boliger, næringsliv og offentlig virksomhet, samtidig som naturkvaliteter bevares og landbruksnæringen ivaretas gjennom en bærekraftig utvikling. En økt bevissthet i forhold til arealøkonomisering er derfor et viktig element i kommunepåplanleggingen. Dette betyr at arealer som benyttes til utbygging i hovedsak skal ligge samlet og få en høy utnyttelsesgrad. Dermed kan sammenhengende landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i større grad bevares for fremtidige generasjoner.

Nøtterøy kommunes senterstruktur er vedtatt slik:

- Områdesenter : Borgheim
- Lokalsenter : Teie
- Nærcentre : Føymland, Skallestad, Torød, Tømmerholt og Vestsbogen

I et regionalt perspektiv er Tønsberg vårt naturlige byområde.

Kommunal og statlig administrasjon

Kommunens administrasjon har siden formannskapslovene ble innført alltid ligget på Borgheim, eller det som tidligere het Nøtterøy. Av statlige kontorer nevnes likningskontoret som for noen år tilbake på grunn av plassmangel flyttet til Teie, men som nå er slått sammen med Tønsberg likningskontor og videreflyttet til

Tønsberg. Eneste statlige kontor som fortsatt er etablert på Borgheim er trygdekontoret som har kontorer i Sentrumssbygg på Tinghaug. Et samarbeid som forventes utviklet over de nærmeste årene er statens såkalte NAV-prosjekt hvor sosialkontor, trygdekontor og arbeidskontor skal ha kontorfellesskap på Borgheim.

Det er som grunnlag for kommunedeplanen forutsatt at temaet kommunesammenslåing nok en gang er avsluttet og i det nærmeste tiåret ikke er noe aktuelt alternativ. Det er derfor ikke lagt opp til vedtaksmessige initiativ som følge av en mulig fremtidig kommunesammenslåing.

Kommunale servicetilbud og omsorgstiltak

Med ovennevnte konklusjon som utgangspunkt, planlegges det derfor ut i fra at Borgheim fortsatt skal være kommunens administrasjonssenter. Administrasjonen bygninger på Borgheim, men målet er at denne over noen år blir samlet opp på Tinghaug. Likevel vil det fortløpende bli vurdert hvorvidt tjenester som har direktekontakt med brukerne der de bor, ut i fra økonomiske og hensiktsmessige årsaker, med fordel kan flyttes ut i senterne eller andre tilpassede soner.

Organiseringen av helse- og sosialomsorgen i kommunen forventes å bli et hovedtema i kommende revisjon av

kommuneplanen for 2006-2018. I kommunedeplanen for Borgheim er det likevel tatt hensyn til at psykiatritjenesten med et antall boliger skal bygges på Tinghaug.

Kapittel 3 :

Borgheim som trafikalt knutepunkt:

Fremtidig riksveitrase

Som det går frem av både forstudien og trafikkanalysen, er Borgheims fremtid sterkt knyttet til hvilke trafikale løsninger som velges og hva som er realistisk å forvente at kan bli gjennomført. En omlegging av riksvei 308 i lang tid vært betraktet som et særdeles viktig tiltak og i mange sammenheng helt avgjørende for stedets utvikling. Kommundeplanen legger derfor opp til at den trase vest for Borgheim som er godkjent i gjeldende kommuneplan også i fremtiden blir den riktige og viktigste hovedveiløsning for senteret. Imidlertid er det svært usikkert på hvilket tidspunkt en etablering av omkjøringsveien kan skje, og det er derfor avgjørende at det i mellomperioden planlegges slik at Borgheim som områdesenter får nødvendige utviklingsmuligheter.

Trafikksikkerhetstiltak

Trafikkanalysen viser at Borgheimkrysset allerede i løpet av 5-6 år vil ha en trafikkmengde som langt overskrider grensene for hva som både er god trafikkavvikling og trafikksikkerhet i tråd med gjeldende kommuneplans målsetninger om "null" skadde eller drepte i trafikken. Med andre ord så må det allerede i løpet av

3-4 år igangsettes tiltak knyttet til riksvei 308 gjennom senteret og i selve krysset. Vel vitende om at staten har det økonomiske ansvaret for riksvei 308 Kirkeveien og fylket for veiene øst/vest, Hellaveien og Semsveien, vil derfor kommunens oppgave bli å påvirke og samarbeide med veimyndighetene slik at målene kan nås innenfor en tidsramme som er akseptabel i forhold til senterets behov.

Planen anbefaler at det snarest mulig etableres en rundkjøring i Borgheimkrysset. En slik løsning vil i en periode bedre kunne håndtere en forventet trafikkvekst enn dagens løsning.

Kommunen ser det som viktig å avlaste krysset så mye som mulig med den trafikk – gående og kjørende – som strengt talt ikke behøver å kanaliseres inn i krysset. Det foreslås derfor å flytte dagens skoleparker og bussterminal for elevtransport fra området sydvest for krysset til et område syd for den videregående skolen. Det er ikke tatt stilling til en planfri kryssing for gående og syklende over riksveien, men dette bør det ses nærmere på i forbindelse med en kommende regulering av det gamle sentrumsområdet. Det er i planen satt av arealer for en åpen korridor syd for dagens Rema 1000-butikk, men det er ikke tatt stilling til den eksakte arealanvendelsen.

Det har i planprosessen vært drøftet mange løsninger for hvordan det kan gjennomføres tiltak som reduserer trafikkbelastningen i Borgheimkrysset. Et av alternativene er å legge om trafikken i Semsveien. En mulig løsning vil være å stenge veien helt for inn- og utkjøring i krysset, noe som setter ytterligere forventninger til en ny vei mellom Semsveien og Kirkeveien sydøst for Tinghaug. En slik løsning skaper imidlertid problemer for besøk til Tinghaug og Kulturhuset samt butikker øst for krysset. Det er i denne sammenheng enighet om at det senere bør gjennomføres nye og mer spesifikke trafikkanalyser og ikke minst

nye vurderinger når nevnte omkjøringsvei fra Semsveien til Kirkeveien er etablert.

Trafikkanalysen setter også fokus på behovet for trafiksikring for gående og syklende på begge sider av riksvei 308 fra Borgheimkrysset og nordover langs Kirkeveien helt fram til Kjemås. Dette vil helt klart bli et behov som øker parallelt med at trafikken på riksveien tiltar.

Ny veiforbindelse mellom Semsveien og Kirkeveien syd for Tinghaug

Den nye forbindelsen mellom Semsveien og Kirkeveien er en viktig forutsetning for utbygging av området syd og øst for Tinghaug. Veien skal legges i ytterkant av området som en avgrensning mot LNF-områdene. En bufferson mellom veien og bekken forsettes å dekke de krav som ble satt av fylkesmannen ved behandlingen av gjeldende kommuneplan.

En etablering av denne veien er primært et krav til utbyggingen i området, men kan samtidig bli en avlastning for trafikk inn/ut i Borgheimkrysset samt et tiltak for økt trafikksikkerhet og støyreduksjon for boliger langs Semsveien.

Grensen for kommundeplanen går i Semsveien. Arealplankartet viser et T-kryss der den nye veien og Semsveien møtes. I kommende revisjon av kommuneplanen bør det tas stilling til hvorvidt Hjemseveien skal svinges sydover slik at veiene møtes i en rundkjøring.

Kollektivtrafikk

Trafikkanalysen gir klare signaler om verdien av at Borgheim inngår i et fremtidig utvidet kollektivnett. Øst/vestkapasiteten på dagens bussordning vil om noen år være utilstrekkelig. Det blir grunnlag for forsinkelser, særlig i

rushtrafikken, da det dannes køer fra sideveiene inn mot Borgheimkrysset.

På lengre sikt vil en BussMetro-løsning omrent slik den er omtalt i

Kollektivrapporten i

Konsekvensutredningen for Tønsbergpakken 2, være en optimal løsning der Borgheim blir endepunkt i rutenettet. Men dette forutsetter en rekke fysiske tiltak knyttet til selve veitraseen, holdeplasser samt endestasjon med snuplass på Borgheim. Snuplass kan muligens kombineres med en forventet rundkjøring på rv. 308 syd for Borgheim der de fremtidige omkjøringsveiene sydøst og vest møter dagens riksvetrase. Som det går frem av punktet ovenfor om trafiksikkerhetstiltak, er det lagt opp til en flytting av bussterminalen for elevertansport fra området sydvest for Borgheimkrysset til et nytt område syd for den videregående skolen. Det er ikke tatt stilling til hvordan ny avkjøring til dette arealet kan etableres, men dette må det også tas stilling til i en kommende reguleringsplan.

Kapittel 4 :

Borgheim som skolesenter:

Utvikling av den videregående skole

Nøtterøy Middelskole ble etablert i 1897 og siden dette tidspunkt har Borgheim vært kommunens skolesenter. Middelskole, realskole og framhaldsskole er nedlagt, men erstatningen Nøtterøy videregående skole har i dag til sammen vel 520 elever. Ifølge de vedtak som sist år er fattet for den videregående skoles fremtid i fylket, forventes det utvidelser på Borgheim og en ytterligere vekst med minst et par hundre elever. Det er foreløpig ikke tatt stilling til behovet for utvidelse av bygningsmassen ved den videregående skolen. Kommunen

er sterkt opptatt av at den videregående skolen får så gode "livs vilkår" som mulig og vil støtte eventuelle planer om bygningmessige utvidelser.

Utvikling av grunnskolen

Ungdomsskolen har de senere år både blitt utvidet med ny fløy og gitt en generell modernisering slik at skolen generelt har en tidsmessig kvalitet. Den har likevel ingen ledig elevkapasitet av betydning med sine om lag 540 elever.

Borgheim har i dag ingen planer for etablering av egen barneskole og må derfor avpasse sin vekst av nye boliger i forhold til den kapasitet som til enhver tid finnes på Herstad skole. En utbygging av Herstad skole til en full 2-parallell skole kan være et alternativ da skolen har nødvendige arealer, og den får dermed tilstrekkelig kapasitet til å ta i mot økt vekst på Borgheim. Elevkapasitet vil da kunne øke til om lag 300 mot vel 160 i dag. Skulle det derimot om noen år bli aktuelt med ny barneskole på Borgheim, er det allerede i kommunedeplanen klassifisert et ubebyggt areal på nær 15 dekar (+ ca 4 dekar vest for den videregående skolen) til offentlig virksomhet mellom den nye omkjøringsraseen og idrettshallen. Et slikt reserveareal vil uansett styrke skoleutviklingen i områdesenteret.

Kapittel 5 :

Borgheim som handels- og næringsssenter:

Samling av handels- og næringsbedrifter

Borgheim har det siste århundret utviklet seg både som skole- og administrasjonssenter. Arbeidsplasser knyttet til disse virksomhetene er i dag dominerende med om lag 480 ansatte, men også privat service er økende med i underkant av 100 arbeidsplasser innenfor dagens sentrum. Tar vi med de nærliggende områdene som Gipø, Gunnesstad og Elgestad øker antallet arbeidsplasser med ytterligere vel 200.

Stedets næringsvirksomheter består i hovedsak av dagligvareforretninger og håndverks-bedrifter samt annen privat bakertutsal, blomsterforretning og forskjellige helsestilbud. Borgheim har fortsatt eget postkontor, men bankfilialen ble nylig nedlagt. Generelt kan sies at næringene baserer sin virksomhet dels på gjennomgangstrafikken og dels på nærliggende boområder utenfor Borgheim. I det alt vesentligste betyr dette at virksomhetene lever av handlende fra bilbasert trafikk – ikke fra stedets lokalbefolkning.

Det har lenge vært et ønske at tettstedet skal få en betydelig utvikling i antallet bedrifter og bransjer. Med den trafikale situasjonen som stedet fortsatt ser ut til å måtte leve med i mange år, er det viktig å gi rom for nyetablering og samling av næringsvirksomhetene så nære dagens sentrum som mulig, men samtidig med så store arealer at utviklingen ikke begrenses av plasskapasitet. Selv om 1/3 av dagens arbeidsplasser innenfor handel og håndverk er etablert i tilknytning til Borgheimkrysset, er det ingen ønsket løsning at vi samtidig har et antall

virksomheter spredt i periferien fra Elgestad til Stangeby. Det vil fortsatt være mulig å utvikle næringsarealer for handelsnæringer rundt Borgheimkrysset, men arealene er for små for å omfatte både forretningslokaler, boliger, parkeringsarealer og ikke minst arealer som tilfredsstiller en sikker trafikkavvikling så lenge riksvetnen fortsatt skal følge dagens trase. Kommunedeplanen satser derfor på at området syd og øst for Tinghaug skal bli et viktig næringsområde for alle typer handelsnæringer. Kommunedeplanen ønsker likevel ikke at området benyttes til produksjonsvirksomhet som avgir betydelig støy eller annen forurensning.

Området sydøst for Tinghaug er i gjeldende kommunepplan godkjent for utbygging til kombinasjonen nærings- og boligformål med i alt 85 dekar. Nytt i denne planen er at kommunens lagerhallområde på vel 5 dekar også skal inngå i en samlet reguleringsplan. Kommunen må selv ta stilling til om den lager- og verkstedsaktivitet som er etablert der i dag, er hensiktsmessig plassert for fremtiden.

Sett syd- og østfra ligger Tinghaugtoppen som en øy i kulturlandskapet. Det blir en utfordring å få området totalt sett til å fremstå som en enhet – som en landsby. Det legges derfor stor vekt på at utbyggingen skal skje ut i fra høye helhetlige og estetiske krav. Det vil som i gjeldende kommunepplan bli godkjent inntil 20 boenheter/leiligheter samlet sett for området. I tråd med fylkesmannens krav til gjeldende kommunepplan er det utenfor den nye veitraseen fra Semsveien til Kirkeveien satt av en betydelig bufferson (LNF-område) ned mot bekkene og omliggende landbruksarealer.

Kapittel 6 : Borgheim som boligssenter:

Ekstisterende boliger

Borgheims indre kjerne består i dag av vel 60 boliger som i det vesentligste er eneboliger. Kommunen har i tillegg etablert over tid til sammen 46

omsorgsboliger/boliger for eldre i Klokkeveien og Doktorgården. I motsetning til hva som for øvrig er normal gårdsstruktur i kommunen, ligger mange av landbruksseiendommenes bygninger inn mot selve sentrum eller i nære omgivelser. Som det går frem av stedsanalysen er flere av disse gårdsmiljøene godt bevart, spesielt området mellom kirken og

Borgheimkrysset øst for riksveien. Dersom det tas med de områder som naturlig sogner til Borgheim utgjør dette totalt nesten 300 boenheter eller omkring 650 innbyggere. I tillegg kommer Gjøpø bo- og behandlingssenter med i alt 210 beboere. De reelle tallene for arealplan kartets område ligger en del lavere da det er gjort et bevisst valg i begrensningsen av hva som skal være innenfor kommunedeleplanens utviklingsområde.

Langt de fleste eksisterende boliger er i planen klassifisert til fremtidig boligformål. Nord for Semsveien inn mot Borgheimkrysset er det valgt å gi eiene en utviklingsmulighet ved at området gis klassifiseringen kombinert formål for bolig og næring.

Langsiktig boligutvikling

Som nevnt i tidligere kapitler vil det være 2 forhold som i betydelig grad innvirker på hvor mange og når nye boliger kan bygges. Dette er:

- at ny omkjøringsvei for riksvei 308 er etablert

- at det er kapasitet ved eksisterende barne- og ungdomsskoler

Kommunedeleplanen har forsøkt å gjennomføre en entydig formålsetablering i det enkelte område. De store områdene i nordvest ut mot fremtidig omkjøringsvei for riksvei 308 Kirkeveien, var i tidligere kommuneplaner klassifisert som kombinasjonsområder for bolig, næring, privat service og/eller offentlig virksomhet. Disse er nå helt knyttet til fremtidig boligbygging, men vil ikke kunne igangsettes før ny omkjøringsvei er etablert. Det er ikke satt noe krav til antall boliger i dette området, men fellesbestemmelsene forutsetter en konsentrert bebyggelse. Siden det forventes å ta mange år før utbygging kan skje i dette området, vil det ved senere revisjon av kommunedeleplanen være mulig å ta mer eksakt stilling til boligutforming og antall.

Boligbygging i nær fremtid

Et par mindre eiendommer i nordre del av planens område er godkjent omklassifisert fra tidligere offentlig virksomhet (Husmorskolen) og LNF-område/gartneri (Nygårdsveien) til boligformål. Dette er mindre endringer som ikke vil påvirke skolekapasitet mv. i nevneverdig grad.

Områdene inn mot Borgheimkrysset nord og syd for Hellaveien / vest for Kirkeveien, tillates utbygd med kombinerte formål næring / bolig. Dersom antallet boliger skulle medføre at utbygging overstiger den elevkapasitet som grunnskolen kan ta i mot, er det i felles-bestemmelsene forutsatt at kommunestyret i reguleringsplanen kan legge inn rekkefølge-bestemmelser for området.

Kommunen arbeider med byggeplaner for inntil 15 psykiatriboliger i nordkant av administrasjonsbygningene på Tinghaug. Arealet er kjøpt av kommunen og vil medføre riving av noen eksisterende

boliger. Bygningene vil bli plassert inn i terrenget slik at det er god plass til å opprette en åpen korridor øst / vest mellom disse og dagens Rema 1000.

I området sydøst for Tinghaug vil de 20 boligene kunne bygges straks reguleringsplan for hele området er vedtatt og ny omkjøringsvei fra Semsveien til Kirkeveien er etablert.

Kapittel 7 :

Borgheim som kultursenter:

En allsidig kulturutvikling

En bevisst satsning over tid har medført at Borgheim i dag fremstår som både et regionalt og lokalt kultursenter. Kulturhuset samler både internasjonale, nasjonale og lokale kunstnere og amatører til en allsidig utfoldelse selv ikke den mest optimistiske trodde var mulig for 10 år siden. Kulturhuset er blitt det regionale samlingspunktet det var ønsket at det skulle bli.

I nær tilknytning til Tinghaug har Nøtterøy og Tjøme kommuner også etablert sin kulturskole for barn og ungdom. Og litt lenger vest i Semsveien ligger en tidligere enebolig som i dag benyttes til kulturaktiviteter, nettverk og opplæring for flyktninger/innvandrere i kommunen.

På idrettsfronten har Wilhelmshallen stått sentral siden 1970-tallet og den etablerte golfbanen har allerede fått nasjonal ry for sin banekvalitet. I tillegg benyttes skolens og administrasjonens lokaler til et uttall av arrangementer innenfor det frivillige kulturlivet.

Selv om Borgheim rent arkitektonisk ikke har mange gamle monumentale bygninger, har stedet fortsatt en del tidsriktige

bygningselementer som stedsanalysen beskriver som bevaringsverdige miljøer. Boliger fra slutten av 1800-tallet og frem til 1930, i hovedsak i den såkalte sveitserstilen, er fortsatt viktige elementer i senteret og bør gis rom for bevaring.

Likevel er nok kirken den eldste og historisk mest verdifulle bygning på Borgheim. Deler av bygningen er fra 1100-tallet og den har senere vært påbygd i flere omganger gjennom middelalderen og i moderne tid. Det finnes også førreformatoriske kulturminner på Borgheim ved kirken og Nøtterøy Vestre. Skulle noe likevel være et lokalt kjennemerke av betydning så må det være Gamle Tinghaug bygd i 1923 og senere påbygd etter siste krig. Sett fra Kirkeveien opp granittrappene fra vest gir Tinghaug et verdig og betydelig arkitektonisk inntrykk på besøkeren.

I forstudien ble det drøftet muligheten for å etablere en såkalt "kulturakse" øst/vest gjennom senteret. Det er ikke fremmet konkrete forslag til utforming, men det er bevisst satt av areal for en sammenhengende og åpen korridor fra Semsveien/Kulturhuset, syd for dagens Rema 1000-butikk, nord for menighetssenteret, ungdomsskolen og Wilhelmshallen frem til de åpne jordene syd for Magnhildås. Her vil det i fremtiden være mulig å utvikle både parkarealer, gangvei og ikke minst en visuelt åpen akse slik at senteret får en mer sammenhengende struktur.

Kapittel 8 :

Mål og strategier:

Mål

1. Borgheim skal innenfor en tidsperiode på 15-20 år utvikles som kommunens områdesenter.
2. Stedet skal utvikles som et allsidig og attraktivt senter for handel, bolig, utdanning, kommunal administrasjon og kulturelt mangfold.
3. Stedets trafikale struktur skal endres.
4. Borgheim som utdanningssted for barn og unge skal utvikles.
3. Arealene syd og øst for Tinghaug skal utvikles som et allsidig næringsområde der strenge krav til helhet og utforming vil danne basis for reguleringsplanen. Det tillates bygget inntil 20 boliger i området. Utbygging kan ikke igangsettes før omkjøringsvei mellom Semsveien og Kirkeveien er etablert.
4. Boligarealer mellom ny omkjøringsstrase for riksvei 308 Kirkeveien og eksisterende boliger i nordvestre del av planen, kan ikke bygges ut før omkjøringsveien er etablert.
5. Kommunens administrasjon skal samles på Tinghaug og det skal gjennomføres en vurdering av om det er hensiktsmessig å flytte vekk deler av kommunens plasskrevende virksomheter.

Strategier

1. Ny trase for riksvei 308 Kirkeveien skal bygges vest for eksisterende senter så snart dette lar seg finansiere med stadige eller andre midler.
2. I perioden frem til omlegging av riksveien kan skje, skal det etableres en rundkjøring i dagens Borgheimkryss samt sattes betydelig på trafikkikkerhetstiltak rundt krysset.
6. Den videregående skole skal gis utviklingsmuligheter innenfor eksisterende skoleområde.
7. Grunnskolekapasitet og boligbygging i området skal samordnes.
8. Fremtidig regulering skal hensynta og videreutvikle ideen om en fremtidig kulturakse øst/vest fra Semsveien/Kulturhuset til området syd for Magnhildås.

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan Borgheim

§ 1 FELLESBESTEMMELSER	17
§ 1.1 VIRKNING AV KOMMUNEDELPLANEN.....	17
§ 1.2 PLANKRAV I PLANLAGTE OG EKISTERENDE BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4A).....	17
§ 1.3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 20-4B).....	17
§ 1.4 UTEOPPHOLDSAREAL – BARN OG UNGES INTERESSER (PBL § 20-4D 2.LEDD).....	18
§ 1.5 PARKERING.....	18
§ 1.6 DELEGERING AV DISPENSASJONSMYNDIGHET (PBL § 7).....	18
§ 2 BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4 NR.1)	19
§ 2.1 KOMBINERT BYGGEOMRÅDE BOLIG/NÆRING.....	19
§ 2.2 KOMBINERT BYGGEOMRÅDE OFFENTLIG/BOLIG/NÆRING.....	19
§ 2.3 KOMBINERT BYGGEOMRÅDE OFFENTLIG/BOLIG.....	19
§ 2.4 BOLIGOMRÅDER.....	19
§ 2.6 OFFENTLIG OMRÅDER.....	19
§ 2.7 OMRÅDER FOR ALLMENNUTTIG FORMÅL.....	19
§ 3 LNF – OMRÅDER (PBL § 20-4 NR. 2)	19
§ 4 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4 NR.6)	19
§ 5 TILLEGGSBESTEMMELSER FOR ENKELTOMRÅDER	20
§ 6 RETNINGSLINJER	21
§ 6.1 BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ.....	21
§ 6.2 RETNINGSLINJER FOR KOMBINERTFORMÅL BOLIG/NÆRING.....	21
§ 6.3 RETNINGSLINJER FOR BN3.....	21
§ 6.4 RETNINGSLINJER FOR UTBYGGINGSAVTALER.....	21
§ 6.5 RETNINGSLINJER FOR BARN OG UNGES INTERESSER.....	22
§ 6.6 RETNINGSLINJER FOR AVKJØRSLER TIL RIKS OG FYLKESVEGER.....	22
§ 6.7 RETNINGSLINJER FOR LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF).....	23

§1 Fellesbestemmelser

§ 1.1 Virkning av kommunedelplanen

Arealbruken innenfor planens avgrensning med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende (jfr. Pbl § 20-4).

Arealbruken avsatt i denne kommunedelplanen gjelder foran eldre godkjente arealplaner dersom det er avvik i arealbruksformål, bestemmelser/retningslinjer. Bestemmelsen innebærer i samsvar med lovens generelle utgangspunkt at det er motsnrid mellom eldre reguleringsplan og nyere vedtatt arealdel med bestemmelser, kan ikke tiltak i henhold til reguleringsplanen gjennomføres.

Det er sannsynlig at landskapet omkring Borgheim skjuler uoppdagede automatisk fredete kulturminner. Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelseplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med kulturminnemyndigheten i Vestfold fylkeskommune for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf lov om kulturminner § 9.

§ 1.2 Plankrav i planlagte og eksisterende byggeområder (pbl § 20-4a).

I planlagte byggeområder kan det ikke settes i gang søknads – eller meldepliktige tiltak jfr. pbl §§ 93/86a, før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

I områder for eksisterende bolig- og næringsbebyggelse der arealbruken ikke er bestemt ved reguleringsplan- eller bebyggelsesplan, kan søknadspliktige tiltak, jfr. § 93 (herunder fradeling), ikke skje før det foreligger bebyggelsesplan eller annen lovfestet arealplan med tilsvarende detaljeringsgrad.

For utbyggingsområdene sydøst for Borgheim og områdene mellom Borgheim og ny omkjøringsvei, skal det før reguleringsmessig behandling utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) med vekt på grunnforhold og flom.

Mindre endringer og utfyllende bebyggelse/fortetting utløser ikke forannevnte plankrav dersom tiltaket utfra en helhetlig vurdering ikke fører til:

- Vesentlig endret eller utvidet aktivitet.
- Berører arealer som benyttes av barn og unge.
- Åpenbart hindrer fremtidig regulering.
- Avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap.

Plankrav utløses uansett dersom etendommen utvikles for mer enn totalt 3 boenheter.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 20-4b)

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål (eksisterende og planlagte) kan ikke utbygging finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende etablert:

- Kommunaltekniske anlegg.
- Elektrisitetsforsyning.
- Skolekapasitet.
- Barnehagekapasitet.
- Trafikksikker atkomst for kjørende, syklist og fotgjengere.
- Fremkommelighet for funksjonshemmede.
- Areal til barn og unge.

Dersom reguleringsplan fremmes for areal i eksisterende byggeområder, kan kommunestyret fastsette i hvilken rekkefølge utbyggingen kan skje for disse.

§ 1.4 Uteoppholdsareal – barn og unges interesser (pbl § 20-4d 2.ledd)

I områder avsatt til byggeområde boliger, eksisterende og planlagt skal disse bestemmelser vedrørende barn og unges interesser legges til grunn med hensyn til areal- og funksjonskrav:

- For hver familieboenhet skal det til sammen avsettes 50 m² arealer til felles bruk for lek/opphold (nærlekeplass).
- Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensing, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- Lekeplassene skal ha et utendørs støynivå under 55 dba.
- Arealer bratter enn 1:3 og arealer for lekeområder som er smalere enn 10 meter skal ikke medregnes. Takterrasser, terrasser, balkonger, gangarealer og fareområder skal ikke medregnes i arealkravet.

Ved omdisponering av arealer som i reguleringsplaner eller andre planer etter pbl. med samme detaljeringsgrad, er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstating.

Erstating skal også i utgangspunktet skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal. Kravet om erstating gjelder ikke ethvert areal som er egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt i bruk til utbygging før man har dokumentert at det i nærmiljøet finnes store nok og varierte arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Lekeplassene skal gi et allsidig leketilbud.

§ 1.5 Parkering

Parkering til område avsatt til blandet formål (næring/ bolig) skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Lokalisering av parkeringsanlegg skal fortrinnsvis skje i nær tilknytning til hovedveinet.

Alle virksomhetene innenfor område avsatt til bolig/næring skal dokumentere parkeringsbehov og gjennom utbyggingsavtaler skal det sikres gjennomføring av disse.

Parkering tilknyttet boliger i bygg med kombinert formål skal legges under bygg eller under gatenivå.

- Ved utbygging av boligformål skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Ved utbygging av næringsformål skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. 50m² næringsareal.

§ 1.6 Delegering av dispensasjonsmyndighet (PBL § 7)

Det faste utvalg for plansaker (FUP) kan når særlige grunner foreligger, gi dispensasjon fra disse bestemmelsene. Utvalget kan delegere denne myndigheten videre til rådmannen.

§ 2 Bygeområder (pbl § 20-4 nr.1)

§ 2.1 Kombinert byggeområde bolig/næring

I område som på plankartet er vist som bolig/næring skal det innen enkelte bygninger/områder som helhet legges til rette for en blanding av funksjoner; handel, service kontorer, boliger og allmennyttige formål.

§ 2.2 Kombinert byggeområde offentlig/bolig/næring

Innenfor område avsatt til offentlig/bolig/næring skal det innen enkelte bygninger/områder som helhet legges til rette for en blanding av funksjoner; handel, service kontorer, boliger og offentlige formål.

§ 2.3 Kombinert byggeområde offentlig/bolig

Områder avsatt til offentlig/bolig kan det etableres boliger for tilrettelagt omsorg.

§ 2.4 Boligområder

I eksisterende boligområder kan fortetting skje der dette er hensiktsmessig
Jfr. §§ 1.2 og 1.3

§ 2.6 Offentlig områder

Områder avsatt til offentlig formål skal ha følgende bruk:

- O1: Kirke, grav- og urnelund
- O2: Helsejenester, rehabilitering.
- O3: Skole, undervisning, idrett og kultur.
- O4: Offentlig administrasjon, helsejenester, kultur.

§ 2.7 Områder for allmennyttig formål

I områder avsatt til allmennyttige formål kan det innpasses offentlig formål.

§ 3 LNF – områder (pbl. § 20-4 nr. 2)

I landbruks- natur- og friluftsområder (LNF) er det ikke tillatt å fradele tomt eller oppføre ny bebyggelse i strid med avsatt formål. Der forholdene ligger til rette for det kan eksisterende eneboliger omminnes eller tilbygges med en generasjonsleilighet med maksimal størrelse på 75 m². Slike tiltak forutsettes prosjektert og utført i henhold til kriterier for boenhet med livsloppsstandard. Ved godkjenning av tilbygg/håbygg må det tas hensyn til natur- og miljøforhold på stedet. Eksisterende bebyggelse kan normalt gjenoppbygges etter brann.

§ 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl § 20-4 nr.6)

§ 4.1 Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare eller risiko for omkringliggende bebyggelse og offentlige formål vurderes.

§ 4.2 Kollektivtransport skal prioriteres. Holdeplasser skal gis god romslighet og høy kvalitet i utformingen.

§ 4.3 Parkeringsplass/snuplass for skolebusser skal tilrettelegges slik at den ligger i nærhet til skoler/undervisningsinstitusjoner og ikke er til hinder for annen trafikk.

§ 5 Tilleggsbestemmelser for enkeltområder

- § 5.1 **FBI:** Tiltak som beskrevet i Pbl. §§ 86a og 93 er ikke tillatt for bebyggelseplan for området er utarbeidet og godkjent. Det skal legges til rette for konsentrert bebyggelse i området.
- § 5.2 **FB2:** Av hensyn til kulturminnet må utforming av bebyggelse gjøres i samråd med kulturminne myndigheten i Vestfold fylkeskommune.
- § 5.3 **FB3:** Tiltak som beskrevet i Pbl. §§ 86a og 93 er ikke tillatt for det er utarbeidet og godkjent en samlet reguleringsplan for området og ny riksveg 308 vest for Borghem er etablert. Det skal legges til rette for konsentrert bebyggelse i området.
- Reguleringsplanen for FB3 skal også omfatte LNF- område/ gravhaug id 21550, øst for området. Området i tilknytning til gravhaugen skal reguleres til spesialområde med formål bevaring. For å sikre den landskapsmessige sammenhengen til gravhaug id 21550, må bevaringsområdet være tilstrekkelig stort og hensiktsmessig utformet for å ikke virke utilbørlig skjæmmende. Avgrensningen av spesialområdet gjøres i samarbeid med kulturminnemyndigheten i Vestfold fylkeskommune.
- § 5.4 **BN1:** Innenfor området kan det oppføres bygg med kombinert formål bolig/næring Det kan bygges maksimalt 4 etasjer over eksisterende terreng. Maksimal mønehøyde: cote +27. Parkering skal impasses i bygningsmassen.
- § 5.5 **BN2:** Innenfor området kan det oppføres bygg med kombinert formål bolig/næring/offentlig. Det kan bygges maksimalt 4 etasjer over bakkemivå. Maksimal mønehøyde: cote + 22. Parkering skal impasses i bygningsmassen. Tiltak som beskrevet i Pbl. §§ 86a og 93 tillates ikke imgangsatt før ny parkeringsplass/snuplass for skolebuss er etablert.
- § 5.6 **BN3:** Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hele området som inkluderer trafikkareal og kryssløsninger mot RV 308 og FV 420. Det tillates ikke igangsatt tiltak som beskrevet i Pbl. §§ 86a og 93 før ny veg mellom FV 420 og RV 308 er etablert. Detaljhandel skal plasseres i den nordvestre delen av området. Tillatt utbygging til detaljhandel er maksimalt T-BRA 5000m².
- Utbygging kan ikke skje før følgende forhold er tilfredsstillende etablert:
- gang – sykkelveg langs RV 308 vest for BN3
 - avkjørsler fra boligområde sydøst for skolene er sanert
 - sikring av krysningspunkt for myke trafikanter over/under RV 308
- Det forutsettes at det i reguleringsprosessen foretas en revurdering av endelig veitrase og at det avsettes tilstrekkelig buffersoner mot bekkene.

§ 6 Retningslinjer

- § 6.1 **Bevaringsverdig bygningsmiljø**
Bygningsmiljø øst for RV 308 fra Nøtterøy kirke og til og med trehusbebyggelsen i Semsveien/Tinghaugveien er typisk småtettstedsbebyggelse, som er viktig for den historiske lesbarheten av Borghem. Ved eventuelle tiltak i dette området er det viktig at tiltaket tilpasses det etablerte bygningsmiljøet. Se stedsanalyse for Borghem.
- § 6.2 **Retningslinjer for kombinertformål bolig/næring**
Hovedprinsippet for funksjonsblandingen er publikumsrettede virksomheter på gateplan, kontorarbeidsplasser i mellometasjene og bolig i de øvre etasjene.
- § 6.3 **Retningslinjer for BN3**
Området bør bygges opp bymessig og ikke som et industriområde. Plasskrevende og bilbasert næring bør plasseres vest i området nær RV 308 og lokaliseres slik at de ikke splitter opp den forretningsdriften som hører hjemme i en sentrumsfunksjon. Parkering bør skje i fellesanlegg nær hovedveinettet. Parkering til boliger i bygg for kombinert næring/bolig bør integreres i bygningsmassen.
- § 6.4 **Retningslinjer for utbyggingsavtaler**
Fradeling eller bygg- og eller anleggstiltak innenfor planlagte og eksisterende byggeområder som utløser plankrav, kan ikke settes i gang før det foreligger en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger. Formålet er å:
- Fastsette rekkefølge og ansvar for bygging/vedlikehold av kommunalteknisk anlegg, annen nødvendig infrastruktur og private fellesanlegg, som framgår av planvedtaket og utfyllende bestemmelser til kommunedelplanens arealdel.
 - Fastsette tekniske krav og prosedyrer for overtakelse av anlegg til kommunal drift jfr. Pbl. § 67 om opparbeiding av vann- og hovedavløpsledninger.
 - Prosjekttere kommunaltekniske anlegg og private fellesanlegg for hele planområdet som ledd i en effektiv og forsvarlig byggesaksbehandling.
 - Avklare eventuelle andre relevante forhold for utbyggingen og partene.
- Overnevnte punkter forutsetter at avtalen omfatter hele planområdet. Der prosjekteringen av de tekniske anleggene viser at planområdet lar seg utbygge etappevis etter eksisterende etendomsgrenser på en måte kommunen kan godkjenne, kan det likevel vurderes inngått utbyggingsavtale for den enkelte etappe.
- Utbygger skal være ansvarlig for opparbeidelsen. Ansvar for drift og vedlikehold skal avtales i forbindelse med utbyggingsavtale, salgskontrakt og eiendomsoverføring.
- I tillegg er det ønskelig at det vurderes effekt- og energibudsjett for bygningene, at alternative energikilder og tilknytning til nærvarmeanlegg vurderes.

§ 6.5 Retningslinjer for barn og unges interesser

Før behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt byggesøknader for 5. boenheter eller flere, skal nærmeste barnehage, skole og elevråd varsles og ha rett til å uttale seg om dagens bruk av området, som bl.a. forhold til skolevei, lekeplasser og friareal.

I forbindelse med nevnte planer og ved utbygging hvor barn og unges interesser berøres, skal disse omtales i eget avsnitt i saksfremstillingen.

Ved planlegging av arealer skal følgende differensiering gjelde:

Nærlekeplass

Alle boliger skal innen en gangavstand ha en lekeplass med sand, benk og noe fast dekke, med størrelse minimum 150 m².

Lekeområde

Det skal være tilgang til eller avsatt areal til et stort felles lekeområde i en gangavstand fra boligen. Dette skal gi mulighet for fri lek, skillek, ballspill og andre arealkrevende aktiviteter. Minste størrelse er 5000m², eventuelt 2x2500 m².

Før ferdiggjøring eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nærlekeplass som boligen tilhører, være ferdig opparbeidet. Bruk av lekeområde skal være sikret og opparbeidet senest når innflytting av de første 20 boligene er godkjent.

I regulerings- og bebyggelsesplaner, ved søknad om byggetillatelse og ved deling, skal det redegjøres for plassering av de anlegg som er nevnt i PBL § 69, pkt. 1 og 2, som uteoppholdsplass og parkering. Anleggene, som omfatter muligheter for barns frie lek, skal dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende/nærliggende areal må dette dokumenteres og være sikret for slik bruk. Anleggene skal vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Det skal legges vekt på korridorer ut til større fritilsområder både for ny og eksisterende bebyggelse. Kommunen kan sette krav om sikkerhet for at opparbeidelsen av arealer skjer i henhold til plan. Utbygger skal være ansvarlig for opparbeidelsen. Ansvar for drift og vedlikehold skal avtales i forbindelse med utbyggingsavtale.

§ 6.6 Retningslinjer for avkjørsler til riks og fylkesveger

Søknad om avkjørsel til offentlig vei behandles etter Vegloven. For riks- og fylkesveger er vegsjefen myndig. For kommunale veier er kommunestyret myndig. Denne myndigheten kan delegeres til annet politisk utvalg og/ eller til administrasjonen. Søknad om avkjørsel til riks- og fylkesveger vurderes i forhold til avkjørselsplan for slike veier i Vestfold.

Holdningen til nye avkjørsler til offentlige veier i ved Borghem er som følger:

Meget streng holdning:

- RV 308
- FV 428, Hellaveien

Streng holdning

- FV 420, Semsveien

§ 6.7 Retningslinjer for landbruks-, natur- og fritilsområder (LNF)

LNF- områder er klassifisert i 3 soner. Bruksinteressene i områdene reguleres av særlover. Klassifikasjonen bør legges til grunn ved vurdering av anleggs- og driftsiltak og ved byggetiltak på eksisterende boligeiendommer, og er som følger:

Sone 1:

Områder hvor landbruk er dominerende næringsinteresse.

Sone 2:

Områder hvor landbruk er en viktig næringsinteresse. Samtidig har området stor verdi ut fra natur- og landskapskvaliteter og/ eller for fritilsliv.

Sone 3:

Områder hvor fritilsliv og/ eller naturvern og landskapsvern er dominerende interesse.



Nøtterøy kommune

Saksbeh.: Bo Solhaug

Saksmappe:04/00231-69

Arkiv: 143

Utvalgssaksnr	Urvalg	Møtedato
031/06	Formannskapet	15.03.06
010/06	Kommunestyret	29.03.06

Kommunedelplan for Borgheim

Rådmannens innstilling:

Forslag til kommunedelplan for Borgheim godkjennes.

Behandling i Formannskapet - 15.03.2006:

Rådmannen endret sin innstilling i samsvar med kommunepanvalgets vedtak i møte 15.03.06:

"Forslag til kommunedelplan for Borgheim godkjennes med følgende tillegg:

BN3 – sydløst for Tinghaug.

Det forutsettes at det i reguleringsprosessen foretas en revurdering av endelig veitrasé og at det avsettes tilstrekkelig buffersone mot bekken."

Jørn Magdahl, Felleslisten SV/RV fremmet følgende 2 forslag:

"BN2 reguleres til næring/offentlig. Dette gjør det mulig å utvide utearealene til Borgheim ungdomsskole."

"Det legges ikke til rette for detaljhandel sør for Borgheim."

Magdahls forslag om BN2 falt med 8 mot 3 stemmer.

Magdahls forslag om detaljhandel falt med 8 mot 3 stemmer.

Rådmannens endrede innstilling/kommunepanvalgets forslag til kommunedelplan for Borgheim ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer.

Vedtak i Formannskapet - 15.03.2006:

Forslag til kommunedelplan for Borgheim godkjennes med følgende tillegg:

BN3 – sydløst for Tinghaug.

Det forutsettes at det i reguleringsprosessen foretas en revurdering av endelig veitrasé og at det avsettes tilstrekkelig buffersone mot bekken."

Behandling i Kommunestyret - 29.03.2006:

Knut Roar Engh tok sete under behandling av denne saken.

Svein Fagereng, FrP fremmet slikt forslag på vegne av FrP, H og Krf:

Området BN2 omgjøres til formål: bolig/næring/offentlig (farges brunt).

Tone Kalheim, Felleslisten SV/RV fremmet slikt forslag:

"Det legges ikke til rette for detaljhandel sør for Borgheim.

Jørn Magdahl, Felleslisten SV/RV fremmet slikt forslag på vegne av Felleslisten og Arbeiderpartiet:

BN2 reguleres til "offentlig". Dette gjør det mulig å utvide utearealene til Borgheim ungdomsskole og anlegge park."

Ved alternativ votering ble Fagerengs forslag vedtatt med 25 mot 16 stemmer som ble avgitt for Magdahls forslag.

Kalheims forslag falt med 28 mot 13 stemmer.

Kommunedelplan for Borgheim med de vedtatte endringer ble vedtatt med 29 mot 12 stemmer.

Vedtak i Kommunestyret - 29.03.2006:

Forslag til kommunedelplan for Borgheim godkjennes med følgende tillegg:

BN3 – sydløst for Tinghaug.

Det forutsettes at det i reguleringsprosessen foretas en revurdering av endelig veitrasé og at det avsettes tilstrekkelig buffersone mot bekken.

Området BN2 omgjøres til formål: bolig/næring/offentlig (farges brunt).

Vedlegg:

I Kommunedelplan for Borgheim med arealplankart

Bakgrunn

Arbeidet med kommunedelplanen for Borgheim har pågått i 2 år. Det fremmes nå et endelig forslag fra kommunepanelutvalget som ikke inneholder formelle innsigelser til selve kommunedelplanen, men det er fremmet 3 betingede innsigelser som det må tas hensyn til i etterfølgende reguleringsprosesser.

De betingede innsigelsene er fra de statlige regionale myndighetene bestående av Fylkesmannen i Vestfold og Statens Vegvesen og fra Vestfold fylkeskommune.

Statens Vegvesen har innsigelse dersom det ikke innarbeides rekkefølgekrav som sikrer trafikkale tiltak for de myke trafikanter (gangs-/sykkevei og sanering av avkjørsler fra eksisterende boliger langs rv. 308, sikring av krysningspunkt over/under riksvei) i forbindelse med utviklingen av næringsområdene syd for Tinghaug. Valg av løsning avklares gjennom reguleringsplan for næringsområdet.

Fylkesmannens miljøvernavdeling og Statens vegvesen har sammen en innsigelse til etablering av detaljhandel i næringsområdet syd for Tinghaug dersom ikke detaljhandelen begrenses til maksimalt T-BRA 5000m² og at slik virksomhet legges til det nordvestre hjørnet av området.

Fylkeskommunen har en innsigelse knyttet til båndlegging av områder og bebyggelse med antikvarisk verdi.

Felles for de 3 innsigelsene er at kommunepanelutvalget har innkommet disse ved å legge kravene inn i kommunedelplanen, arealplankartet og de utfyllende bestemmelsene.

For øvrig fremmes et antall faglige råd hvorav ett av rådene har en klar forutsetning som er innarbeidet i de utfyllende bestemmelsene. Dette er fra Fylkesmannens beredskapsavdeling og Norges vassdrags- og energidirektorat, Region Sør (NVE), hvor det kreves en risiko- og sårbarhetsanalyse med vekt på grunnforhold når utbyggingen sydøst for Tinghaug og områdene mellom Borgheim og ny omkjøringsvei i vest kommer til reguleringsmessig behandling.

Vurdering med økonomiske og juridiske konsekvenser

Kommunepanelutvalget har i sitt forslag til kommunedelplan valgt å beholde de hovedlinjer for arealbruk som er godkjent i gjeldende kommunepan for Nøtterøy. Dette innebærer at den prioriterte omkjøringsveien i syd og vest har samme trasevalg som tidligere. Vel vitende om at det vil ta mange år – kanskje 15-20 år – før en veiomlegging kan skje mot vest, er det like fullt en avgjørende satsning for Borgheim som områdesenter at riksveien blir lagt om. I mellomtiden må det settes inn viktige tiltak for å regulere trafikken gjennom senteret og for å gi gode bevegelsesmuligheter på en trafikkikker måte for beboere og besøkende.

Kommunedelplanen har gjort en utviklingsstrategi som strekker seg over flere tiår. Det er et klart ønske i planen at bokvalitetene i senteret skal settes høyt og at antallet boliger skal utvides betydelig. Det største sammenhengende boligområdet vil kunne utvikles i nordvestre

del av Borgheim. Det er imidlertid klart at det er nødvendig med en begrenset vekst de nærmeste årene inntil det er avklart hvordan bameskolekapasiteten for området kan løses. Skal det satses på en utvidelse av Herstad skole eller bygges ny barneskole på Borgheim?

Næringsutviklingen for områdesenteret er gitt en høy prioritering. Både rundt eksisterende Borgheimkryss og på området syd og øst for Tinghaug, blir betydelige arealer godkjent for utvidelser og nyetableringer av næringsvirksomhet. Detaljhandel kan videreutvikles innenfor det gamle senteret og i tillegg i den nordvestre delen av området langs Kirkeveien syd for Tinghaug. I kommende reguleringsprosess vil det være en utfordring å etablere en akse mellom virksomhetene rundt Borgheimkrysset og sydover til det nye næringsområdet syd for Tinghaug slik at vi får ett sammenhengende senter. Det er også en stor utfordring at området syd og øst for Tinghaug får en helhetlig utforming som estetisk harmonerer med eksisterende bebyggelse på Tinghaugtroppen. Det forutsettes derfor at det utarbeides en samlet reguleringsplan for området selv om utbyggingen vil skje i etapper.

Borgheim vil gjennom denne kommunedelplanen over tid kunne få en bred samfunnsmessig utvikling. Stedet vil i tillegg til å bli et godt bo- og handelssted, få utvikle sine kvaliteter som administrasjonssenter, skolesenter og kultursenter.

Konklusjon

Fremlagte forslag til kommunedelplan for Borgheim godkjennes. Innsigelsene er hensyntatt i kommunedelplanen, arealplankart og utfyllende bestemmelser. Kommunestyret kan dermed ege godkjenne planen.

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan for Færder kommune 2023-2035

Vedtatt av kommunestyret 06.09.2023

Bestemmelser det er fremmet innsigelse mot er gjenstand for mekling og må eventuelt oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse før de kan få rettsvirkning. Disse bestemmelsene er markert med gult.



Innhold

1	Formål.....	4
1	Generelle bestemmelser og retningslinjer	6
2	Rettsvirkning.....	6
2.1	Motstrid.....	6
2.2	Generelt plankrav	7
2.3	Unntak fra plankrav	7
2.4	Rekkefølgebestemmelser	9
2.5	Tilbakeføring av områder til LNF	10
3	Utbyggingsavtaler	11
4	Klima og miljø	11
4.1	Risiko og sårbarhet	11
4.2	Klima og energi	11
4.3	Vannforvaltning	12
4.4	Vann og avløp	13
5	Landskap, kulturmiljø og landbruk	14
5.1	Landskap	14
5.2	Estetikk	14
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	14
5.4	Gjenbruk av matjord	14
5.5	Buffersoner mellom landbruk og bebyggelse	15
5.6	Landbruksleiddommer i byggeområder	15
6	Langs sjø og vassdrag	15
6.1	Generelt	16
6.2	Byggegrense mot sjø	16
6.3	Byggegrense mot vassdrag	16
6.4	Brygger	16
6.5	Sandstrand	17
6.6	Bøyer og moringer	17
7	Transport og mobilitet	17
7.1	Byggegrense langs fylkesveier	17
7.2	Vei- og gatenorm	17
7.3	Mobilitetsplan	17
7.4	Parkering	18
7.5	Trafikksikkerhet	22
8	Folkehelse og levekår	22
8.1	Barn og unge	22
8.2	Støy	22
8.3	Luftforurensning	23
8.4	Lysforurensning	23



II Bestemmelser og retningslinjer til arealformål	24
9 Boligbebyggelse (bebyggelse og anlegg).....	24
9.1 Boligbebyggelse i 100-metersbeltet.....	25
9.2 Fritidsboliger i områder avsatt til boligbebyggelse.....	26
9.3 Næringsvirksomhet og tjenesteyting i områder avsatt til boligbebyggelse.....	26
9.4 Kommunens boligreserve.....	27
9.5 Uteoppholdsareal (privat og felles).....	27
9.6 Lekeareal.....	28
10 Fritidsbebyggelse (bebyggelse og anlegg).....	30
10.1 Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø.....	30
10.2 Fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet.....	31
10.3 Boliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse.....	32
11 Næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg).....	32
12 Forretning (bebyggelse og anlegg).....	33
13 Offentlig eller privat tjenesteyting (bebyggelse og anlegg).....	34
14 Sentrumsformål (bebyggelse og anlegg).....	34
15 Fritids- og turistformål (bebyggelse og anlegg).....	35
16 Andre typer bebyggelse og anlegg: småbåtanlegg (bebyggelse og anlegg).....	35
17 Havn (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur).....	35
18 Parkering (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur).....	35
19 Friområde (grønnstruktur).....	36
20 Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF).....	36
20.1 Bygging av nye boliger i LNF.....	36
21 LNF spredt boligbebyggelse (LNF-B).....	37
21.1 LNF areal for spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet.....	37
21.2 LNF spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet.....	38
21.3 LNF areal for spredt boligbebyggelse fremtidig.....	38
22 LNF spredt fritidsbebyggelse (LNF-F).....	39
22.1 LNF areal for spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet.....	39
22.2 LNF spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet.....	40
23 LNF areal for spredt næringsbebyggelse (LNF-N).....	41
24 LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig.....	41
25 Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	41
26 Småbåthavn (bruk og vern av sjø og vassdrag).....	42
III Bestemmelsesområder og hensynssoner	44
27 Bestemmelsesområder.....	44
27.1 Bestemmelsesområder for sentrum.....	44
27.2 Parkeringssoner.....	44
27.3 Militærhistoriske kulturmiljøer.....	44
27.4 Forhistoriske gravfelt.....	45



27.5 Jordbruksmiljøer.....	45
27.6 Kirkesteder.....	45
27.7 #19 Tenkiveien 42.....	46
27.8 #20 Båtbyggerstien 65.....	46
27.9 #23 Mågerø.....	46
28 Hensynssoner.....	47
28.1 Område for grunnvannsforsyning (H120).....	47
28.2 Hovedvannledningsnett (H190).....	47
28.3 Ras- og skredfare (H310).....	47
28.4 Flomfare (H320).....	47
28.5 Brann-/eksplosjonsfare (H350).....	47
28.6 Høyspeningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370).....	47
28.7 Sone for militær virksomhet (H380).....	48
28.8 Hensyn friluftsliv (H530).....	48
28.9 Bevaring naturmiljø (H560_1,2).....	48
28.10 Bevaring kulturmiljø (H570).....	48
28.11 Båndlegging etter lov om naturvern (H720).....	50
28.12 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_3).....	50
28.13 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1,3).....	51
28.14 Krav om felles planlegging (H810).....	51
28.15 Gjeldende kommunedelplan skal fortsatt gjelde (H910).....	51
IV Vedlegg	52
Vedlegg I.....	52



1 Formål

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030 (vedtatt 31.12.2018) og arealstrategi (vedtatt i planprogram for kommuneplanens arealdel).

Kommunestyrets vedtak 11.12.2019 fastsetter arealstrategiens mål og virkemidler slik:

1 Boligbygging

Færder kommune har et overordnet mål om en årlig vekst i befolkningen på 1 %. Veksten skal sikre at andelen yngre innbyggere (0-39 år) blir høyere enn SSBs befolkningsfremskrivning (MMMM-alternativet per 2018) indikerer at kommunen vil få. Boligbyggingen skal bidra til å styrke handels- og tjenestetilbudet i eksisterende sentra i Færder kommunes senterstruktur og følge opp hovedgrepet i den regionale planen for bærekraftig arealpolitikk med fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder.

Fremtidig boligbygging i Færder kommune skal oppfylle målsetningen i kommuneplanens samfunnsdel om trygge, sunne og attraktive bomiljøer for alle i hele kommunen. Boligbyggingen skal balansere følgende behov:

- Færder kommune tiltrekker seg og beholder yngre innbyggere.
- Det økende antallet eldre innbyggere får tilgang til boliger tilpasset deres behov.

Behovet for nye boliger ses i sammenheng med eksisterende boligmasse i kommunen i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.

2 Næringsarealer

Besøksintensiv næringsvirksomhet lokaliseres til steder angitt i kommunens senterstruktur. Handel skal foregå i senterområdene i kommunens senterstruktur, primært i tilknytning til eksisterende handelsvirksomhet.

Lofterød videreutvikles til et område for arealkrevende og lite besøksintensiv næringsvirksomhet. Arealet til Nøtterøy pukkverk sør for Lofterød vil utvikles til samme bruk når pukkverket er avsluttet. Kaldnes Vest utvikles i samarbeid med Tønsberg kommune og er lokaliseringssmulighet for arbeidsintensive og arealeffektive næringsvirksomheter.

Jordbruksnærings arealer sikres gjennom arealplanleggingen. Virksomheter innenfor småskala reiselivsnæring som kan styrke Færder kommunes besøksattraktivitet som bærekraftig reisemål i samsvar med besøksstrategien «Skjærgårdsopplevelser», vurderes særskilt. Randsønen til Færder nasjonalpark, Sandøsund og Veierland er særlig aktuelle områder for slike etableringer.

Senterstruktur i Færder kommune



I Generelle bestemmelser og retningslinjer

2 Rettsvirkning

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er rettslig bindende, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Retningslinjer er angitt i kursiv.

2.1 Møtstrid

Ved møtstrid skal kommuneplanens arealdel (kommuneplankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 31. januar 2018 (heretter eldre reguleringsplaner). Reguleringsplaner vedtatt etter 31. januar 2018 skal likevel gjelde foran ved møtstrid.

Møtstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke møtstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart med bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved møtstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Med hovedformål menes det arealformålet reguleringsplanen har til hensikt å åpne for, for eksempel boligbebyggelse eller næringsbebyggelse. Hovedformål i denne sammenheng skal ikke forstås som i plan- og bygningsloven, hvor arealformålene er systematisert etter hoved- og underformål.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil tredje ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, for eksempel boligbebyggelse. Dette vil for eksempel være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnsstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder. Detaljer trenger ikke ligge innenfor samme hovedformål slik dette er systematisert i loven.

Reguleringsplaner vedtatt etter 31. januar 2018, som har egne bestemmelser om parkering, skal gjelde i stedet for kommuneplanens bestemmelser om parkering.

Reguleringsplaner fra før juni 2008 som helt eller delvis berører 100-metersbeltet langs sjøen som gir mulighet for utbygging i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen bør endres eller oppheves.

Følgende reguleringsplaner skal likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel ved møtstrid:

- a. reguleringsplan nr. 2009004 Østre Boløaren



Der det er regulert arealformål som hører til underformålet veg, jf. kart- og planforskriften vedlegg I A, skal dette arealformålet gjelde foran arealformålet i kommuneplanens arealdel for reguleringsplaner i vedlegg I.

For regulerte småbåthavner skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel ved møtstrid, se utdyping under punkt 2b.

Byggegrense mot sjø som vist i kommuneplanen gjelder foran byggegrense mot sjø i reguleringsplaner.

2.2 Generelt plankrav

Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som er søknadsppliktige etter plan- og bygningsloven innenfor hovedformålene:

- a. bebyggelse og anlegg (for eksempel boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsformål, andre typer bebyggelse og anlegg og fritids- og turisformål)
- b. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (for eksempel havn og parkering)
- c. bruk og vern av sjø og vassdrag (for eksempel småbåthavn)
- d. LNF areal for spredt næringsbebyggelse

I fritids- og turisformål er det kun plankrav for nyetableringer og vesentlige endringer.

I områder avsatt til LNF er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nye boenheter på ubebygde eiendommer.

Det kreves reguleringsplan for alle tiltak innenfor fremtidige arealformål. Se likevel punkt 28.14 b.

I regulerte områder er det krav om ny reguleringsplan i tilfeller der arealformålet i kommuneplanen er endret etter vedtakelse av reguleringsplanen.

Bestemmelsen gjelder for eksempel der et område har vært regulert til næringsbebyggelse, hatt samme formål i kommuneplanen, og så senere blitt avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Uavhengig av unntakene under, er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved fradeling til og oppføring av nye boenheter i 100-metersbeltet innenfor arealformålet boligbebyggelse.

Dette gjelder kun for helt nye boenheter, og ikke ved riving og gjenoppføring av eksisterende boenheter.

2.3 Unntak fra plankrav

2.3.1 Boligbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende boligbebyggelse forutsatt at tiltaket tilfredsstiller følgende krav:



- a. ikke innebærer et større bygge- og anleggstilltak eller kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn
- b. ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting, minste leke- og uteoppholdsareal og parkering
- c. har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur
- d. ikke berører fredede kulturminner
- e. ikke berører viktige naturverdier
- f. ikke berører arealer som benyttes av barn og unge
- g. ikke ligger innenfor hensynssonene H310 ras- og skredfare eller H320 flomfare. Innenfor hensynssonene er det unntak for tiltak som inngår i sikkerhetsklasse F1 og S1, jf. TEK17 kapittel 7.
- h. ikke medfører mer enn tre boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter)
- i. ikke medfører fradeling av en eiendom til mer enn tre eiendommer (inkludert den opprinnelige eiendommen)
- j. tilhører en husklynge med minimum tre bolighus innenfor en radius på 100 meter

Til punkt a: Vurderingen av om et tiltak kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn» skal være tilsvarende som for plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Ikke bare omfanget, men også de samlede virkningene og konsekvensene av hele tiltaket, sett opp mot det området tiltaket befinner seg i, vil ha betydning for om et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Til punkt f: Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i alderen 0-18 år). Dette omfatter blant annet arealer som benyttes til lek- og oppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også for eksempel veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (for eksempel skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (for eksempel gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelveier mv. som brukes til tau- og strikkhopping, skaling, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang for arealene kan sies å «benyttes» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

2.3.2 Fritidsbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse forutsatt at tiltaket tilfredstiller punkt 2.3.1 bokstavene a-f, samt at tiltaket:

- a. ikke medfører mer enn én ny fritidsbolig per eiendom
- b. ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om fritidsboliger
- c. har eller har mulighet til godkjent løsning for vann- og avløpshåndtering

2.3.3 Sentrumsformål

Det er ikke krav om reguleringsplan for mindre tiltak i områder avsatt til nåværende sentrumsformål, for eksempel fasadeendringer eller tilbygg/påbygg på inntil 50 m² BYA/BRA. Bruksendringer er, uansett størrelse på byggverk / del av byggverk, ikke unntatt fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan.



2.3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Det er ikke krav om reguleringsplan for barnehager og skoler ved mindre utvidelser. Unntaket fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssonene H310 ras- og skredfare eller H320 flomfare.

Med mindre utvidelser menes tiltak som vil gi en utvidelse tilsvarende eller mindre enn et klasserom av normal størrelse (maksimalt 30 elever) eller tilsvarende eller mindre enn en ny barnehageavdeling (maksimalt 25 barn).

2.3.5 Næringsbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende næringsbebyggelse forutsatt at det samlede tiltaket ikke overskrider 1000 m² BRA. Videre skal tiltaket ikke være i strid med punkt 2.3.1 bokstavene a-g og heller ikke medføre vesentlige endringer for omgivelsene når det gjelder støy, lukt, trafikk og forurensning.

2.3.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende andre typer bebyggelse og anlegg når tiltaket faller inn under bestemmelsene i punkt 16 bokstavene a-c.

2.3.7 Havn

Det er ikke krav om reguleringsplan for mindre utvidelser i områder avsatt til nåværende havn.

2.3.8 Parkering

Det er ikke krav om reguleringsplan for mindre utvidelser i områder avsatt til nåværende parkering.

2.3.9 LNF areal for spredt næringsbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende LNF areal for spredt næringsbebyggelse. Tiltaket skal ikke være i strid med punkt 2.3.1 bokstavene a, c, d, e og f og heller ikke medføre vesentlige endringer for omgivelsene når det gjelder støy, lukt, trafikk og forurensning.

2.3.10 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder som er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag når tiltaket faller inn under bestemmelsene i punkt 25 bokstavene a-e.

2.3.11 Småbåthavn

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende småbåthavn når tiltaket faller inn under bestemmelsene i punkt 26 bokstavene a-e.

2.4 Rekkefølgebestemmelser

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert og/eller avklart gjennom utarbeidelse av reguleringsplan:

- a. kommunaltekniske anlegg (herunder håndtering av overvann)
- b. trafiksikker adkomst for kjørende, sykklende, gående og funksjonsnedsatte



- c. skole- og barnehagekapasitet
- d. geotekniske forhold
- e. energiforsyning

Listen er ikke utførmende.

2.4.1 Rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområdene

- a. reguleringsplan nr. 2021005 Guttormsens Gartneri:
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest for bolig nr. 11 innenfor planområdet skal ny gang- og sykkelvei (GS2 og GS3) langs vestsiden av Kirkeveien være opparbeidet.
- b. reguleringsplan nr. 2020006 Tommerholt gård:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs planområdet og frem til Snipetorp før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest.
- c. reguleringsplan nr. T105 Gjernvåg gnr. 6 bnr. 85:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til fv. 308 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest.
- d. reguleringsplan nr. T85 Grøttås:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til Østveien før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest.
- e. gårds- og bruksnummer 115/50:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs fv. 3088 fra eiendommen og frem til eksisterende løsning i Brattåsveien før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest.
- f. gårds- og bruksnummer 226/105 og 226/166:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs fv. 3076 fra Neholmveien frem til Røssesund bru før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest.
- g. gårds- og bruksnummer 116/5 og 116/32:
Krysset mellom fv. 308 og Nattnalleveien skal dimensjoneres i henhold til kravene i Vegdirektoratets norm N100 Veg- og gateutforming, samt ivareta forhold knyttet til kollektivtransport og myke trafikanter, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest.
- h. gårds- og bruksnummer 108/33, 108/93, 109/22, 109/25, 112/13 og 112/18:
Krysset mellom fv. 3086 og Høgåsveien og krysset mellom fv. 3086 og fv. 308 skal dimensjoneres i henhold til kravene i Vegdirektoratets norm N100 Veg- og gateutforming, samt ivareta forhold knyttet til myke trafikanter, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest.

Bestemmelsen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

2.5 Tilbakføring av områder til LNF

Kommunestyret vil vurdere å tilbakeføre/endre områder avsatt til fremtidige arealformål til LNF eller grønnsstruktur dersom utbygging ikke er igangsatt innen 8 år etter vedtak av nytt arealformål i kommuneplanens arealdel.

Arealdisponering på Veierland behandles særskilt.



3 Utbyggingsavtaler

Plan- og bygningsloven kapittel 17 skal legges til grunn for alle utbyggingsavtaler som inngås. Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med reguleringsplan.

Innholdet i utbyggingsavtalen skal følge gjeldende forutsetningsvedtak i kommunestyret, jf. KS-sak 083/23.

4 Klima og miljø

4.1 Risiko og sårbarhet

4.1.1 ROS-analyse

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS). Slik analyse skal foreligge før 1. gangsbehandling av planforslag.

4.1.2 Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

4.1.3 Flom i vassdrag og overvannsflom

Byggverk hvor konsekvensen av flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område, jf. TEK17 § 7-2. For byggverk i flomutsatt område skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom, jf. TEK17 § 7-2.

I reguleringsplaner hvor det er aktuelt å sikre bebyggelse og anlegg mot flom, skal dette innarbeides i plankartet som faresone med tilhørende bestemmelser. Sone for kantvegetasjon skal ivaretas, jf. vannressursloven § 11.

4.1.4 Flom, stormflo og bølgepåvirkning

Kotehøyde for overkant gulv skal ikke settes lavere enn 2,7 meter (høyderreferanse NN2000) for byggverk som etter TEK17 § 7-2 er fastsatt i sikkerhetsklasse F2 og F3.

I spesielt eksponerte områder der flere eller alle forholdene kan inntreffe samtidig, skal det vurderes å sette kotehøyde høyere enn 2,7 meter.

4.1.5 Høyspent

Bebyggelse og anlegg for varig opphold skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla, jf. Statens strålevernrapport 2005:8.

4.2 Klima og energi

Kommunens gjeldende klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.



Utslipp av klimagasser skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan (klimagassregnskap), jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- a. etablering av nybygg større enn 1000 m² BRA
- b. større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelvei, og etablering av ledningsnett for vann og avløp som innebærer inngrep i terreng

Gjenbruk av flest mulig materialer skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- c. riving av eksisterende bygg større enn 200 m² BRA
- d. riving av drifts- eller lagerbygg innen landbruket større enn 300 m² BYA

Energitekniske løsninger basert på mulighetene for fornybare energikilder skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- e. etablering av nybygg og tilbygg større enn samlet 1000 m² BRA
- f. etablering av flere enn 20 boenheter

4.3 Vannforvaltning

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og plan for nydyrking, skal planens konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene for vassdrag og kystvann, som er fastsatt i gjeldende regional vannforvaltningsplan, dokumenteres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som berører en vannforekomst, som ikke oppfyller fastsatte miljømål, bør kommunen stille rekkefølgekrav som bidrar til en forbedring av miljøtilstanden.

4.3.1 Overvann

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Overvann skal løses lokalt, dersom det ikke er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det. I den grad det er mulig skal overvann tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden. Dersom det ikke er mulig med lokal håndtering av overvann og det er kapasitet på kommunalt nett, kan overvannet ledes til kommunalt nett etter fordrøyning, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 3.

Overvannshåndtering skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan. Utredningen skal dokumentere at:

- a. avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av tiltaket
- b. det er valgt naturbaserte løsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier og som gir en blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,8. For bestemmelsesområder for sentrum og for områder



avsatt til sentrumsformål skal blågrønn faktor være minimum 0,7. For offentlige gater og plasser skal blågrønn faktor være minimum 0,3.

Blågrønn faktor er et arbeidsverktøy som skal sikre at håndtering av overvann og vegetasjon blir vektlagt ved planer for forretting, transformasjon og utvikling av nye områder. Ved bruk av blågrønn faktor honoreres ulike blå og grønne elementer i byggeprosjektene. Tiltak som sikrer lokal vannhåndtering og som gir større mangfold i uteanlegget honoreres høyst.

4.3.2 Vassdrag (bekker)

Det er forbud mot å lukke og fylle vassdrag. Deres naturlige form skal bevares så langt som mulig, og naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares.

Ved regulering eller søknad om tiltak som påvirker allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag kan det kreves gjenåpning eller restaurering av vassdraget.

Gjenåpning eller restaurering skal kreves dersom:

- a. det er nødvendig for at vedtatte miljømål i regional vannforvaltningsplan skal kunne nås
- b. det er nødvendig for å sikre flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner

4.3.3 Kantvegetasjon

Langs vassdrag med årsikker vannføring skal det opprettholdes en naturlig vegetasjonssone på minimum 15 meter. Ved tiltak i områder nær vassdrag skal det etableres ny vegetasjonssone dersom den eksisterende er smalere enn 15 meter.

Dersom det vurderes å opparbeide tiltak for friluftsliv nærmere vassdrag enn 15 meter, skal det erosjonssikres.

4.4 Vann og avløp

All helårsbyggelse, både nybygg og eksisterende, har krav om tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, enten direkte eller via privat avløpsnett, dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 3.

Fritidsbyggelse, både nybygg og eksisterende, har krav om tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, enten direkte eller via privat avløpsnett, dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 første ledd nr. 3 og 30-6.

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 3.



5 Landskap, kulturmiljø og landbruk

5.1 Landskap

Verdifulle landskapsområder skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Åsprofiler, særlig velutviklede formasjoner fra istiden, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.

Alle søknadspåklagte tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal tilpasses og underordnes seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet.

Ved søknader om nye tiltak skal nær- og fjernvirkning visualiseres og ses i forhold til helhetspreget.

5.2 Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende (heretter tiltak), skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form, naturligste forhold på stedet og kulturlandskapet. Tiltak skal underordnes seg områdets topografiske særpreg, og større fyllinger, skjæringer og andre vesentlige terrenginngrep skal så langt det lar seg gjøre unngås. Tiltak skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse i forhold til volum, materialer og farger, men kan gis en moderne utforming.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Kulturminner som forminner, veier, steingjerder, husturter, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner mv. skal tas særlig hensyn til i saksbehandlingen.

Bygninger/objekter med høy antikvarisk eller arkitektonisk verdi i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart.

Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Tilbygg skal underordnes seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, volum/størrelse, material- og fargebruk.

DIVE-analysen for Teie skal være retningsgivende innenfor sitt virkeområde.

5.4 Gjenbruk av matjord

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan. Den skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for nydyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.



Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjord ivaretas i henhold til matjordplanen.

I byggesaker som omfatter arealer med dyrket og dyrkbar jord hvor overordnede planer ikke inneholder matjordplan, bør det vurderes vilkår om utarbeiding og godkjenning av matjordplan før igangsettingsstillatelse kan gis.

5.5 Buffersone mellom landbruk og bebyggelse

For ny bebyggelse i uregulerte områder, skal buffersonen mellom bebyggelse og dyrket og dyrkbar jord være minimum 15 meter. Sonen skal ha et vegetasjonsbelte med minimum 10 meter bredde og med minimum 5 meter avstand til landbruksarealet. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til minimum høyde 4 meter.

Det samme gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal buffersonen i sin helhet reguleres på egen eiendom. Uteoppholdsareal (MUA/tek) kan ikke ligge innenfor buffersonen. Buffersonen på 15 meter kan etter en konkret vurdering både reduseres og utvides.

For eksisterende bebyggelse i uregulerte områder skal avstanden til dyrket og dyrkbar jord opprettholdes, eller være minimum 10 meter. Det samme gjelder i regulerte områder der buffersone eller tilsvarende arealer ikke er angitt i reguleringsplan (kart eller bestemmelser).

Unntak fra ovenstående kan skje gjennom dispensasjon på faglig grunnlag. Ved søknad om dispensasjon kan det legges vekt på om annen form for hensiktsmessig buffer er til stede, for eksempel vei, høydeforskjell, fjell/knaus eller annen naturlig buffer. Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer. Det kan også legges vekt på om uteoppholdsareal (MUA/tek) i all hovedsak er rettet bort fra landbruksarealene.

5.6 Landbrukseiendommer i byggeområder

For landbrukseiendommer med bebyggelse som ligger i byggeområdene gjelder jordlovens §§ 9 og 12.

6 Langs sjø og vassdrag

Sjøområdene kan blant annet ha formål bruk og vern av sjø og vassdrag (med blant annet småbåthavn som underformål), andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg) og havn.

Ved søknad om dispensasjon kan kant- og/eller steinsetting som er erodert bort av sjø gjenoppbygges til opprinnelig høyde og omfang. Det forutsettes at opprinnelig kant/steinsetting er oppført i henhold til godkjenning. Det skal benyttes stedstypisk stein.



6.1 Generelt

Byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske eller ferdseil til sjøs, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4.

Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann. I 100-metersbeltet skal alternativ plassering vurderes.

6.2 Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø er angitt i kommuneplankartet og skal gjelde foran byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige tiltak, plattinger, gjerder, fleggstang, plen, hekk mv. foran byggegrensen.

For kommunale friområder der byggegrense mot sjø ikke er angitt i arealdelen, er byggegrensen lik formålsgrensen til friområdet, slik at byggeforbudet ikke gjelder innenfor friområdet.

6.3 Byggegrense mot vassdrag

Byggegrense mot vassdrag er angitt i kommuneplankartet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 femte ledd. For øvrige vassdrag hvor det ikke er vist byggegrense i plankartet er byggegrensen 15 meter fra vassdragets midtlinje.

I området mellom vassdraget og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt.

Offentlige samferdselsanlegg/-tiltak og vann- og avløpsanlegg, herunder rør og kummer, kan tillates foran byggegrensen. Bygverk, for eksempel mindre bygninger tilhørende anlegget, krever likevel dispensasjon.

6.4 Brygger

Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende lovlig etablerte brygger normalt erstattes med ny brygge av tilnærmet samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstating for eksisterende lovlig etablert brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon.

Vedlikehold faller utenfor plan- og bygningsloven og krever verken dispensasjon eller tillatelse. Vedlikehold av eksisterende brygger er utskifting av siltedeler, som for eksempel toppdekke. Tiltak i bærekonstruksjonen faller ikke inn under vedlikeholdsbegrepet.



6.5 Sandstrand

Det er forbudt å anlegge sandstrand på land og i sjø. Videre er det forbudt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedege, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 5.

Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er et tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand måtte anses som en nyetablering.

6.6 Bøyer og muringer

Det er forbudt å anlegge nye bøyer og muringer.

Nye bøyer og muringer kan likevel anlegges:

- innenfor arealformålene småbåthavn og andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg)
- når de skal tilrettelegge for offentlige sjømerker, badebøyer o.l.
- når de skal brukes som akterfeste i tilknytning til lovlig etablerte brygger

Muringer kan på tross av forbudet plasseres innenfor arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag når formålet med muringene er forankring av godkjent flytebrygge, og selve brygga ligger innenfor arealformålene småbåthavn eller andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg), se punkt 25.

7 Transport og mobilitet

7.1 Byggegrense langs fylkesveier

Det er ikke tillatt å plassere tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 nærmere fylkesvei enn 20 meter i uregulerte områder. Avstanden skal måles fra veimidte.

Bestemmelsen gjelder ikke for vann- og avløpsanlegg, herunder rør og kummer. Bygverk, for eksempel mindre bygninger tilhørende anlegget, krever likevel dispensasjon.

Bestemmelsen gjelder ikke for bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel der det ikke etableres ny boenhet, ved fasadeendringer eller ved andre mindre innvendige tiltak (for eksempel heis).

Bestemmelsen gjelder heller ikke for buskur der veimyndigheten selv er tiltakshaver.

7.2 Vei- og gatenorm

Kommunens vei- og gatenorm skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

7.3 Mobilitetsplan

Ved utarbeidelse av reguleringsplan er det krav om utredning av mobilitet (mobilitetsplan) når utbyggingen overskrider 1000 m² BRA innenfor arealformålene næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og



forretning. Innenfor arealformålet boligbyggingse utløses kravet når reguleringsplanen tilrettelegger for 10 eller flere boenheter. Innenfor arealformålet parkering gjelder kravet når reguleringsplanen tilrettelegger for 30 eller flere plasser.

Mobilitetsplanen skal vise hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, og oppnå målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og biltransport, inklusive delingsløsninger for sykler og biler.

Mobilitetsplanen skal tilpasses plannivået og gi kunnskap og økt oppmerksomhet på tilrettelegging for gående, sykkel og kollektivreise. Den skal begrunne løsninger for transport og fleksibel mobilitet, og trafiksikkerhet.

Mobilitetsplanen skal bidra til å:

- lokalisere virksomhet og aktivitet på rett sted ut ifra kommunens mål
- synliggjøre og dokumentere transportbehovet som skapes av utbyggingen og aktiviteten den gir når bygg er tatt i bruk
- planlegge for sømløs mobilitet og lavest mulig bilbruk og klimagassutslipp
- konkretisere og illustrere transport og mobilitetsløsningene
- konkretisere løsninger for frakt av varer, tjenester og avfall, og eventuelle spesifikke næringstransportbehov

7.4 Parkering

Færder kommune er delt inn i soner for parkering (sone 1-4). Sonene 1-3 er vist som bestemmelsesområder i plankartet og i temakart for senterstruktur og parkering. Parkeringskravene er vist i tabellen under.

I sone 4, Veierland og andre øyer i kommunen uten veiforbindelse, er det ikke bestemmelser om parkering.



Arealformål	Beregningsgrunnlag		Parkeringsplasser per sone: maks og min. (jf. temakart for senterstruktur og parkering)				Annet	
	Sone 1 Bestemmelsesområde #21, bestemmelsesområder for sentrum og sentrumsformål	Sone 2 Bestemmelsesområde #22 (ekskludert bestemmelsesområder for sentrum og sentrumsformål)	Sone 3 Bestemmelsesområde #25 (ekskludert bestemmelsesområder for sentrum og sentrumsformål)	Bil	Sykkkel	Bil		Sykkkel
Frittliggende småhusbyggingse Enebolig og tomanns bolig + sekundærelighet	Per boenhet Min. 0,5	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2	-	
Konsentrert småhusbyggingse Rekkehus og kjedehus	Per boenhet Min. 1,3* Maks 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 1,3*	Min. 1,8*	Min. 1,5	* Gjelder hvis man etablerer all parkering i et felles parkeringsanlegg (parkering reservert for forflytningshemmede og gjesteparkering trenger ikke inngå i fellesanlegg).
Blokkbyggingse Firemannsbolig, lavblokk og høyblokk	Per boenhet Min. 1,3 Maks 1,5 Min. 0,8* Maks 1,5	Min. 2	Min. 1,3 Maks 2	Min. 2	Min. 1,3 Maks 2	Min. 1,8 Maks 2	Min. 2	* Ved valg av dette alternativet, kan ikke parkering knyttes til leiligheten, og må organiseres i fellesanlegg.
Næring Kontor	Per 100 m ² BRA	Min. 0,5	Min. 1	Min. 1	Min. 0,5	Min. 0,5	Min. 1	
Næring Annet	Per 100 m ² BRA	Min. 0,5	Min. 1	(Min. 0,5)	(Min. 0,5)	(Min. 0,5)	(Min. 1)	Verdier i parentes er retningslinjer.
Forretning	Per 100 m ² BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	
Tjenesteyting og bevertning	Per 100 m ² BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	
Barnehage	Per 15 barn	Min. 2	Min. 4	Min. 4	Min. 4	Min. 4	Min. 3	
Skole	Per 30 elever	Min. 15	Min. 15	Min. 15	Min. 15	Min. 15	Min. 15	
Småbåthavn/havn	Per årsverk Per båtplass	Min. 0,3 Min. 0,2	Min. 0,3 Min. 0,2	Min. 0,3 Min. 0,2	Min. 0,3 Min. 0,2	Min. 0,3 Min. 0,2	Min. 0,3 Min. 0,2	



7.4.1 Generelt

- Kravene angitt i tabellen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak. Ved søknad om tiltak skal ev. eksisterende tiltak tas med i beregningen av parkeringskravet.
- Antall plasser skal rundes opp til nærmeste hele tall.
- Parkeringsplan skal skje på egen eiendom. Kommunen kan godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det skal da foreligge tinglyst avtale på leieforholdet som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke. For tillatelse til tiltaket kan gis.
- Ved søknad om oppføring av fritiliggende småhusbebyggelse skal plassering av garasje vises. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig.
- Størrelsen på den enkelte parkeringsplass skal være i samsvar med Vegdirektoratets gjeldende normer. For parkeringsplasser ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på minimum 2,7 meter.
- Reguleringsplaner vedtatt etter 1. januar 2018, som har egne bestemmelser om parkering, skal gjelde i stedet for kommuneplanens bestemmelser om parkering.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan der det etableres og tinglyses parkeringsplass til bildeling, vil dette kunne gi reduksjon i ordinære minimumskrav i tabell.

Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.

Der flere ulike funksjoner er samlet og i kommunens områdesentre bør det legges opp til sambruk av parkeringsplasser.

Vegdirektoratets norm er på vedtakstidspunktet for kommuneplanens arealdel N100 Veg- og gateutforming.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal i utgangspunktet parkeringsanlegg i sin helhet etableres under bakkenivå.

I sone 1 og i områder avsatt til bestemmellesområde for sentrum skal bildeling vurderes. Der reguleringsplanen åpner for reduksjon av parkeringskravene gjennom bildelingsordning, skal det i reguleringsplanen, for å sikre en reell gjennomføring av ordningen, gis nærmere bestemmelser. Bestemmelsene skal angi for eksempel fremleggelse av dokumentasjon (for eksempel avtale om bildelingsordning med en viss varighet), tidspunktet for fremleggelse av dokumentasjon, samt hvordan parkeringssituasjonen skal løses dersom bildelingsordningen opphører.

7.4.2 Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres i tilknytning til heis i kjeller eller på bakkeplan i nærheten av inngangsparti.

I utbygginger på mer enn 3 boenheter skal 10 % av parkeringsplassene være gjesteparkering. Gjesteparkering skal være på fellesareal.



Parkering bør planlegges samlet i parkeringsanlegg under bakken og plasseres ved inngang til felt. Adkomst bør være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.

Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.

I parkeringsanlegg skal minimum 50 % av parkeringsplassene ha lademulighet, minimum 1 per boenhet. Det skal være mulig å tilrettelegge for lading på samtlige parkeringsplasser på et senere tidspunkt.

7.4.3 Næring

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for besøkende og i tillegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene reserveres for forflytningshemmede og etableres i nærheten av inngangsparti.

I parkeringsanlegg skal minimum 30 % av parkeringsplassene ha lademulighet. Det skal være mulig å tilrettelegge for lading på 50 % av parkeringsplassene på et senere tidspunkt.

7.4.4 Forretning

- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.
- Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering etter byggeplans behov kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.

7.4.5 Tjenesteyting og bevertning

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

7.4.6 Barnehage

- Ved etablering av ny barnehage eller utvidelse av eksisterende skal det utarbeides reguleringsplan (se punkt 2.3.4 for unntak fra plankrav), herunder en mobilitetsplan.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

7.4.7 Skole

- Ved etablering av ny skole eller utvidelse av eksisterende skal det utarbeides reguleringsplan (se punkt 2.3.4 for unntak fra plankrav), herunder en mobilitetsplan.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

Alminnelig parkering (ikke parkering reservert for forflytningshemmede) skal plasseres utenfor skoleområdet.

Ved etablering av kiss and ride-parkering skal denne plasseres utenfor skoleområdet.



7.4.8 Småbåthavn/havn

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

7.5 Trafikksikkerhet

Det tillates ikke bruk av gang- og sykkelvei eller fortau som adkomstvei for bil ved oppføring av nye boenheter, eller ved nye bygg eller vesentlige endringer av eksisterende bygg som brukes til næring, forretning eller tjenesteyting.

8 Folkehelse og levekår

8.1 Barn og unge

Ved omdisponering av areal som brukes av barn og unge eller er avsatt til utøppholdsareal, fellesareal, friområde eller utområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og utøppholdssituasjonen og skaffes en fulverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

Krav om erstatningsareal gjelder ikke ethvert areal egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt i bruk til utbygging for det er dokumentert at det i nærmiljøet finnes store nok og varierte nok arealer hvor barn og unge kan utfolde seg.

Ved utarbeidelse av kommuneplaner, kommunedeplaner, område- og detaljreguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt, jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging.

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafikkisikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

8.2 Støy

Ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet, skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 (eventuelt senere versjoner).

Grønseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 (eventuelt senere versjoner) skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak.

Ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone tillates ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan kravene fravikes for støyfølsom bebyggelse innenfor bestemte områder for sentrum og sentrumsformål. Konsekvensene for støy skal utredes og alle støytutsatte boenheter skal ha minimum én stille side.



Veileder M-2061 om behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved behandling av søknad om tiltak.

8.3 Luftforurensning

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 (eventuelt senere versjoner) legges til grunn.

8.4 Lysforurensning

Belysning som er til vesentlig ulempe eller sjanse, og ellers utover det som er knyttet til behovet på eiendommen, er ikke tillatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal belysning utredes med tanke på belysnings funksjonalitet, antall lyskilder, lysstyrke og utforming.



II Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

9 Boligbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

Omfatter arealer avsatt til boligbebyggelse, også der boligbebyggelse inngår i kombinasjon med andre arealformål.

Etterfølgende bestemmelser og retningslinjer om fortetting i uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder ved behandling av søknad om tiltak og ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Følgende gjelder i eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 5:

- Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % bebygd areal (BYA).
- Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål. For Garasje med inn-/utkjøring parallellt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål. For fylkesveier henvises det til Fylkeskommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer.
- De generelle kravene til uteoppholdsareal (MUA) og parkering gjelder.
- De generelle bestemmelsene om estetisk utforming i punkt 5.1 og 5.2 gjelder.

Regulerte områder for boligbebyggelse

I regulerte områder bak 100-metersbeltet, der utnyttelsesgrad ikke er konkret angitt i reguleringsplan (kart eller bestemmelser), tillates en utnyttelse på inntil 30 % BYA.

Denne bestemmelsen vil gjelde der kartet ikke har tydelig påtegning (for eksempel 25 %, 0,25 e.l.) og det heller ikke finnes bestemmelse som angir utnyttelsesgrad på liknende måte.

Hybler

A slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler krever særskilt tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5. Krav til parkering per hybel er som for sekundærleilighet. Krav til felles MUA og lekeareal vurderes særskilt.

Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig boenhet, og bestemmelsene for boligbebyggelse gjelder.

Retningslinjer for fortetting

Boligområder med mulighet for konsentrert bebyggelse:

Områder i eksisterende byggeområder hvor det er rom for annen bebyggelse av mer massiv karakter enn eneboliger, eller områder hvor eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes med ny og mer arealeffektiv bebyggelse.

Vurderingen av om et område har mulighet for konsentrert bebyggelse skal basere seg på gangavstand til nærmeste områdesenter og lokalsenter, eller innenfor sone 1 for parkering (gang- og sykkelavstand til



Tønsberg by), jf. kommunens senterstruktur. I utformingen av konsentrert bebyggelse skal det legges vekt på struktur og dimensjoner i omkringliggende bebyggelse.

Villaområder

Størstedelen av Færders boligområder er i denne kategorien. Mer eller mindre strukturerte byggefelt med eneboliger, hvor det kan være muligheter for fradeling av enkelttomter eller omgjøring av eneboliger til tomannsboliger. Mange av disse områdene er sårbare for fortetting, da områdenes grønnsstruktur og lekemuligheter ligger i hagene, og veisystemene stedvis kan være mindre egnet og ikke ha kapasitet til økt trafikk.

Eneboligtomter bør være minimum 500 m² og tomannsboligtomter bør være minimum 750 m².

Helårsboliger med tilhørende anlegg bør kun ha én adkomst per eiendom. Forsvarlige trafikale forhold er førende for valg av adkomstløsning.

Garasjer

Garasje kan etter søknad oppføres med inntil 50 m² BYA/BRA og med en mønehøyde på inntil 5 meter i forhold til mål gulv garasje, jf. NS3940.

Ved vurdering av om garasje over 50 m² BYA/BRA kan tillates, skal det legges særlig vekt på tilpasning til området som eiendommen inngår som en del av, og den omsøkte tomt med øvrig bebyggelse, slik at byggeplans utforming, volum og funksjon i sammenheng er tilpasset hverandre.

Takterasser

Takterasse er uteoppholdsareal på øverste plan.

Etablering av takterasse skal unngås, i tilfeller der det gir få ulemper kan takterasse vurderes innenfor disse retningslinjene.

Takterasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet, og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Utvendig trapp til takterasse bør unngås.

Ved søknad om etablering av takterasse og uteoppholdsareal på tak skal nabohensyn og tilpasning til omgivelsene gis særskilt vekt ved utøvelsen av forvaltningsskjønnet.

9.1 Boligbebyggelse i 100-metersbeltet

I 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø, gjelder følgende ved utvidelse samt riving og gjenoppføring av eksisterende boliger:

- Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilborring.



- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. **Tiltaket bør ikke gi silhuetvirkning.**
- c. Utvidelse av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- h. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA.
- i. Mønehøyde skal ikke overstige 8,0 meter og gesimshøyde 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 9,0 meter og 7,0 meter fra ferdig planert terreng.

I tillegg gjelder de øvrige bestemmelsene om boligbebyggelse. Ved eventuell motstrid gjelder bestemmelsene i dette punktet foran de øvrige bestemmelsene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal bestemmelsene over være retningsgivende.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomtedistribusjon skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

9.2 Fritidsboliger i områder avsatt til boligbebyggelse

Områder avsatt til boligbebyggelse inneholder også fritidsleiligheter.

Bak 100-metersbeltet kan eksisterende fritidsboliger utvikles i samsvar med punkt 10.2.

I 100-metersbeltet kan eksisterende fritidsboliger utvikles i samsvar med punkt 10.1.

Det er ikke tillatt å fortette med nye fritidsboliger i disse områdene.

9.3 Næringsvirksomhet og tjenesteyting i områder avsatt til boligbebyggelse

I eksisterende byggeområder avsatt til boligbebyggelse kan det etableres lettere næringsvirksomhet og småskala tjenesteyting på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økning i trafikk eller parkeringsbehov. Næringsvirksomheten må ikke belaste



miljøet eller medføre annen vesentlig ulempe for boligområdet. Gang- og sykkelvei bør ikke benyttes som adkomstvei.

Med lettere næringsvirksomhet menes for eksempel hjemmekontor og innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy eller anleggsmaskiner). Med småskala tjenesteyting menes for eksempel frisør eller hudpleie. Virksomheten skal ikke generere trafikk av store kjøretøy eller kundetraffikk i særlig grad. Forretningsplan skal ikke.

9.4 Kommunens boligreserver

Det skal utarbeides boligbyggeprogram. Boligbyggeprogrammet skal være førende ved utarbeidelse av reguleringsplan.

9.5 Uteoppholdsareal (privat og felles)

Minste uteoppholdsareal (MUA) er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og omfatter den ubebygde delen av tomta som ikke er avsatt til kjøring og parkering (jf. veilederen «Grad av utnytting»). Areal skal ligge innenfor boligformål eller sentrumformål i kommuneplanens arealdel.

Areal som er brattere enn 1/3, smalere enn 4 meter, har støynivå over 55 dB(A), er avsatt til buffersoner mot landbruk, faresone høyspenningsanlegg og/eller renovasjon skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Minimum 50 % av felles MUA skal være sammenhengende og på bakkeplan eller oppå lokk/dekke i gårdsrom som er tilgjengelig fra bakkeplan.

Minimum 50 % av felles MUA på lokk/dekke skal ha jordsmonnslag med dybde på minimum 1,2 meter.

Minimum 50 % av felles MUA skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

MUA bør plasseres der hvor det er gode naturgitte kvaliteter. Etablering av uteoppholdsarealer bør ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.

Uteareal bør ha en bredde på minimum 1,5 ganger tilstøtende bygningers gjennomsnittlige gesimshøyde for å kunne inngå i felles MUA.



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

Boligtype	Minimum MUA i m ² (sum privat og felles)	Minimum privat MUA i m ²	Minimum felles MUA i m ²
Enebolig		200	
Sekundærleilighet	50	50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse	150	75	
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	50	10	40

Privat MUA

Privat MUA skal være i nær tilknytning til boligen. Terrasser/balkonger/altaner skal ha minimum dybde fra fasadelivet på 2 meter og lengde på 3 meter for å kunne regnes som MUA.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan kravet til privat MUA for lavblokk/høyblokk og terrassert bebyggelse fravikes dersom det etableres overbygd balkong med tilsvarende areal som minimumskravet.

Felles MUA

Felles MUA skal ha en sentral og attraktiv plassering i planområdet. Videre skal felles MUA ha trafiksikker adkomst fra boligene og være skjermet for trafikk, forurensning og støy.

9.5.1 MUA i bestemmellesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål

I bestemmellesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål er størrelseskrav til felles MUA for blokkbebyggelse og terrassert bebyggelse halvparten av kravet i tabellen under punkt 9.5. Størrelseskrav til privat MUA er ikkelydende i bestemmellesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål som i kommunen for øvrig. Kvalitetskravene er de samme som i punkt 9.5.

9.6 Lekeareal

Lekeareal er lekeplasser, større felles lekeområder og andre areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. De skal være tilrettelagt for ulike typer lek til ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Lekearealet skal ha en sentral og attraktiv plassering i planområdet. Arealet skal ha god tilgjengelighet med trafiksikker adkomst/ferdselsåre fra boligene og mellom lekearealene, være skjermet for trafikk, forurensning og støy, og være tilfredsstillende belyst.

Følgende gjelder ved opparbeidelse av lekeplasser:

Lekearealet skal ikke være brattere enn 1/5, smalere enn 10 meter eller ha støynivå over 55 dB(A). Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 meter.



Minimum 50 % av lekearealene skal være på bakkeplan eller på lokk/dekke i gårdsrom som er tilgjengelig fra bakkeplan. Minimum 50 % av lekeareal på lokk/dekke skal ha jordsmonnslag med dybde på minimum 1,2 meter.

Lekearealene skal ha en solrikk beliggenhet og skjermes mot sterk vind. Minimum 50 % av lekearealene skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

Lekearealet skal ligge innenfor boligformål eller sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og kommer i tillegg til privat og felles utpoppingsareal. Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter i beregningsgrunnlaget for lekeareal.

Lekeareal skal plasseres der hvor det er gode naturgitte kvaliteter. Variert naturlig terreng og eksisterende naturelementer/vegetasjon av god kvalitet skal søkes bevart og kan erstatte krav til lekefunksjon dersom det etter kommunens vurdering hever kvaliteten på lekearealet. Etablering av lekearealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. For inntil 25 boenheter skal det avsettes minimum 25 m² per boenhet. For flere enn 25 boenheter skal det avsettes minimum 15 m² per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m². Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 46 boenheter er minimumsstørrelsen på en nærlekeplass 350 m².

Nærlekeplasser på 250 m² skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetsselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum en per 100 m² utover 250 m². Et større lekeapparat eller et aktivitetsselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år.

I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærlekeplassene ha et variert utvalg av lekeapparater. Det skal være minimum ett huskestativ innenfor planområdet.

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter.

Minimumsstørrelsen på en områdelekeplass er 750 m². Størrelsen skal økes med 250 m² per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal den videre størrelsen økes med 100 m² per 20 boenheter.

Områdelekeplassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fem lekeutstyr/aktivitetsselementer. Større lekeapparater eller aktivitetsselementer kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballspill.



9.6.1 Lekeareal i bestemmellesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. Det skal avsettes minimum 10 m² per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m². Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 35 boenheter.

Nærlekeplasser på 250 m² skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetslementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m² utover 250 m². Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år.

I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærlekeplassene ha et variert utvalg av lekeapparater. Det skal være minimum ett huskestativ innenfor planområdet.

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter. Områdelekeplass skal være på minimum 500 m². Størrelsen skal økes med 150 m² per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal størrelsen økes med 100 m² per 20 boenheter.

Områdelekeplassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fire lekeutstyr/aktivitetslementer. Større lekeapparater eller aktivitetslementer kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballspill.

Områdelekeplass for nye boliger i bestemmellesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål kan legges i offentlige parker, friområder eller skolegårder under forutsetning av trafikksikker adkomst.

Maksimal gangavstand fra boligene i planområdet til lekeareal skal være 400 meter.

10 Fritidsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

10.1 Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø

10.1.1 Generelt forbud

Det er forbud mot nye tiltak.

I tillegg er det forbud mot plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv.



10.1.2 Utvidelse av eksisterende fritidsboliger i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan på tross av forbudet i punkt 10.1.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

- Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 0,7 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilborring.
- Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. **Tiltaket bør ikke gi silhuetvirkning.**
- Utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 12 meter.
- Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 25 %.
- Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m².

Begrensningen på 30 m² omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeidning skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

10.2 Fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet

Nye fritidsboliger kan tillates innenfor de rammer som fremgår under.

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates innenfor følgende rammer:



- a. Det tillates ikke terrenginngrep som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. **Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.**
- c. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- d. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- e. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- f. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- g. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 25 %.
- h. Frittliggende bod på inntil 15 m² kan tillates innenfor arealbegrensningen i bokstav g. Boden skal ikke plasseres lengre fra hovedbygningen enn 5 meter, og kan ha maksimal gesimshøyde 2,5 meter og mønehøyde 4 meter. Anneks er ikke tillatt.
- i. Uteplass, plattning, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 40 m².

Begrensningen på 40 m² omfatter alle uteplasser, plattninger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeidning skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

10.3 Boliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse

Områder avsatt til fritidsbebyggelse inneholder også boligieiendommer.

Bak 100-metersbeltet kan eksisterende boliger utvikles i samsvar med punkt 9.

I 100-metersbeltet kan eksisterende boliger utvikles i samsvar med punkt 9.1.

Det er ikke tillatt å forrette med nye boliger i disse områdene.

11 Næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

Nye næringsvirksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring. Virksomhetene skal gis en hensiktsmessig



lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser.

Arealintensiv næring (A-områder), herunder kontor, skal lokaliseres innenfor sone 1 (inkludert områdesentrene og lokalsentrene), jf. temakart for senterstruktur og parkering.

Arealkrevende næring (B-områder) og næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene (C-områder) skal lokaliseres utenfor kommunens definerte senterstruktur og etablerte boligområder.

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m² BRA per eiendom forutsatt at forretningen er tilknyttet næringsvirksomheten.

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 250 m² BRA per eiendom forutsatt at tjenesteytingen er tilknyttet næringsvirksomheten.

Næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene skal primært legges til næringsområdene på Lofterød og Høgås.

Det søkes tilrettelagt for opplag av båter og bobiler. Stedegen maritim næring langs sjø bør søkes beholdt.

ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser

Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.

A-områder: God tilgjengelighet med kollektivtransport, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende samt virksomheter med mange kunder/besøkende, herunder butikker, helsejenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.

B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet. God tilgjengelighet med kollektivtransport og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som i A-områder. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.

C-områder: Ligger i avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

12 Forretning (bebyggelse og anlegg)

Nyetableringer av detaljhandel skal lokaliseres innenfor områdesentrene, lokalsentrene og nærsentrene i definert senterstruktur, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring, jf. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi.



I kommuneplanen defineres plasskrevende varer som trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, båter/båtmotorer, hvitevarer og møbler. Detaljvarer er varer som ikke er plasskrevende varer.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak gjelder følgende:

- I samsvar med RPBA kan detaljhandel bare lokaliseres innenfor definert sone for områdesentre (Teie, Borghelm og Tjøme sentrum).
- I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i lokalsentrene (Vestskogen og Skallestad) forutsatt at samlet areal ikke overskrider 3000 m².
- I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i nærsentrene forutsatt at samlet areal ikke overskrider 1000 m² (Føynland, Sandøsund, Hjem seng, Tømmerholt, Kjøppmannskjær og Torød).

Det kan etableres mindre detaljhandel utenfor den definerte senterstrukturen som skal dekke et lokalt behov, men samlet areal i grend eller tettsted kan ikke overskride 500 m².

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 500 m² BRA innenfor arealformålet forretningsplan.

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres med direkte tilknytning til hovedveisystemet i kommunen, men ikke innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre.

13 Offentlig eller privat tjenesteyting (bebyggelse og anlegg)

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av arealintensiv næring (kontor) på inntil 500 m² BRA innenfor arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting, forutsatt at næringen er tilknyttet tjenesteytingen.

Innenfor arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m² BRA per eiendom forutsatt at forretningen er tilknyttet tjenesteytingen.

I samsvar med Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi bør besøksintensiv tjenesteyting primært lokaliseres innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre, eller i gang- og sykkelavstand til Tønsberg by (sone 1, jf. temakart for senterstruktur og parkering). Skoler og barnehager bør lokaliseres sentralt i nedslagsfeltet/skolekretsen slik at den totale reisemengden minimeres.

14 Sentrumsformål (bebyggelse og anlegg)

Arealer avsatt til sentrumsformål ligger mer eller mindre innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre. Disse områdene utgjør en stor del av kommunens arealreserve ved transformasjon og fortetting. Det legges derfor opp til en høy arealutnyttelse. Tiltak som medfører lav utnyttelse bør derfor ikke etableres, som for eksempel større parkeringsplasser på bakkeplan. For arealer avsatt til sentrumsformål gjelder det blant annet egne krav til lek, minste uteoppholdsareal (MUA), parkering og støy.



15 Fritids- og turistformål (bebyggelse og anlegg)

Utvidelse av eksisterende tiltak innenfor arealformålet fritids- og turistformål kan tillates innenfor følgende rammer:

- Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser.
- Tiltaket bør ikke gi silhuetvirkning.
- Utvidelse av eksisterende tiltak skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.

Fortelt og plattning må kunne demonteres/flyttes på en enkel måte og skal ikke være vesentlig høyere eller bredere enn campingens karosseri (fengderething) og ha estetisk god utforming.

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nyetableringer og vesentlige endringer, jf. punkt 2.2.

16 Andre typer bebyggelse og anlegg: småbåtanlegg (bebyggelse og anlegg)

Det er forbud mot nye tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1 med unntak av:

- alle typer reparasjoner av eksisterende anlegg
- riving og gjenoppføring av anlegg med samme størrelse
- remunding i umiddelbar nærhet til bryggeanlegget. Det må kunne dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelsestidligere. Remunding skal ikke tillates der mudringen får vesentlig innvirkning på naturmangfoldet eller kulturminner.

Det skal dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdsel på land og i sjøen.

Det er krav om reguleringsplan for småbåtanlegg, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er når tiltaket omfattes av bokstavene a-c over.

Det er en forutsetning at tiltaket er lovlig etablert.

Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

17 Havn (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er mindre utvidelser.

18 Parkering (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er mindre utvidelser.



Størrelsen på den enkelte parkeringsplass skal være i samsvar med Vegdirektoratets gjeldende norm. For parkeringsplasser ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på minimum 2,7 meter, jf. punkt 7.4.1 e. Ved mindre utvidelser gjelder kravet kun utvidelsen.

Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon.

Vegdirektoratets norm er på vedtakstidspunktet for kommuneplanens arealdel N100 Veg- og gateutforming.

19 Friområde (grønnstruktur)

Tiltak for å fremme friluftslivet kan tillates dersom hensynet til viktige naturmangfolds- eller landskapsverdier ikke berøres. Det tillates ikke tiltak på dyrket og dyrkbar jord. Mindre friluftslivstiltak som berører dyrkbar jord kan likevel tillates.

20 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

I LNF-områdene er det bare tillatt med tiltak i samsvar med arealformålet landbruk-, natur- og friluftsliv, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 1.

Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke med mindre de er i samsvar med arealformålet landbruk, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

Nye bygninger og faste installasjoner (i landbruket) skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger. Plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk skal vurderes. Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon, og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.

Det generelle forbudet mot tiltak i plan- og bygningsloven § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplegg i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske og ferdsel, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 4.

Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann. I 100-metersbeltet skal alternativ plassering vurderes.

20.1 Bygging av nye boliger i LNF

Nye boenheter i LNF er i utgangspunktet ikke tillatt. Det kan gis anledning til oppføring av én ny boenhet dersom det utarbeides reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntakene fra det generelle plankravet gjelder ikke. Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende:

- Det er ikke tillatt med fradeling.
- Det tillates ikke i 100-metersbeltet.
- Det tillates ikke innenfor parkeringsone 1, 2 og 4.
- Det tillates kun én enebolig/tomannsbolig per eiendom.
- Eiendommen kan ikke være større enn 4 dekar.



- Det tillates ikke på dyrket eller dyrkbar jord, og det skal være en buffersoner på minimum 15 meter mot dyrket jord, og det henvises for øvrig til punkt 5.5.
- Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.
- Tiltaket kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, friluftsinnteresser, naturmangfold eller kulturminner.
- Den nye boligen skal ligge inntil eller i nærheten av eksisterende boligklynger/grender.
- Det forutsettes trygg skolevei til og fra boligen.
- Sosial og teknisk infrastruktur, herunder veiadkomst, vann og avløp, er temaer som skal utredes i planprosessen. Nye boenheter må i størst mulig grad benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur.

21 LNF spredt boligbebyggelse (LNF-B)

21.1 LNF areal for spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2. Der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø, gjelder følgende:

- Det er ikke tillatt med fradeling eller oppføring av nye boliger.
- Garasje, bod, uthus o.l. på inntil 50 m² BYA/BRA kan tillates.
- Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilborring.
- Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuetvirkning.
- Utvidelse av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 200 m².
- Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter og gesimshøyde 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 8,0 meter og 6,0 meter fra ferdig planert terreng.
- Plasseringer av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.



Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomtedeling skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Til punkt j i begrepet «eiendommen» omfattes også flere grunneiendommer der disse brukes under ett.

21.2 LNF spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I tilknytning til eksisterende bolighus tillates tiltak som er å anse som normalutvikling på en boligeiendom, for eksempel fasadeendring, tilbygg/påbygg, anneks, bod, garasje, carport, uthus og grensejustering mellom boligeiendommer, samt oppgradering av vann- og avløpsanlegg.

Det er forbud mot fradeling og oppføring av nye boenheter.

I tolkingen av begrepet «normalutvikling» skal det ses hen til bestemmelsene om MUA, parkering og utnyttelsesgrad i områder avsatt til boligbebyggelse.

21.3 LNF areal for spredt boligbebyggelse fremtidig

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse fremtidig er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I områder avsatt til LNF spredt boligbebyggelse fremtidig er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntakene fra det generelle plankravet gjelder ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende retningslinjer:

- Det er ikke tillatt med fradeling, så lenge ikke annet er oppgitt i bestemmelsene (bestemmelsesområde).
- Det tillates kun én enebolig/tomanns bolig per eiendom, så lenge ikke annet er oppgitt i bestemmelsene (bestemmelsesområde).
- Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.

Sosial og teknisk infrastruktur, herunder veiadkomst, vann og avløp, er temaer som skal utredes i planprosessen. Nye boenheter må i størst mulig grad benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur.

Tiltaket kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, friluftsinnteresser, naturmangfold eller kulturminner.



22 LNF spredt fritidsbebyggelse (LNF-F)

22.1 LNF areal for spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-F, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

22.1.1 Generelt forbud

Det er forbud mot nye tiltak.

I tillegg er det forbud mot plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv.

Plasseringer av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

22.1.2 Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse

Der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse på tross av forbudet i punkt 22.1.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

- Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringar som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 0,7 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilborring.
- Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. **Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.**
- Utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i reining bort fra sjøen.
- Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 12 meter.
- Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m².
- Uteplass, plattning, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m². Begrensningen på 30 m² omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.
- Det er ikke tillatt med nye uthus, anneks, garasjer mv. Det er ikke tillatt med utvidelse av eksisterende uthus, anneks, garasjer mv.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.



Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomtedbehandling skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

22.2.2 LNF spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-F, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

22.2.1 Generelt forbud

Det er forbud mot fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse.

«Fritidsbebyggelse» er å anse som alle tiltak på en fritidseiendom, herunder også plattinger, gjerdet, flaggstang mv.

22.2.2 Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan på tross av forbudet i punkt 22.2.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

- Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
- Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. **Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.**
- Tiltaket må ikke være til hinder for allmenhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- Mønnehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- Samlet bebyggt areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 20 %.
- Uteplass, plattform, terrasse, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m². Begrensningen på 30 m² omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.



Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomtedbehandling skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

23 LNF areal for spredt næringsbebyggelse (LNF-N)

Eiendommene som er å anse som spredt næringsbebyggelse er markert i kommuneplankartet som LNF-N, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA.

24 LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig

Eiendommene som er å anse som spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse fremtidig er markert i kommuneplankartet som LNF kombinert, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I områder avsatt til LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig er det kun tillatt med fritids- eller næringsbebyggelse mv.

På Håøya er det ikke tillatt med ny bebyggelse.

25 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Det er forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1 langs og i sjøen, herunder vesentlige terrenginngrep, påfylling av sand og uttak av masser.
- Forbudet omfatter også flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger for eller benyttes som brygge, med unntak av offentlige badebrygger som ikke har landfeste.
- Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke for oppføring, flytting og fjerning av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs, herunder offentlige sjømerker og navigasjonsinnretninger.
- Husbåter tillates ikke, verken landfast eller oppankret.
- Det er ikke tillatt med nye bøyer eller moringer, med de unntakene som fremgår under punkt 6.6.

Flytende konstruksjoner som husbåter og andre fartøy, som er tatt ut av alminnelig drift og brukes til beboelse, næring eller lignende formål, tillates ikke, verken landfast eller oppankret.



Ved spørsmål om vedlikehold eller ved behandling av søknad om dispensasjon for riving, gjenoppføring eller søknadspåklagte reparasjoner, se punkt 6.4.

Ved inngrep nær bekker som har vært, er eller kan bli gyteområder for sjøørrett skal det vises særlig varsomhet for ikke å forringe gyte- og oppvekstvilkårene for fisken.

Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og i sjøen/vassdraget.

Ved søknad om dispensasjon kan remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegg tillates. Det må dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser. Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

26 Småbåthavn (bruk og vern av sjø og vassdrag)

Forbudet i punkt 25 gjelder ikke for uregulerte områder avsatt til småbåthavn for følgende tiltak:

- alle typer reparasjoner av eksisterende anlegg
- riving og gjenoppføring av anlegg med samme størrelse
- endringer og mindre utvidelser av bryggeanlegg forutsatt at kravet til parkeringsdekning er oppfylt for det totale antallet båtplasser i småbåthavnen
- remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegget. Det må kunne dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser tidligere. Remudring skal ikke tillates der mudringen får vesentlig innvirkning på naturmangfoldet.
- parkering og båtoppdrag på land

Det skal dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og i sjøen.

Husbåter tillates når reguleringsplanen åpner for det.

Forbudet i punkt 25 gjelder ikke for regulererte småbåthavner. For disse områdene går reguleringsplanen foran kommuneplanen. Det finnes regulererte småbåthavner som har fått endret avgrensning eller nytt arealformål i kommuneplanen. For disse går kommuneplanens arealformål og/eller avgrensning foran ved motstrid.

Det er krav om reguleringsplan for uregulerte småbåthavner, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er når tiltaket omfattes av bokstavene a-e over.

Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det kreves sanitæranlegg og mottaksanlegg for båtseptik og fastsettes bestemmelser som hindrer eller begrenser forurensning fra småbåthavnene mv.



Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det settes krav om gjesteplasser for båt og bil.



III Bestemmelsesområder og hensynsoner

27 Bestemmelsesområder

27.1 Bestemmelsesområder for sentrum

Skallestad (#1), Kaldnes Vest / Ramdal (#2), Vestskogen (#5), Teie (#7), Tjøme sentrum (#9) og Borgheim (#10) er bestemmelsesområder for sentrum.

For bestemmelsesområdet Kaldnes Vest / Ramdal (#2) tillates det også etablering av B-nærings- og definisjonen i retningslinjene til punkt 11. Dette gjelder ikke innenfor hensynsone H810 (Ramdal).

27.2 Parkeringssoner

Parkeringsone 1 (#21), 2 (#22) og 3 (#25) er vist i plankartet som bestemmelsesområder. Parkeringssonene er også vist på temakart for senterstruktur og parkering.

27.3 Militærhistoriske kulturmiljøer

Torås fort (#4), Vardås festning med Bergan fangeleir (#13) og Håøya (#15) er militærhistoriske kulturmiljøer.

Innenfor bestemmelsesområdet skal det militærhistoriske landskapet og sammenhengen mellom landskap og bygninger bevaras. Verneverdige bygninger, hustuffer, gjerder, veiløp og øvrige rester etter militær aktivitet (skyttestillinger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevaras og tillates ikke fjernet eller endret.

Det naturlige landskapet er en del av det militærhistoriske landskapet og tillates ikke endret.

Nye tiltak inkludert beplantning skal ivareta det militærhistoriske landskapet og ikke skjule eller skjemme spor av militær aktivitet eller sammenhengen mellom militære installasjoner og anlegg.

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv (benker, gapahuker, balplasser, toaletter mv.) kan tillates.

Midlertidige tiltak for historisk eller kulturell formidling og opplevelse (stillaser, tribuner, servicebygg mv.) kan tillates. Det kan oppsettes informasjonskilt. Skilting for øvrig tillates ikke.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.



27.4 Forhistoriske gravfelt

Skjerne-Meum (#3) og Brevik gravfelt (#16) er forhistoriske gravfelt.

Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, kasting eller lagring av hageavfall, hogstavfall, byggematerialer, redskap mv., verken midlertidig eller permanent.

Innenfor bestemmelsesområdet skal landskapsrommet ivaretas og beskyttes. Innenfor området kan det tillates etablert tiltak for å fremme allmennhetens friluftsliv- og kulturinteresser som for eksempel stier, balplasser og informasjonskilt. Slike tiltak skal plasseres minimum 5 meter fra båndleggingssonen.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.

27.5 Jordbruksmiljøer

Veierland (#6, #8 og #11), Torød-Svendsrød (#14) og Hella (#17) er jordbruksmiljøer.

Innenfor bestemmelsesområdet skal områdets særpreg som jordbruksmiljø bevaras. I området skal kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, dyrket jord, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, markante trær mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse, opprettholdes og bevaras.

Landskapsrommet rundt kirker skal bevaras, og ved nye tiltak skal det tas særlig hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet.

Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart. Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Ved ny oppføring av bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø og kulturmiljø vektlegges særskilt med tanke på plassering og utforming.

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv (benker, gapahuker, balplasser, toaletter mv.) kan tillates.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse reguleres til bevaring. Omfanget av hensynsone for bevaring avklares i plansaken.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.

27.6 Kirkesteder

Tjøme kirke (#12), Hvasser kirke (#18) og Nøtterøy kirke (#24) er kirkesteder.

Innenfor bestemmelsesområdet skal landskapsrommet rundt kirken bevaras. Tiltak som forringer kirkens/kirkestedets landskapsvirkning og sammenhengen mellom kirken og kirkegården tillates ikke.



Ved nye tiltak inkludert beplantning og etablering av gangveier skal det tas særlig hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Murer, porter og andre utomhuselementer som eksempelvis markante trær skal bevares.

Ved oppføring av nye bygg og konstruksjoner skal tilpasning til kulturmiljøet vektlegges med tanke på utforming og plassering, samt fasadeuttrykk, høyde, takform, volum, materialbruk og detaljering.

27.7 #19 Tenvikveien 42

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av inntil 5 boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse innenfor rammene satt i punkt 21.3, med unntak av a og b.

27.8 #20 Båtbyggerstien 65

Innenfor bestemmelsesområdet er det forbud mot fradeling, riving og andre tiltak jf. plan- og bygningsloven § 20-1 med unntak av:

- bruksendring
- fasadeendring som ikke endrer bygningens karakter
- etablering av omsøkt og godkjent plattning
- vesentlige reparasjoner
- innvendige endringer

Ved tiltak skal det gjøres en særskilt vurdering med tanke på kulturmiljø. Det tillates ikke fjerning av slippene på eiendommen. Kulturhistoriske elementer skal bevares.

27.9 #23 Mågerø

Innenfor bestemmelsesområdet tillates fradeling og bruksendring. Fasadeendring kan også tillates, men ikke på bygninger med følgende bygningsnummer:

- 163926083
- 163927020
- 163927047
- 163927101
- 163927128
- 163927160

Ved andre tiltak er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Fasadeendring på ovennevnte bygninger kan vurderes gjennom søknad om dispensasjon.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal byggegrensen vurderes særskilt.



28 Hensynssoner

28.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)

Innenfor sikringssonen H120 område for grunnvannsforsyning er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.

28.2 Hovedvannledningsnett (H190)

Innenfor sikringssonen H190 hovedvannledningsnett er det forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 1-6.

På tross av forbudet kan det gjøres unntak dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

28.3 Ras- og skredfare (H310)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

28.4 Flomfare (H320)

Hensynssonen viser potensiell flomfare. Bebyggelse og anlegg må legges høyt nok for å unngå flomskader (må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut ifra kjent kunnskap), jf. TEK17 § 7-2. Tiltaket skal heller ikke forverre flomsituasjonen.

28.5 Brann-/eksplosjonsfare (H350)

28.5.1 Indre hensynssone (H350_1)

I denne hensynssonen tillates kun etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.

28.5.2 Midtre hensynssone (H350_2)

I denne hensynssonen kan det ikke etableres boliger. Det skal heller ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus eller lignende institusjoner, kjøpesentre, hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

28.5.3 Ytre hensynssone (H350_3)

I denne hensynssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus eller lignende institusjoner, kjøpesentre, hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum.

28.6 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt. Tiltak skal godkjennes av ledningseier.



28.7 Sone for militær virksomhet (H380)

Sonen viser forsvarrets skyte- og øvingsfelt.

Det tillates ikke faste anlegg og installasjoner i sjø, så som akvakulturanlegg med fortøyninger, bunninstallasjoner o.l.

28.8 Hensyn friluftsliv (H530)

Innenfor hensynsone H530 hensyn friluftsliv kan tiltak for å fremme friluftslivet tillates dersom hensynet til viktige naturmangfolds- eller landskapsverdier ikke berøres. Tiltak som hindrer tilgang, bruk og tilrettelegging av området til friluftsliv og rekreasjon, bør ikke tillates.

28.9 Bevaring naturmiljø (H560_12)

Hensynsone H560_12 omfatter fire forekomster av den utvalgte naturtypen hule eiker etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Innenfor hensynsonene skal eksisterende eiketrær bevares, herunder trærnes rotsystem.

Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype etter forskriften følger av naturmangfoldloven §§ 53 til 56. Blant annet innebærer utvelgelsen at det ved utøving av aktsomhetsplikten etter naturmangfoldloven § 6 skal tas særskilt hensyn til forekomster av naturtypen for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand.

28.10 Bevaring kulturmiljø (H570)

28.10.1 Sitronskiva (H570_10)

Bygninger og anlegg samt tomte- og bebyggelsesstruktur skal søkes bevart og ikke endres slik at den kulturhistoriske verdien reduseres.

Ved utbedring og reparasjon bør bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Tilbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ivaretar bygningens karakter og bidrar til å bevare det helhetlige bygningsmiljøet det er en del av. Dette innebærer antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen med hensyn til plassering, byggehøyder, målestokk/skala og formspråk.

Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal søkes opprettholdt.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.



28.10.2 Ørsnesalleen og Nøterø Haveby (H570_11)

Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart.

Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, søkes opprettholdt eller tilbakeført til opprinnelig tilstand.

Strukturer og kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, gjerder mv. og den landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal søkes opprettholdt og bevart.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses kulturmiljøet med tanke på plassering, reining, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Ny bebyggelse skal underordne seg omgivelsene med tanke på landskapsilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturmiljøet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynsone for bevaring avklares i plansaken.

28.10.3 Grindløkken skole (H570_2)

Hovedbygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

28.10.4 Mellom Bolæren (H570_12)

Mellom Bolæren har spor fra 2. verdenskrig, skipsfart, karrig landbruk, grevskaphistorie og bronsealderroyser. Øya er usedvanlig rik på kulturminner knyttet til flere tusen års variert kystkultur. Sammenhengen mellom landskap og kulturminner er vesentlig for forståelsen og opplevelsen av området.

Områdets særpreg skal bevares og tiltak bør vurderes strengt.

I området skal strukturer/historiske spor som veiløp, alleer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær mv. og den naturlige/landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig / svært positivt.

Gårdstumene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 bør ikke rives.

Tiltak kan kun tillates dersom det tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene med hensyn til landskapsilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner.



Innenfor området skal det militærhistoriske landskapet- og sammenhengen mellom landskap og bygninger bevares. Verneverdige bygninger, hustufter, gjerdet, veiløp og øvrige rester etter militær aktivitet (skytstiltninger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret.

Tiltak som tilrettelegger for allmenhetens friluftsliv (benker, gapahuker, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

28.10.5 Kystkulturmiljøer (H570_9)

Krukehavn, Ormelet, Årøysund-Middelborg og Langvika er kystkulturmiljøer.

Områdets særpreg som kystkulturmiljø skal bevares, og ved tiltak skal det gjøres en særskilt vurdering med tanke på kulturminner og kulturmiljø. Kulturhistoriske spor som steinbygger, veiløp, pælebrygger, sjøbuer, kjøhalings- og fortøyningsplasser, båtværksteder, sjømerker, militære installasjoner mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse søkes opprettholdt og bevart.

Ved oppføring av ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø, kulturmiljø og områdets karakter vektlegges særskilt med tanke på plassering, utforming og fasadeuttrykk.

Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon av eksisterende bebyggelse skal bygningens utforming tilpasses det omgivende bygningsmiljøet.

Både hensyn til enkeltobjekt og helhetlig sammenheng skal ivaretas i saksbehandling. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynsone for bevaring avklares i plansaken.

28.11 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

En rekke områder i Færder kommune er vernet med hjemmel i lov om naturvern/naturmangfoldloven, bl.a. Færder Nasjonalpark. For disse områdene vil verneforskriften for det enkelte området være styrende for områdets skjøtsel og utvikling.

28.12 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_3)

Nøtterøy middelalderkirke og -kirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredede kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkeens omgivelser skal det tas hensyn til kirkeens plassering og virkning i landskapet.



28.13 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_13)

Tjøme middelalderse kirkegård er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

28.14 Krav om felles planlegging (H810)

Innenfor hensynssonen på Vestskogen (H810_1), Ramdal (H810_2), Kaldnes Vest (H810_3) og Håøya (H810_4) er det krav om felles planlegging.

Disse områdene er under omforming/transformasjon og forutsetter helhetlig planlegging:

a. Ramdal:

Det er krav om reguleringsplan for hele området i det øyeblikket det planlegges for boliger.

b. Kaldnes Vest:

Krav om felles planlegging, jf. felles planprosjekt med Tønsberg kommune. Kommunen vil kunne sette krav om en felles planprosess for hele området, enten gjennom en egen kommunedelplan, områderegulering eller felles planprogram (VPOR eller lignende). Kommunen kan likevel gi unntak fra plankravet for tiltak som skal legges til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.

c. Håøya:

Ny bruk av eksisterende bebyggelse som ivaretar kulturminnehensynet, allmenne interesser og strandsonehensynet skal avklares og belyses i reguleringsplan.

28.15 Gjeldende kommunedelplan skal fortsatt gjelde (H910)

Kommunedelplan nr. 90003 Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme skal fortsatt gjelde innenfor hensynssonen.





IV Vedlegg

Vedlegg I

PlanID	Plannavn
8-E2	Buerstad-Movik, utvidelse og endring
16	Fugleveilområdet
73	Øhrebukska
92-2	Teie sentrum
109	Ørsnesveien
117	Fv 421 Hjemseng-Lindholmveien
132	Hårkollen II
147	Del av Rv 308 309 ved Teie
151-1	Rv 309, Hjemseng-Bergan
151-2	Rv 309, Hjemseng-Bergan
152	Rv. 308 m/gang/sykkelvei og adkomst fra Grindstuveien til Kjærmsås
154	Veumåsen
156	Ekenes-Bruabekken
157	Gunnestad-Stangeby
162	Del av Rv 309, Bruabekken-Hjemseng
163	Del av Nesbryggveien
169	Landbruksplan nr. 5, del A, Tanstad- Gjøpø
174	Landbruksområde nr. 5, del F, Bugården-Kjøle
175-1	G/S-veg langs Rv. 308, Kjærmsås- Borgheim
175-2	G/S-veg langs Rv. 308, Kjærmsås- Borgheim
175-3	G/S-vei langs Rv. 308, Kjærmsås-Borgheim
176A-1	Rv 308, Engås-Torbjørnrødveien
176A-2	Rv 308, Engås-Torbjørnrødveien
176B-1	Rv. 308, Engås-Torbjørnrødveien, del b
176B-2	Rv. 308, Engås-Torbjørnrødveien, del b
185	Industriområde Kalvetangen vei inn i omr
189-1	Rv 309, Oterbekk-Agerup
189-2	Rv 309, Oterbekk-Agerup
193	Rv. 309, Ulvø-Årås
197	Føyland vest
209-2	Kjøpmannskjøer endring 2
211-1	Rv. 308, endring
211-2	Rv. 308, endring
211-3	Rv 308, Stangeby-Engås
226	Gang-/sykkelvei langs Munkerekkveien
244	Hjemsengveien(Fv425) m/gang-/sykkelvei
245	Gang-/sykkelvei Semsveien: Fv 420, del Borgheim-Sollisvingen
246	Gang-/sykkelvei Semsveien: Fv 420, del Sollisvingen-Bergan, Del 2
247	Omlegging/ny G/S-veg for Fv. 430 Tandstadveien
265	Brattåsveien med G/S
274	Øvre Buerstad

275	Kryssutbedring, Ekeneskrysset
283	Rv 309/Skallestadveien-Rv309/Ulvøveien
290	Gang-/sykkelvei Føyland skole-Husøy-Østbyveien
292	Gang-/sykkelvei m. m.- Kolbergveien
315	Hjemsengkrysset på R309
320	Hjemseng på Nøtterøy, 25/10, 32, 58 og del av 25/45
322	Fortausløsning langs Fjærholmveien
350	Reguleringsplan for gnr. 18 bnr. 185 og del av gnr. 15 bnr. 1-1-
2009001	Torød Nord
2009003	Kjøpmannskjøer småbåthavn
2010005	Torød Sentrum
2010012	Skjerve
2010015	Oterbekk vest
2011001	Skarphagaveien
2011009	Sjølyst trafikk løsninger
2012003	Gang- og sykkelvei fra Roppesstadveien til Berganveien
2014008	Gang- og sykkelvei fra Tenvik til Snarrønningveien
2014010	Odinsvei
2015005	Borghheim Hageby
2016010	Detaljregulering nr. 2016010 - Ny skole Labakken.
2017007	Skoelveien 12
2017008	Ny skole Labakken-trafikk løsninger m.m
2018009	Pytterønningen
2020007	Brua
T2	Kråkere
T19	Haug
T23	Ødegården
T30	Baldershage
T31	Verdens Ende
T44	Lindhøy-Ormelet Gang- og sykkelvei
T45	Hvasser skole - Sandøysund 2
T59	Honerød Flekkenveien
T61	Gang-/sykkelvei Hvasser parsell 1
T75	Rød Golf
T77	Gang- og sykkelvei Budal-tjøme sentrum
T83	Gang-/sykkelvei Lindhøy - Havna
T85	Grøttås
T90	Engø Gård
T93	Gang- og sykkelvei Budal - Glenne
T96	Gang- og sykkelvei Vrengen-Glenne
T20090006	Hulebak-Feierskaugen
T2009002	Gang-sykkelvei langs Fv 308 Havna-Verdens Ende
T2012002	Reguleringsplan for Feierskaugen-Holtane
T2015003	G/S-Veg Gjervåg Holtane 70m

 <p>Færdar kommune</p>	Kommunedelplan			 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 135		Fnr: 0
	Adresse:	Hellaaveien 12D 3140 NØTTERØY			
Annen info:		Borgheim			



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått eiendomsgrense		KpOmråde gjeldende
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)
	Skap		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant
	Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	Plangrense		Elvekant
			Mast
			Bygningsavgrensning tiltak
			Taksprang
			Vegdekkkant
			Fylkesvegboaks
			Planavgrensning
			Høydekurve

 Færdar kommune	Kommuneplan		
	Eiendom:	Gnr: 124 Bnr: 135 Fnr: 0	Snr: 13
	Adresse:	Hellaveien 12D 3140 NØTTTERØY	
Annen info: Kommuneplanens arealdel			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Strandlinje vassdrag		Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		+ Anslått grensepunkt
	Matrikelnummer.		Bygg og anlegg		• Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkkant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Náværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Grense for sikringsoner
	Ras- og skredfare		Flomfare		Andre sikringssoner
	Boligbebyggelse - Náværende		Sentrumsformål - Náværende		Iddrettsanlegg - Náværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Náværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende		KpOmråde gjeldende
	Elvekant		Høydekurve		

 Færdar kommune	Reguleringsplaner			
	Eiendom:	Gnr: 124 Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 13
	Adresse:	Hellaaveien 12D 3140 NØTTERØY		
Annen info:		Borgheim sentrum		

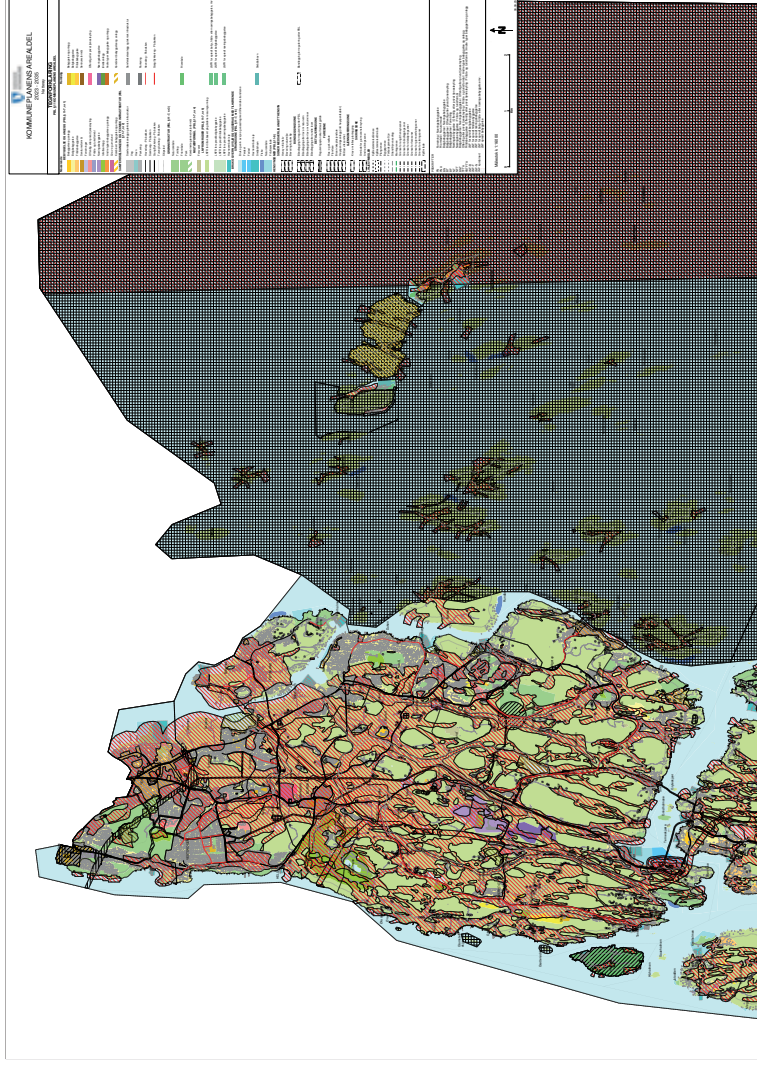


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrænse		Anslått eiendomsgrænse		Nøyaktig grænsepunkt
	Anslått grænsepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikelnummer.		A Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)
	Måst		Skap		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Andre sikringssoner		RpFareGrænse
	RpGrænse		RpFormålgrænse		RpSikringGrænse
	RpBestemmelseGrænse		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrænse
	Byggelinje		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje		Boligområde
	Offentlig bygg - undervising		Landbruksområde		Offentlig trafikkområde
	Golfbane		Bestemmelsesområde		Flomfare
	Frisikt		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Energianlegg		Renovasjonsanlegg
	Lekeplass		Veg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal		Grønnstruktur
	Vegetasjonsskjerm		LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		Elvekant
	Høydekurve				



Senterstruktur og parkering



Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	124	135	0	13	Hellaveien 12D, 3140 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre sikringssoner	Kommunedelplan - Borgheim (29.3.2006)	370.41m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	9999.09m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	4703.7m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Náværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	9975.7m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	9999.74m ²
Strandlinje vassdrag	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3911 103	Borgheim sentrum (8.9.1978)		
3911 2015005	Borgheim Hageby (15.6.2016)	Andre sikringssoner	376.68m ²
3911 2015005	Borgheim Hageby (15.6.2016)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	5851.39m ²
3911 2015005	Borgheim Hageby (15.6.2016)	Grønnstruktur	720.61m ²
3911 2015005	Borgheim Hageby (15.6.2016)	Lekeplass	1307.38m ²
3911 2015005	Borgheim Hageby (15.6.2016)	utforming	4215.06m ²
3911 2015005	Borgheim Hageby (15.6.2016)	Veg	521.91m ²
3911 2015005	Borgheim Hageby (15.6.2016)	Vegetasjonsskjerm	1464.17m ²

BEBYGGELSESPLAN

Omfatter eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	
MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK	
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?	
Nei	
REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
KOMMENTARFELT:	

Det tas forbehold om feil og mangler.

 Færder kommune	<h2>Bygningsinformasjon</h2>
--	------------------------------

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	124	135	0	13

BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300704027	0	Ferdigattest	Bolig	2597	422	0	2597			
Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk						
Nord: 6566045.01 Øst: 580051.12 System: EPSG:25832	Nei	1									
Energikilder	Oppvarming										
Elektrisitet	Elektrisk										
Bygningstathistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato								
RA-Rammetillatelse	14.09.2018	17.09.2018									
IG-Igangsettingstillatelse	20.02.2019	21.02.2019									
MB-Midlertidig brukstillatelse	16.03.2020	30.03.2020									
FA-Ferdigattest	17.06.2020	17.06.2020									
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	80	3	Kjøkken	1	2	Hellaveien 12D	124	135	0	13
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	4	410	0	410				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
2	Hovedetasje	0	0	5	410	0	410				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
3	Hovedetasje	0	0	5	410	0	410				

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	1367	0	1367

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 861/18

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	124	135	0	13	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.02.2020	Nei	Nei			80/3748	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			124/135/0/26	0
					124/135/0/27	0
					124/135/0/24	0
					124/135/0/25	0
					124/135/0/22	0
					124/135/0/23	0
					124/135/0/20	0
					124/135/0/21	0
					124/135/0/18	0
					124/135/0/19	0
					124/135/0/16	0
					124/135/0/17	0
					124/135/0/14	0
					124/135/0/15	0
					124/135/0/12	0
					124/135/0/13	0
					124/135/0/10	0
					124/135/0/11	0
					124/135/0/8	0

124/135/0/9	0
124/135/0/6	0
124/135/0/7	0
124/135/0/4	0
124/135/0/5	0
124/135/0/2	0
124/135/0/3	0
124/135	0
124/135/0/1	0
124/135/0/46	0
124/135/0/47	0
124/135/0/44	0
124/135/0/45	0
124/135/0/42	0
124/135/0/43	0
124/135/0/40	0
124/135/0/41	0
124/135/0/38	0
124/135/0/39	0
124/135/0/36	0
124/135/0/37	0
124/135/0/34	0
124/135/0/35	0
124/135/0/32	0
124/135/0/33	0
124/135/0/30	0
124/135/0/31	0
124/135/0/28	0
124/135/0/29	0
124/135/0/32	0
124/135/0/21	0
124/135/0/37	0

Seksjonering 28.01.2020 28.01.2020 Saknr. 2020/5

124/135/0/33	0
124/135/0/19	0
124/135/0/39	0
124/135/0/2	0
124/135/0/44	0
124/135/0/40	0
124/135/0/30	0
124/135/0/4	0
124/135/0/46	0
124/135/0/7	0
124/135/0/23	0
124/135/0/12	0
124/135/0/41	0
124/135/0/13	0
124/135/0/6	0
124/135/0/35	0
124/135/0/16	0
124/135/0/9	0
124/135/0/24	0
124/135/0/42	0
124/135	0
124/135/0/5	0
124/135/0/18	0
124/135/0/36	0
124/135/0/14	0
124/135/0/17	0
124/135/0/27	0
124/135/0/34	0
124/135/0/43	0
124/135/0/29	0
124/135/0/45	0
124/135/0/47	0

124/135/0/3	0
124/135/0/10	0
124/135/0/22	0
124/135/0/15	0
124/135/0/20	0
124/135/0/1	0
124/135/0/8	0
124/135/0/25	0
124/135/0/26	0
124/135/0/38	0
124/135/0/11	0
124/135/0/28	0
124/135/0/31	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300704027	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	2597	0	2597

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hellaveien	12	D		Nord: 6566044.793254 Øst: 580051.108856 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 305-Borghheim Kirkesokn 1-Nøtterøy Stemmekrets 3-HERSTAD Postnummerområde 3140-NØTTERØY SKOLEKRETS 5-HERSTAD

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser
-	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
-------	----------------------	-----------	-------	----------------------------

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	124	135	0	0	Grunneiendom		Ja	9999,7	0	0-ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrupper	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.12.2017	Nei	Nei	Ja	47		Nord: 6566009,045 Øst: 580045,775 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			124/135/0/26	0
					124/135/0/27	0
					124/135/0/24	0
					124/135/0/25	0
					124/135/0/22	0
					124/135/0/23	0
					124/135/0/20	0
					124/135/0/21	0
					124/135/0/18	0
					124/135/0/19	0
					124/135/0/16	0
					124/135/0/17	0
					124/135/0/14	0
					124/135/0/15	0
					124/135/0/12	0
					124/135/0/13	0
					124/135/0/10	0

				124/135/0/11	0
				124/135/0/8	0
				124/135/0/9	0
				124/135/0/6	0
				124/135/0/7	0
				124/135/0/4	0
				124/135/0/5	0
				124/135/0/2	0
				124/135/0/3	0
				124/135	0
				124/135/0/1	0
				124/135/0/46	0
				124/135/0/47	0
				124/135/0/44	0
				124/135/0/45	0
				124/135/0/42	0
				124/135/0/43	0
				124/135/0/40	0
				124/135/0/41	0
				124/135/0/38	0
				124/135/0/39	0
				124/135/0/36	0
				124/135/0/37	0
				124/135/0/34	0
				124/135/0/35	0
				124/135/0/32	0
				124/135/0/33	0
				124/135/0/30	0
				124/135/0/31	0
				124/135/0/28	0
				124/135/0/29	0
				124/135/0/42	0
Feilretting	11.02.2020	11.02.2020	20/31		

				124/135	0
				124/135/0/32	0
				124/135/0/21	0
				124/135/0/37	0
				124/135/0/33	0
				124/135/0/19	0
				124/135/0/39	0
				124/135/0/2	0
				124/135/0/44	0
				124/135/0/40	0
				124/135/0/30	0
				124/135/0/4	0
				124/135/0/46	0
				124/135/0/7	0
				124/135/0/23	0
				124/135/0/12	0
				124/135/0/41	0
				124/135/0/13	0
				124/135/0/6	0
				124/135/0/35	0
				124/135/0/16	0
				124/135/0/9	0
				124/135/0/24	0
				124/135/0/42	0
				124/135	0
				124/135/0/5	0
				124/135/0/18	0
				124/135/0/36	0
				124/135/0/14	0
				124/135/0/17	0
				124/135/0/27	0
				124/135/0/34	0
Seksjonering	28.01.2020	28.01.2020	Saknr. 2020/5		

						124/135/0/43	0
						124/135/0/29	0
						124/135/0/45	0
						124/135/0/47	0
						124/135/0/3	0
						124/135/0/10	0
						124/135/0/22	0
						124/135/0/15	0
						124/135/0/20	0
						124/135/0/1	0
						124/135/0/8	0
						124/135/0/25	0
						124/135/0/26	0
						124/135/0/38	0
						124/135/0/11	0
						124/135/0/28	0
						124/135/0/31	0
						124/135	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020				124/38	-44,5
Oppmålingsforretning/arealoverføring	13.08.2019	12.06.2020	19/7432	Avgiver		124/135	0
				Avgiver		124/27	-13,6
						125/104	0
				Avgiver		124/1	-150,8
				Mottaker		153/1	236,3
				Avgiver		124/28	-27,4
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018				124/135	0
Oppmålingsforretning	31.10.2017	12.12.2017				124/135	0
						124/38	0
						125/104	0
Oppmålingsforretning	31.10.2017	12.12.2017		Avgiver		124/1	-9999,9
				Mottaker		124/135	9999,9
						125/104	0

07.10.2024 10:45:21 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 8 av 10

						123/2	0
						124/38	0
BYGNINGER							
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt	
300704027	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	2597	0	2597	
ADRESSER							
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser	
Hellaveien	12	D		Nord: 6566044,793254 Øst: 580051,108856 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 305-Borghem Kirkesokn 1-Nøtterøy Stemmekrets 3-HERSTAD Postnummerområde 3140-NØTTERØY SKOLEKRETS 5-HERSTAD	
KOMMUNAL TILLEGGSDEL							
Bruk av grunn	Referanser						
KULTURMINNER							
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter		
GRUNNFORURENSING							
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak	
TEIGER							
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter			
9999,7	Nord: 6566009,04519039 Øst: 580045,77499424 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei			
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER							
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium				

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Opgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Opgitt areal dersom slike data er registrert. Opgitt areal

07.10.2024 10:45:21 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 9 av 10

kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

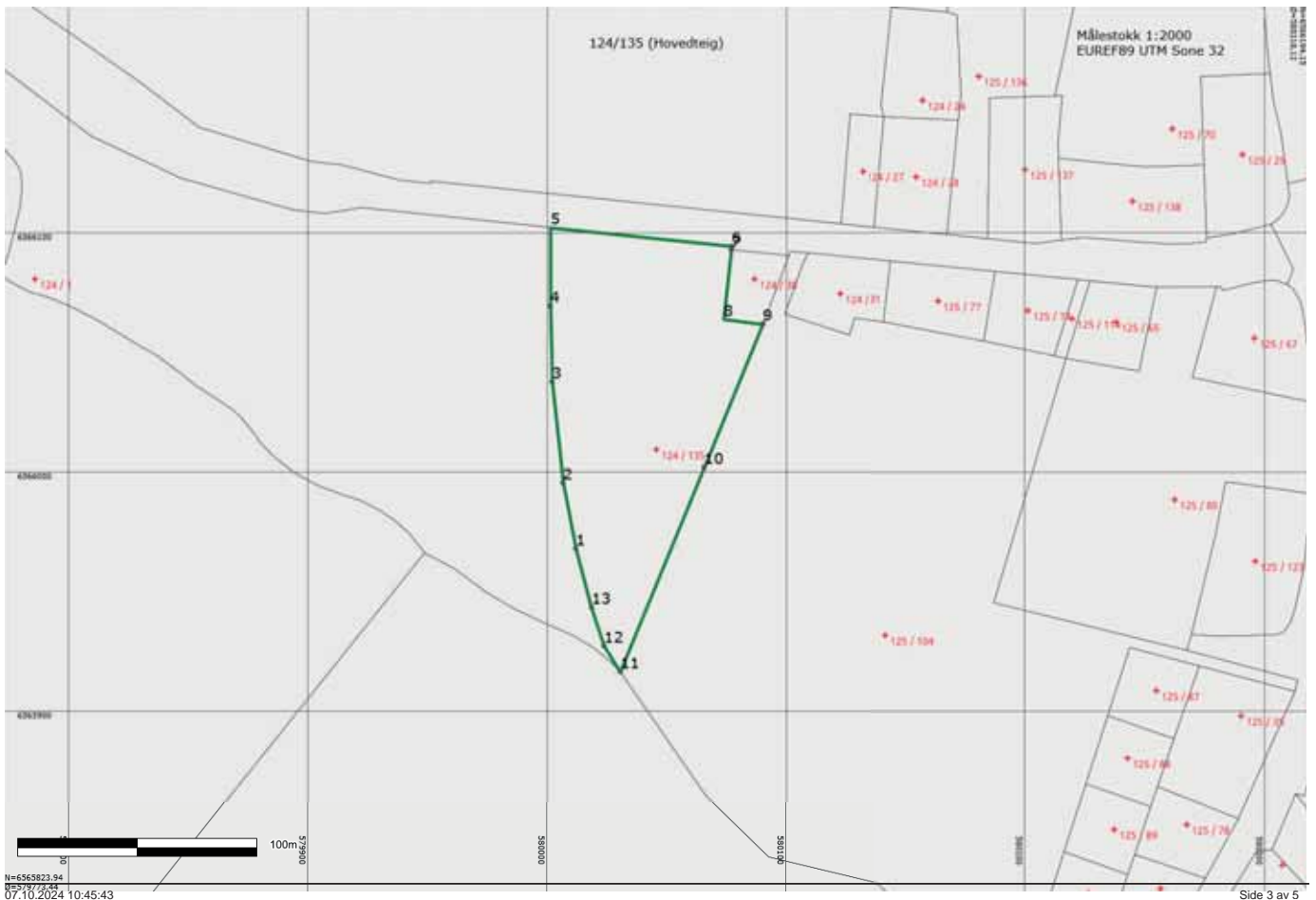
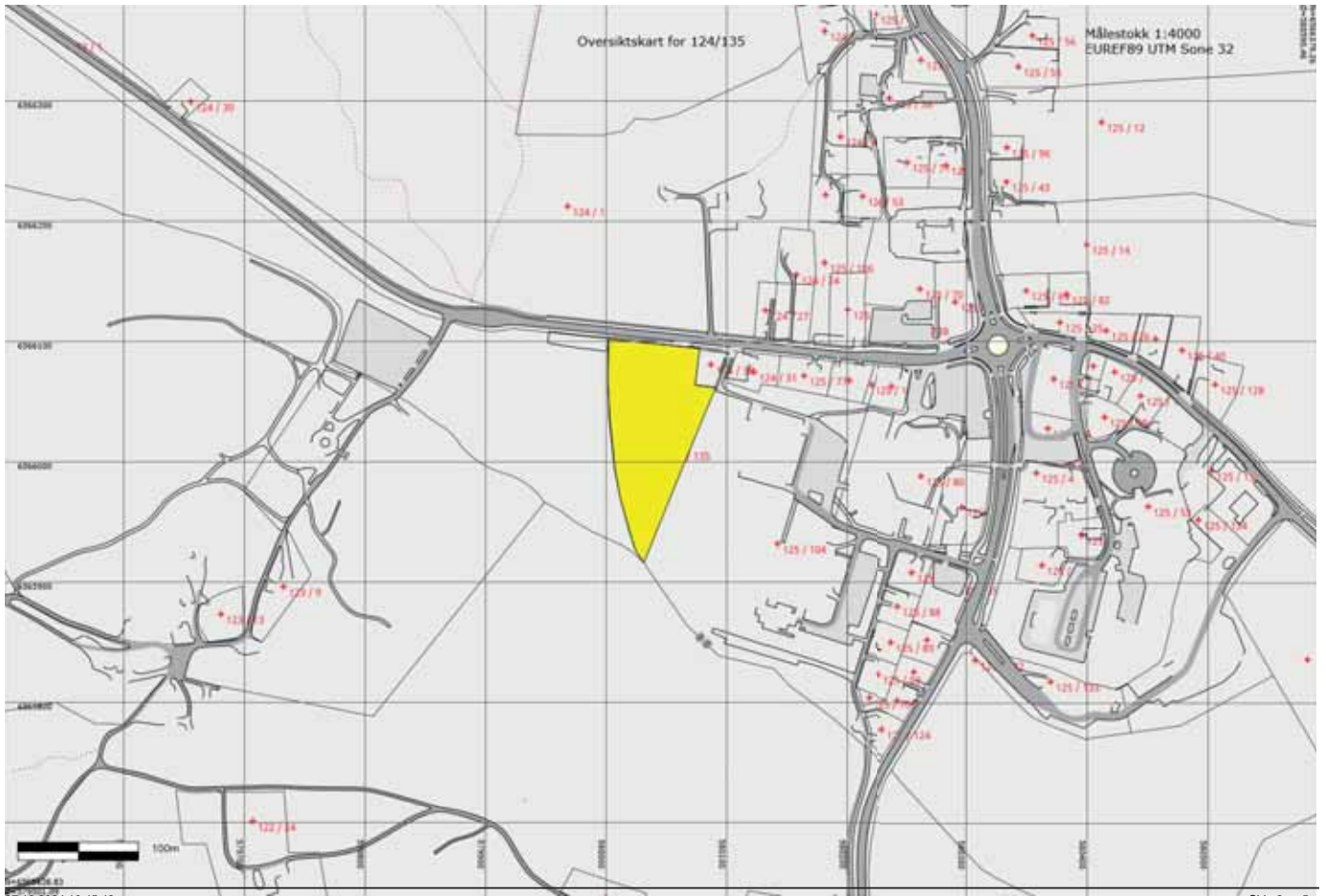
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	124	135	0	13

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Areal og koordinater

Areal: 9999,70

Arealmerknad:



Representasjonspunkt: Koordinatsystem:

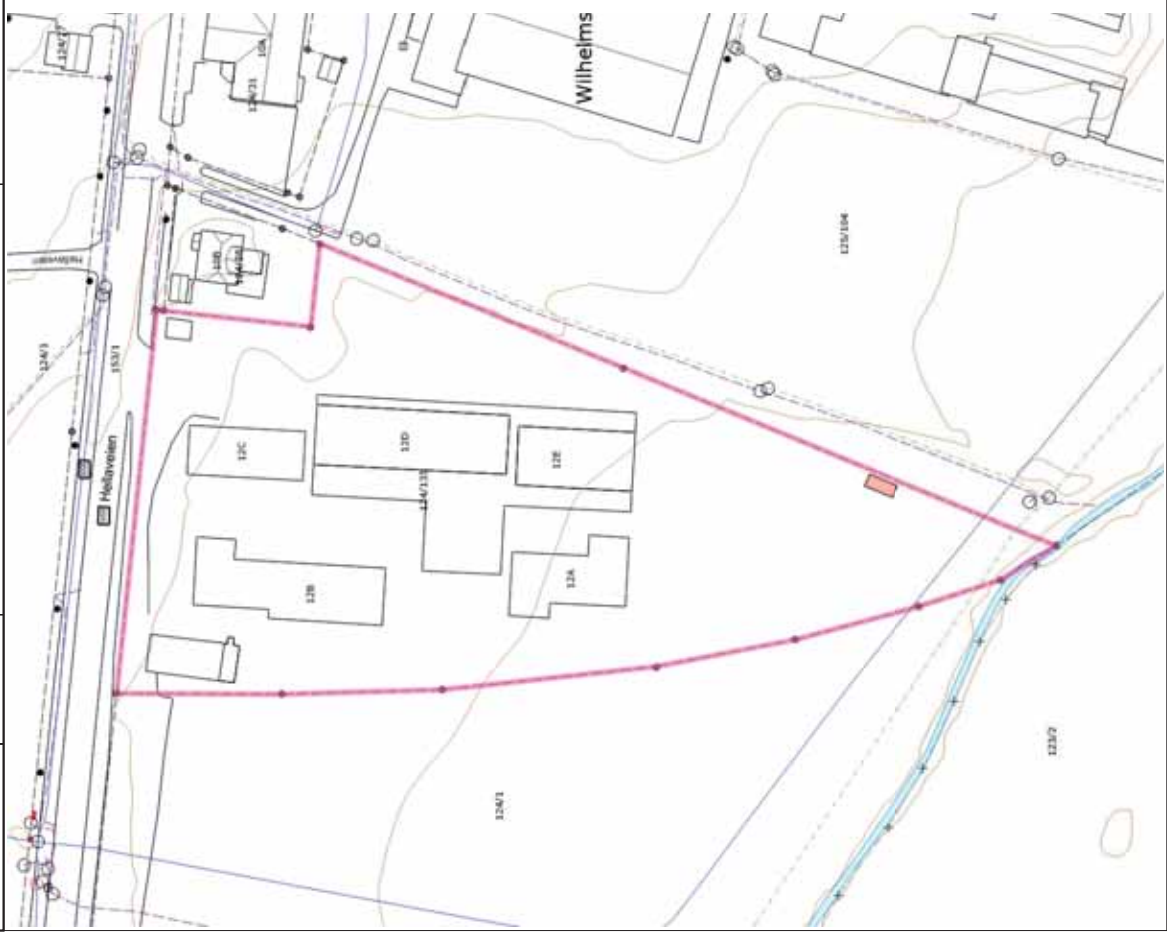
EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6566009,05 Øst: 580045,78


































Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6565967,66	580012,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			28,03	Ikke hjelpelinje			
2	6565995,16	580006,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			42,51	Ikke hjelpelinje			
3	6566037,43	580002,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			31,75	Ikke hjelpelinje			
4	6566069,17	580001,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			32,76	Ikke hjelpelinje			
5	6566101,93	580001,51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			76,11	Ikke hjelpelinje			
6	6566094,04	580077,21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			1,43	Ikke hjelpelinje			
7	6566092,62	580077,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			29,29	Ikke hjelpelinje			
8	6566063,51	580073,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			16,54	Ikke hjelpelinje			
9	6566061,64	580090,20	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			64,75	Ikke hjelpelinje			
10	6566001,70	580065,70	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			92,43	Ikke hjelpelinje			
11	6565916,16	580030,67	Vann	Midt bekk/elv	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	
			12,77	Ikke hjelpelinje			
12	6565926,96	580023,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			17,00	Ikke hjelpelinje			
13	6565943,14	580018,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	12	
			25,39	Ikke hjelpelinje			

 Færder kommune	Oversiktskart med VA			 Målestokk 1:1000		
	Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 135		Fnr: 0	Snr: 13
	Adresse:	Hellaveien 12D 3140 NØTTERØY				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Kran		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Sluk		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Elvekant		Høydekurve		Eiv



Færder kommune
Postboks 250 Borghelm
3163 Nøtterøy
Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 14.10.2024

Gnr:	124	Bnr.:	135	Fnr:	0	Snr:	13
Adresse:	Hellaveien 12d, 3140 Nøtterøy						
Selger/Megler	Eva Terese Johannessen						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann		kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Avløp		kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
-------	--	---	---------------------------------

Slamavskiller?		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Kommunal slamtømming?		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

Merknad:

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
--	--	------------------------------

Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
--	-----------------------------	---

Merknad:

Privat avløp	Minirensanlegg <input type="checkbox"/>	Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>
Merknad:			



Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei <input checked="" type="checkbox"/>	Kommunal vei <input type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Kommunale gebyrer:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	2029 +19/m ³
Avløp	4741 +33/m ³
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt.	
Vannmålerleie:	500
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3259
Tillegg+/fradrag	-489
Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	
Feiing	
Merknad: Rabatt for felles beholdere. Kommunale gebyrer faktureres borettslaget.	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsøpsler.

BUDSKJEMA

ADRESSE: Hellaveien 12 D, 3140 Nøtterøy Gnr. 124 Brn. 135 Snr. 13

KONTAKTPERSON/SELGER	Eva Terese Johannessen
MOBIL	908 907 12
E-POST	et_sms@hotmail.com

Undertegnende 1:	Fødselsdato:
Undertegnende 2:	Fødselsdato:
Adresse:	Postnr./sted:
E-post 1:	E-post 2:
Tlf. 1:	Tlf. 2:

Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen:

Kr. _____ -kroner _____ med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN	
Långiver:	
Långiver:	
Referanseperson og tlf.nr.	
Egenkapital	Kr.

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:
Budet gjelder til og med den _____ kl. _____ Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 (akseptfrist)
Ønsket overtagelsestidspunkt:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom undertegnende ikke kjøper denne eiendommen, vil kjøperen dersom han krever det, få opplysninger om min identitet.

Undertegnende budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at selger kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

_____ Sted/dato _____ Budgivers underskrift _____ Budgivers underskrift

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon
----------------------	----------------------

