



Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:

Gnr: 5

Bnr: 266

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

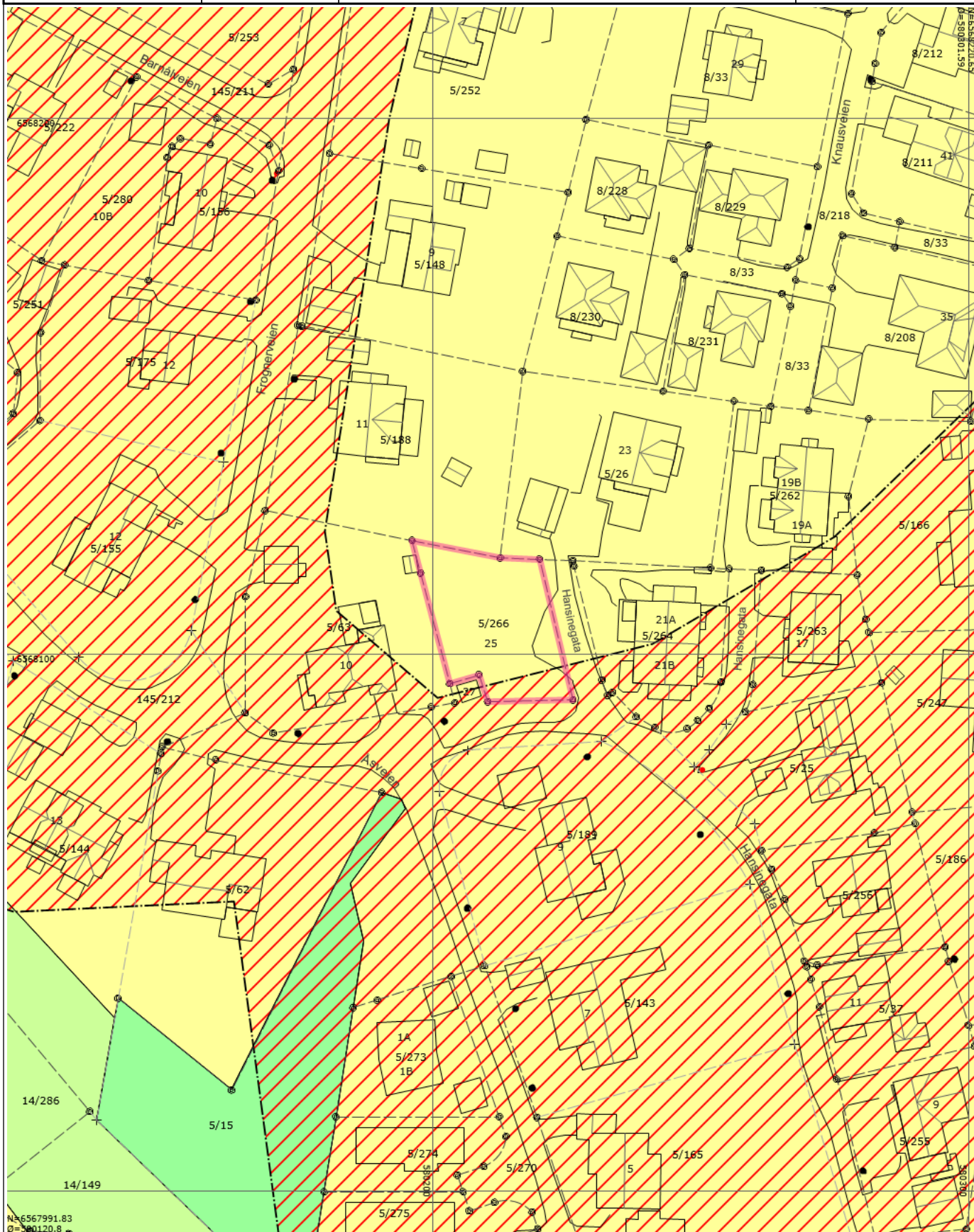
Hansinegata 25
3140 NØTTERØY

Annen info:

Kommuneplanens arealdel



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseOmråde		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Friområde - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Høydekurve

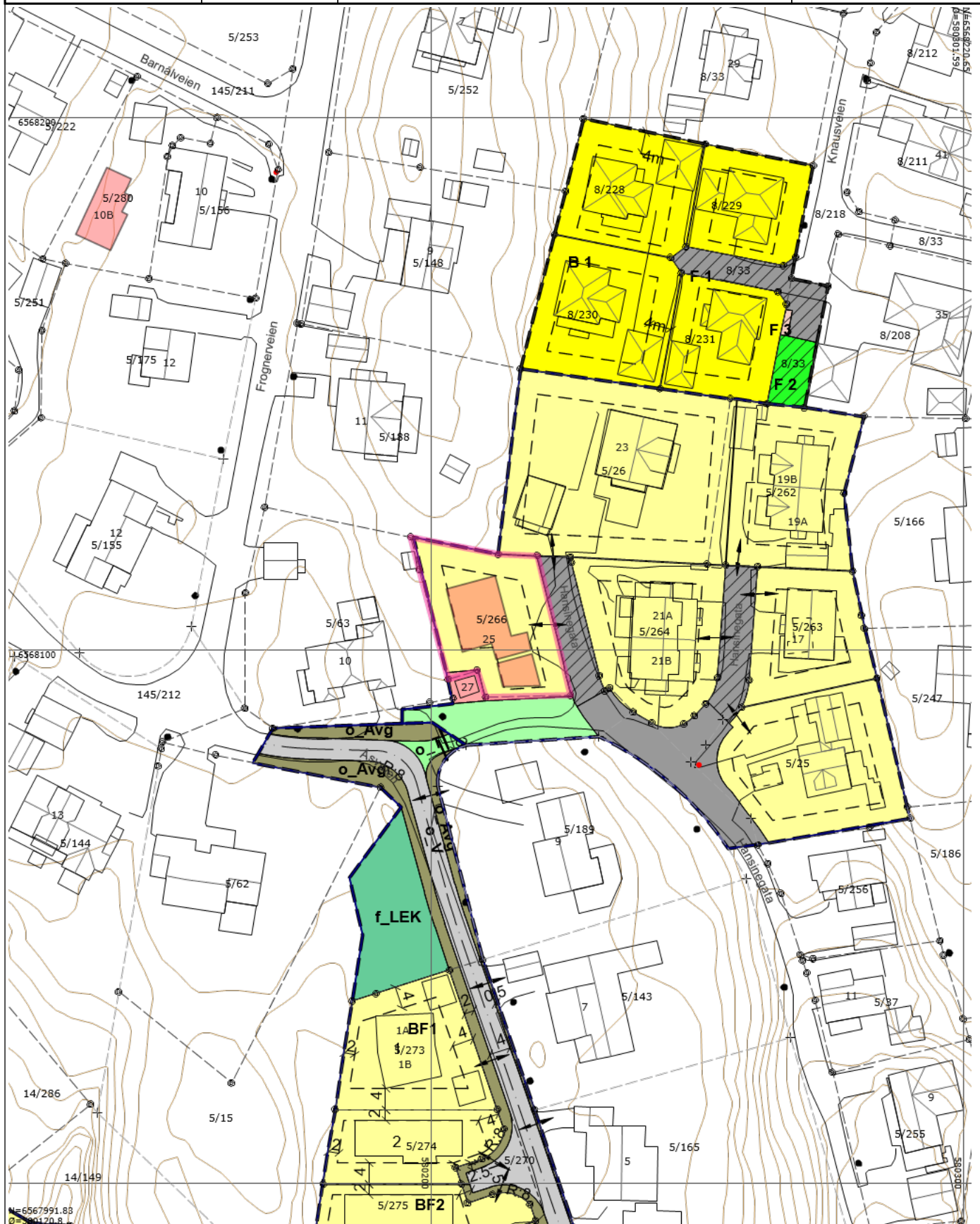


Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	----------	--------	--------

Annen info:	Øvre del av Hansinegaten
-------------	--------------------------



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.	•	Gatelys (belysningspunkt)
	Mast	•	Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpGrense		RpFormålgrense		Vegstengning/fysisk kjøresperre
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje		Boligområde
	Frittliggende småhusbebyggelse		Kjøreveg		Turveg
	Kommunalteknisk virksomhet		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Annet fellesareal		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Lekeplass
	Veg		Annen veggrunn - grøntareal		Turveg
	Landbruksformål		Høydekurve		

Oversiktskart



Adresse: **Hansinegata 25, 3140 Nøtterøy**

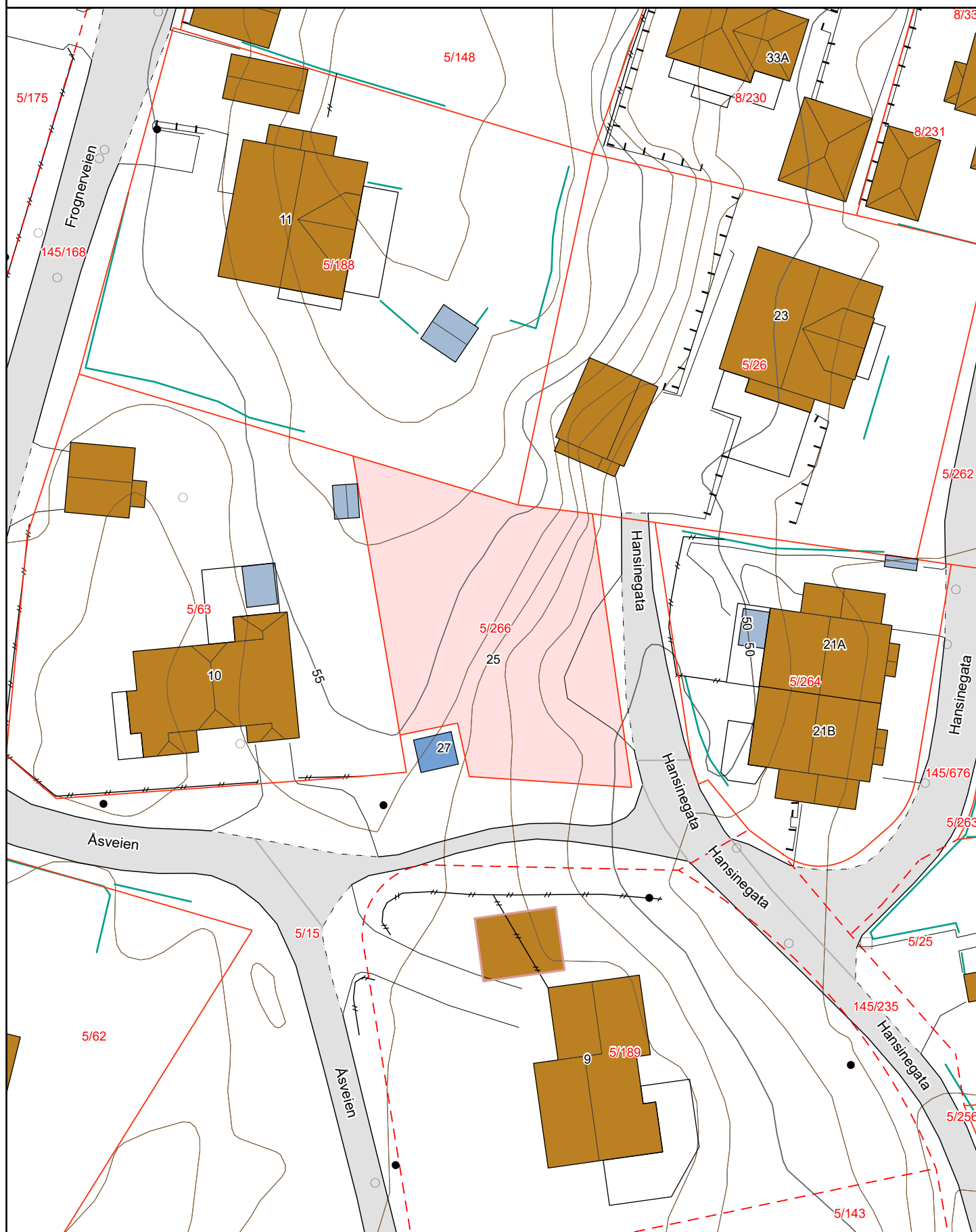
Gnr/Bnr: **3911/5/266/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 601 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 25.11.2024



Matrikkelkart



Adresse: **Hansinegata 25, 3140 Nøtterøy**
Gnr/bnr: **3911/5/266/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 601 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 25.11.2024

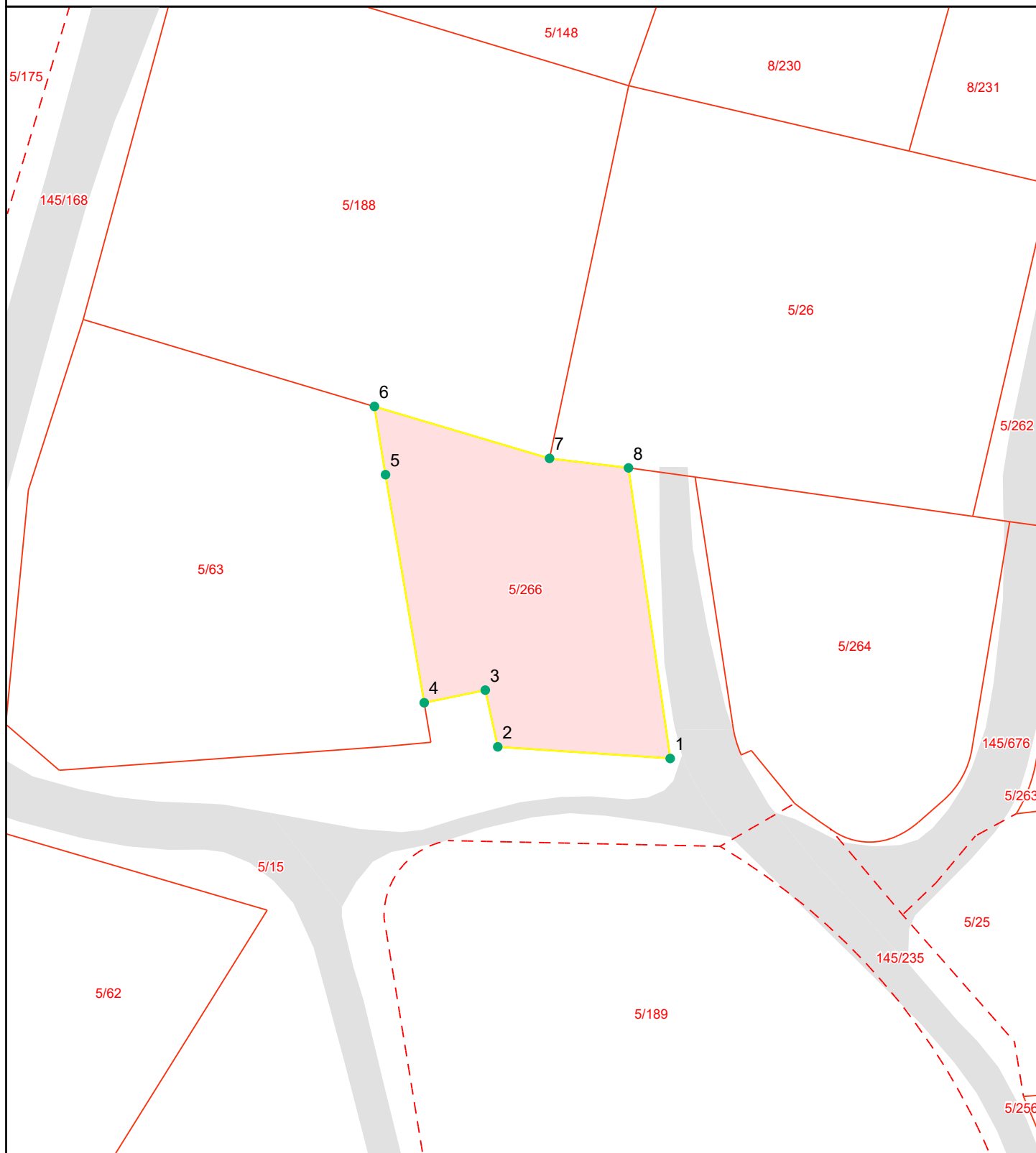


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



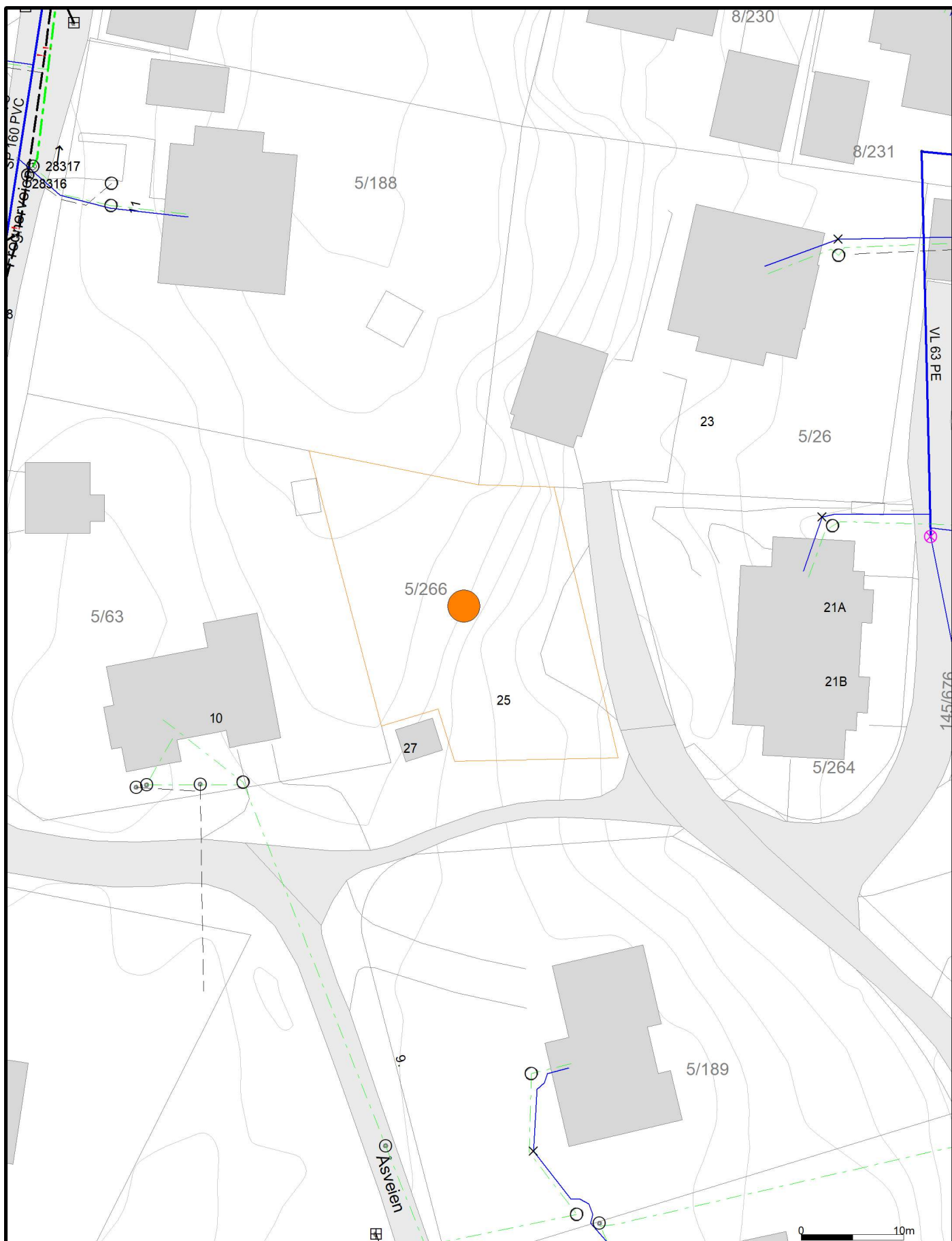
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 601 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6576274.92	238094.23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	15.91	0
2	6576275.99	238078.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	5.34	0
3	6576281.21	238077.21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	5.74	0
4	6576280.05	238071.59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	21.29	0
5	6576301.04	238068.03	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	6.36	0
6	6576307.32	238067.01	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	16.81	0
7	6576302.54	238083.12	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	7.32	0
8	6576301.66	238090.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	27.02	0



- | | | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| — Avløp felles | Hyd | △ Utslipp |
| — Overvann | ○ Kum | ▢ Sluk |
| — Pumpeledning felles | ▢ Pumpestasjon vann | ▢ Sluk |
| — Pumpeledning spillvann | ▢ Pumpestasjon AF | ▢ Bekkeinntak m. ri |
| — Spillvann | ▢ Pumpestasjon SP | ▢ Bekkeinntak |
| — Vannledning | ▢ Overløp | ▢ Stoppekran |
| | | ○ Grenpunkt |

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)



Færder kommune Ledningskartverket

Dato: 2024.11.26
Sign: ANVES



Målestokk
1:500

Datert: 21.03.2006

Revidert: 08.09.2006

§ 1

Byggeområde for boliger

I byggeområdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og 2-mansboliger med tilhørende anlegg. Det tillates 6 nye boenheter innenfor planområdet. BYA = 28 %. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 og 8 meter.

For hver boenhet skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt i form av 1 garasje/carport og 1 parkeringsplass. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Det skal være minimum 5 meter fra garasjeport til formålsgrense i utkjøringsretningen.

§ 2

Spesialområde

Område for tekniske anlegg skal benyttes til trafostasjon.

§ 3

Fellesområder

Felles avkjørsel med tilhørende anlegg skal benyttes av boligene innenfor planområdet. Alle har tilsvarende plikter og rettigheter til bruk og vedlikehold.

§ 4

Kulturminner

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

§ 5

Friområde

Lekeareal skal nyttes til lek- og aktivitetsområde.

Friområdet mellom Åsveien og Hansinegata skal benyttes som turvei/sti og som atkomst til trafostasjon.

§ 6

Rekkefølgebestemmelser

Før byggestart skal det ferdigstilles en møteplass i Hansinegata ved gnr. 5, bnr. 143. Møteplatsen skal være permanent for ettertiden.

Område avsatt for lek skal være opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før nye boenheter kan gis ferdigattest.

	Færder kommune Postboks 250 Borgheim 3163 Nøtterøy Telefon: 33 39 00 00
---	---

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 26.11.2024

Gnr:	5	Bnr.:	266	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hansinegata 25, 3140 Nøtterøy						
Selger/Megler	Privatmegleren Tønsberg						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☐	privat ☐
Merknad: Eiendommen er ikke bebyggt eller tilknyttet vann og avløp		

Avløp	kommunalt ☐	privat ☐		
Slamavskiller?			Ja ☐	Nei ☐
Kommunal slamtømming?			Ja ☐	Nei ☐
Merknad: Eiendommen er ikke bebyggt eller tilknyttet vann og avløp				

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
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 ☐	Kommunal vei ☐	Privat vei ☐
Merknad: Eiendommen er ubebygd og har ikke anlagt adkomst.			

Kommunale gebyrer:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	
Avløp	
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☐ Sommer ☐	
Feiing	
Merknad:	

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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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 eiendomsforespørsler.

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan for Færder kommune 2023-2035

Vedtatt av kommunestyret 06.09.2023

Oppdatert 07.05.2024 etter frafall av innsigelser

Innhold

1	Formål.....	4
I	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	Buffersone mellom landbruk og bebyggelse	15
5.6	Landbrukseiendommer 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 Tenvikveien 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	Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370).....	47
28.7	Sone for militær virksomhet (H380).....	48
28.8	Hensyn friluftsliv (H530)	48
28.9	Bevaring naturmiljø (H560_12)	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_13)	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 målsettingen 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

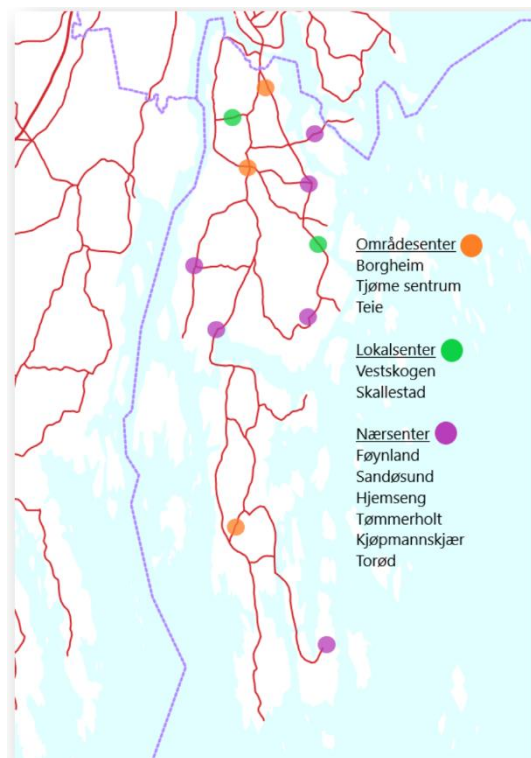
Besøksintensiv næringsvirksomhet lokaliseres til steder angitt i kommunens senterstruktur. Handel skal foregå i senterområdene i kommunens senterstruktur, primært i tilknytning til eksisterende handelsvirksomhet.

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.

Jordbruksnæringsens arealer sikres gjennom arealplanleggingen. Virksomheter innenfor småskala reiselivsnæring som kan styrke Færder kommunes besøksattraktivitet som bærekraftig reisemål i samsvar med besøksstrategien «Skjærgårdsopplevelser», vurderes særskilt. Randsonen til Færder nasjonalpark, Sandøysund 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 Motstrid

Ved motstrid 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 motstrid.

Motstrid 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 motstrid 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 motstrid 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 grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/bufferzoner 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 motstrid:

- a. reguleringsplan nr. 2009004 Østre Bolæren

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 motstrid, se utdyping under punkt 26.

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 søknadspliktige etter plan- og bygningsloven innenfor hovedformålene:

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

I fritids- og turistformål 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 anleggstiltak 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 strikkehopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før 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 tilfredsstiller 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, syklende, gående og funksjonsnedsatte

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

Listen er ikke uttømmende.

2.4.1 Rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområdene

- a. reguleringsplan nr. 2021005 Guttormsens Gartneri:
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig nr. 11 innenfor planområdet skal ny gang- og sykkelvei (GS2 og GS3) langs vestsiden av Kirkeveien være opparbeidet.
- b. reguleringsplan nr. 2020006 Tømmerholt gård:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs planområdet og frem til Snipetorp før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- c. reguleringsplan nr. T105 Gjervåg gnr. 6 bnr. 85:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til fv. 308 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- d. reguleringsplan nr. T85 Grøttås:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til Østveien før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- e. gårds- og bruksnummer 115/50:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs fv. 3088 fra eiendommen og frem til eksisterende løsnings i Brattåsveien før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 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 ferdigattest.
- g. gårds- og bruksnummer 116/5 og 116/32:
Krysset mellom fv. 308 og Nattvallveien 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 ferdigattest.
- 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 ferdigattest.

Bestemmelsen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

2.5 Tilbakeføring av områder til LNF

Kommunestyret vil vurdere å tilbakeføre/endre områder avsatt til fremtidige arealformål til LNF eller grønnstruktur 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 forutsigbarhetsvedtak 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 (høydereferanse 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 mikrotelsla, 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 fortetting, 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 årssikker 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 helårsbebyggelse, 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.

Fritidsbebyggelse, 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 søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal tilpasses og underordne 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, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet. Tiltak skal underordne 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 fornminner, veier, steingjerder, hustufter, 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 underordne 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 matjorda 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 igangsettingstillatelse 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/lek) 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/lek) 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 ferdsel 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, flaggstang, 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. Byggverk, 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 erstatning 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 utskiftning av slidedeler, 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 moringer

Det er forbudt å anlegge nye bøyer og moringer.

Nye bøyer og moringer 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

Moringer kan på tross av forbudet plasseres innenfor arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag når formålet med moringene 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. Byggverk, 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 busskur 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 boligbebyggelse 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, syklende, kollektivtransport og biltransport, inklusive delingsløsninger for sykler og biler.

Mobilitetsplanen skal tilpasses plannivået og gi kunnskap og økt oppmerksomhet på tilrettelegging for gående, syklende og kollektivreisende. 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	Beregnings- grunnlag	Parkeringsplasser per sone: maks og min. (jf. temakart for senterstruktur og parkering)						Annet
		Sone 1		Sone 2		Sone 3		
		Bestemmelsesområde #21, bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål		Bestemmelsesområde #22 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Bestemmelsesområde #25 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Vedlagt temakart viser i detalj soneinndelte områder og senterstrukturen
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	
Frittliggende småhusbebyggelse <i>Enebolig og tomannsbolig + sekundærleilighet</i>	Per boenhet	Min. 2	-	Min. 2	-	Min. 2	-	
		Min. 0,5	-	Min. 1	-	Min. 1	-	
Konsentrert småhusbebyggelse <i>Rekkehus og kjedehus</i>	Per boenhet	Min. 2 eller Min. 1,3* Maks 2	Min. 2	Min. 2 eller Min. 1,3*	Min. 1,5	Min. 2 eller 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).
Blokkbebyggelse <i>Firemannsbolig, lavblokk og høyblokk</i>	Per boenhet	Min. 1,3 Maks 1,5 eller Min. 0,8* Maks 1,5	Min. 2	Min. 1,3 Maks 2	Min. 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. 0,5	Min. 1	Min. 0,5	Min. 1	
Næring Annet	Per 100 m ² BRA	Min. 0,5	Min. 1	(Min. 0,5)	(Min. 1)	(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. 3	Min. 4	Min. 3	
Skole	Per 30 elever		Min. 15	-	Min. 15	-	Min. 15	
	Per årsverk		Min. 0,5		Min. 0,3		Min. 0,3	
Småbåthavn/havn	Per båt plass	Min. 0,3	Min. 0,2	Min. 0,3	Min. 0,2	Min. 0,3	Min. 0,2	

7.4.1 Generelt

- a. 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.
- b. Antall plasser skal rundes opp til nærmeste hele tall.
- c. Parkering 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, før tillatelse til tiltaket kan gis.
- d. Ved søknad om oppføring av frittliggende småhusbebyggelse skal plassering av garasje vises. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig.
- e. 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.
- f. 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 bestemmelsesområde 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

- a. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.
- b. Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering etter bebyggelsens 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

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

7.4.7 Skole

- a. 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.
- b. 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 uteoppholdsareal, fellesareal, friområde eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes en fullverdig 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 før 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, kommunedelplaner, 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 trafikksikre 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).

Grenseverdiene 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 støysoner tillates ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan kravene fravikes for støyfølsom bebyggelse innenfor bestemmelsesområder for sentrum og sentrumsformål. Konsekvensene for støy skal utredes og alle støyutsatte 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 sjenanse, og ellers utover det som er knyttet til behovet på eiendommen, er ikke tillatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal belysning utredes med tanke på belysningens 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:

- a. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % bebygd areal (BYA).
- b. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål. For fylkesveier henvises det til Fylkeskommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer.
- c. De generelle kravene til uteoppholdsareal (MUA) og parkering gjelder.
- d. 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

Å 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 grønnstruktur 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 bebyggelsens utforming, volum og funksjon i sammenheng er tilpasset hverandre.

Takterrasser

Takterrasse er uteoppholdsareal på øverste plan.

Etablering av takterrasse skal unngås. I tilfeller der det gir få ulemper kan takterrasse vurderes innenfor disse retningslinjene:

Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet, og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Utvending trapp til takterrasse bør unngås.

Ved søknad om etablering av takterrasse 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:

- a. 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.



- 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. 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 tomteopparbeiding 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 fritidseiendommer.

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 kundetrafikk i særlig grad. Forretning tillates ikke.

9.4 Kommunens boligreserve

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 utnyttning»). Arealet skal ligge innenfor boligformål eller sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Areal som er brattere enn 1/3, smalere enn 4 meter, har støynivå over 55 dB(A), er avsatt til buffersone 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 bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål

I bestemmelsesområder 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 likelydende i bestemmelsesområder 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 solrik 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 uteoppholdsareal. 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/aktivitetselementer 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.

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.

Områdeleklassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fem lekeutstyr/aktivitetselementer. Større lekeapparater eller aktivitetselementer 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 bestemmelsesområder 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/aktivitetselementer 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.

Nærleklassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år.

I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærleklassene 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.

Områdeleklassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fire lekeutstyr/aktivitetselementer. Større lekeapparater eller aktivitetselementer 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 bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål kan legges i offentlige parker, friområder eller skolegårder under forutsetning av trafiksikker 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:

- a. 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 profilboring.
- 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. Utvidelse av eksisterende fritidsboliger 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 12 meter.
- h. 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.
- i. Samlet bebyggd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 25 %.
- j. 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 tomteopparbeiding 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 bebyggd 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, 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 40 m².

Begrensningen på 40 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.

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 tomteopparbeiding 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 boligeiendommer.

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 fortette 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 Loftørød 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, helsetjenester 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:

- a. I samsvar med RPBA kan detaljhandel bare lokaliseres innenfor definert sone for områdesenter (Teie, Borgheim og Tjøme sentrum).
- b. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i lokalsentrene (Vestskogen og Skallestad) forutsatt at samlet areal ikke overskrider 3000 m².
- c. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i nærsentrene forutsatt at samlet areal ikke overskrider 1000 m² (Føynland, Sandøsund, Hjemseng, Tømmerholt, Kjøpmannskjær 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 forretning.

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 silhuettvirkning.
- 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 platting må kunne demonteres/flyttes på en enkel måte og skal ikke være vesentlig høyere eller bredere enn campingenhetens karosseri (lengderetning) 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
- 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 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 opplag 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:

- a. Det er ikke tillatt med fradeling.*
- b. Det tillates ikke i 100-metersbeltet.*
- c. Det tillates ikke innenfor parkeringssone 1, 2 og 4.*
- d. Det tillates kun én enebolig/tomannsbolig per eiendom.*
- e. Eiendommen kan ikke være større enn 4 dekar.*



- f. Det tillates ikke på dyrket eller dyrkbar jord, og det skal være en buffersone på minimum 15 meter mot dyrket jord, og det henvises for øvrig til punkt 5.5.*
- g. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.*
- h. Tiltaket kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, friluftsinnteresser, naturmangfold eller kulturminner.*
- i. Den nye boligen skal ligge inntil eller i nærheten av eksisterende boligklynger/greder.*
- j. Det forutsettes trygg skolevei til og fra boligen.*
- k. 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:

- a. Det er ikke tillatt med fradeling eller oppføring av nye boliger.
- b. Garasje, bod, uthus o.l. på inntil 50 m² BYA/BRA kan tillates.
- c. 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.
- d. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- e. Utvidelse av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- f. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- g. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- h. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- i. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- j. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 200 m².
- k. 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.
- l. 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 gir 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 tomteopparbeiding 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 tolkningen 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:

- a. Det er ikke tillatt med fradeling, så lenge ikke annet er oppgitt i bestemmelsene (bestemmelsesområde).*
- b. Det tillates kun én enebolig/tomannsbolig per eiendom, så lenge ikke annet er oppgitt i bestemmelsene (bestemmelsesområde).*
- c. 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:

- a. 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 profilboring.
- 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. Utvidelse av eksisterende fritidsboliger 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 12 meter.
- h. 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.
- i. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m².
- j. 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.
- k. 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 gir 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 tomteopparbeiding 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 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, gjerder, 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:

- a. 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.
- 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 6,0 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.
- g. Samlet bebyggd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 20 %.
- h. 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 tomteopparbeiding 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 søknadspliktige 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:

- a. alle typer reparasjoner av eksisterende anlegg
- b. riving og gjenoppføring av anlegg med samme størrelse
- c. endringer og mindre utvidelser av bryggeanlegg forutsatt at kravet til parkeringsdekning er oppfylt for det totale antallet båtplasser i småbåthavnen
- d. 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.
- e. parkering og båtopplag 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 regulerte småbåthavner. For disse områdene går reguleringsplanen foran kommuneplanen. Det finnes regulerte 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 hensynssoner

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-næring, jf. definisjonen i retningslinjene til punkt 11. Dette gjelder ikke innenfor hensynssone H810 (Ramdal).

27.2 Parkeringssoner

Parkeringszone 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 bevares. Verneverdige bygninger, hustufter, gjerder, veiløp og øvrige rester etter militær aktivitet (skytestillinger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevares 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, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

Midlertidige tiltak for historisk eller kulturell formidling og opplevelse (stillaser, tribuner, servicebygg mv.) kan tillates. Det kan oppsettes informasjonsskilt. Skilting for øvrig tillates ikke.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.



27.4 Forhistoriske gravfelt

Skjerve-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 frilufts- og kulturinteresser som for eksempel stier, bålplasser og informasjonsskilt. 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 området særpreg som jordbruksmiljø bevares. I området skal kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, dyrket jord, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, markante trær mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse, opprettholdes og bevares.

Landskapsrommet rundt kirker skal bevares, 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, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse reguleres til bevaring. Omfanget av hensynssone 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 bevares. 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:

- a. bruksendring
- b. fasadeendring som ikke endrer bygningens karakter
- c. etablering av omsøkt og godkjent platting
- d. vesentlige reparasjoner
- e. 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:

- a. 163926083
- b. 163927020
- c. 163927047
- d. 163927101
- e. 163927128
- f. 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 sikringssone H120 område for grunnvannsforsyning er det forbud mot tiltak som kan forurensa drikkevann.

28.2 Hovedvannledningsnett (H190)

Innenfor sikringssone 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 hensynssone 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)

Hensynssone H560_12 omfatter fire forekomster av den utvalgte naturtypen hule eiker etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Innenfor hensynssonene 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 forekomstenenes 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, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Ny bebyggelse skal underordne seg omgivelsene med tanke på landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturmiljøet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone 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, grevskapshistorie 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, rydningsroyser, 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.

Gårdstunene 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 landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner.



Innenfor området skal det militærhistoriske landskapet- og sammenhengen mellom landskap og bygninger bevares. Verneverdige bygninger, hustufter, gjerder, veiløp og øvrige rester etter militær aktivitet (skyttestillinger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret.

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens 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 steinbrygger, veiløp, pælebrygger, sjøbuer, kjølhalings- og fortøyningsplasser, båtverksteder, 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 hensynssone 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 kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.



28.13 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_13)

Tjøme middelalderke 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 legge 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

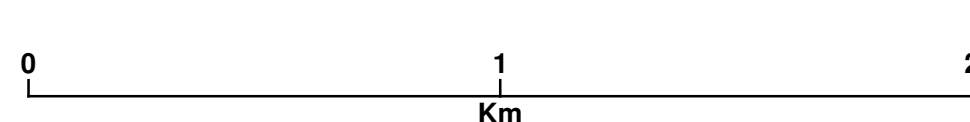
Vedlegg I

PlanID	Plannavn
8-E2	Buerstad-Movik, utvidelse og endring
16	Fugleveiområdet
73	Øhrebukta
92-2	Teie sentrum
109	Ørsnesveien
117	Fv 421 Hjem seng-Lindholmveien
132	Hårkollen II
147	Del av Rv 308 309 ved Teie
151-1	Rv 309, Hjem seng-Bergan
151-2	Rv 309, Hjem seng-Bergan
152	Rv. 308 m/gang/sykkelvei og adkomster fra Grindstuveien til Kjærnsås
154	Veumåsen
156	Ekenes-Bruabekken
157	Gunnestad-Stangeby
162	Del av Rv 309, Bruabekken-Hjem seng
163	Del av Nesbryggveien
169	Landbruksplan nr. 5, del A, Tanstad- Gipø
174	Landbruksområde nr. 5, del F, Bugården-Kjøle
175-1	G/S-veg langs Rv. 308, Kjærnsås- Borgheim
175-2	G/S-veg langs Rv. 308, Kjærnsås- Borgheim
175-3	G/s-vei langs Rv. 308, Kjærnsås-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-Arås
197	Føynland vest
209-2	Kjøpmannskjær endring 2
211-1	Rv. 308, endring
211-2	Rv. 308, endring
211-3	Rv 308, Stangeby-Engås
226	Gang-/sykkelvei langs Munkerekkveien
244	Hjem sengveien(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 Føynland 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-
2009001	Torød Nord
2009003	Kjøpmannskjær småbåthavn
2010005	Torød Sentrum
2010012	Skjerve
2010015	Oterbekk vest
2011001	Skarphagaveien
2011009	Sjølyst trafikk løsninger
2012003	Gang- og sykkelvei fra Roppestadveien til Berganveien
2014008	Gang- og Sykkelvei fra Tenvik til Snarrønningveien
2014010	Odinsvei
2015005	Borgheim Hageby
2016010	Detaljregulering nr. 2016010 - Ny skole Labakken.
2017007	Skoleveien 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-Feierskauen
T2009002	Gang-sykkelveg langs Fv 308 Havna-Verdens Ende
T2012002	Reguleringsplan for Feierskauen-Holtane
T2015003	G/S-Veg Gjervåg Holtane 70m

Nåværende	BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)	Framtidig	
	Bebyggelse og anlegg		Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse
	Fritidsbebyggelse		Fritidsbebyggelse
	Sentrumformål		Sentrumformål
	Foreninger		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Fritids- og turistformål
	Fritids- og turistformål		Næringsbebyggelse
	Næringsbebyggelse		Kretsformål
	Internanlegg		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Andre typer bebyggelse og anlegg		Grav- og urnelund
	Grav- og urnelund		Kombinert bebyggelse og anlegg
	Kombinert bebyggelse og anlegg		
	SAI/ERFDEL/ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)		SAI/ERFDEL/ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg		Parkering
	Havn		Hovedveg - På bakken
	Parkering		Hovedveg - På bakken
	Hovedveg - På bakken		Gang/Sykkelveg - På bakken
	Gang/Sykkelveg - På bakken		Turveg/turdrag - På bakken
	Turveg/turdrag - På bakken		
	Skipstred		
	GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)		GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
	Naturområde		Naturområde
	Turdrag		Frilandsområde
	Frilandsområde		Park
	Park		Kombinerte grønnestrukturformål
	Kombinerte grønnestrukturformål		MULTIFORML (PBL § 11-7, nr 4)
	Forverret		Forverret
	LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)		LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
	LNFR for spredt boligbebyggelse		LNFR for spredt boligbebyggelse
	LNFR for spredt fritidsbebyggelse		LNFR for spredt fritidsbebyggelse
	LNFR for spredt næringsbebyggelse		LNFR for spredt næringsbebyggelse
	LNFR for spredt næringsbebyggelse		LNFR for spredt næringsbebyggelse
	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONER (PBL § 11-7, nr 6)		BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONER (PBL § 11-7, nr 6)
	Brak og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		Brak og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred
	Fartstred		Fartstred

Målestokk 1:16000



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDE

Nuværende	BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)	Fremtidig
	Bebyggelse og anlegg	 Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse
	Fritidsbebyggelse	 Fritidsbebyggelse
	Serumsformål	 Serumsformål
	Foreninger	 Offentlig eller privat tjenesteyting
	Offentlig eller privat tjenesteyting	
	Fritids- og turismformål	
	Næringsbebyggelse	 Næringsbebyggelse
	Køretørsanlegg	 Køretørsanlegg
	Andre typer bebyggelse og anlegg	 Andre typer bebyggelse og anlegg
	Grav- og urneland	
	Kombinert bebyggelse og anlegg	 Kombineret bebyggelse og anlegg
SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)		
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg	
	Havn	
	Parkerings	 Parkerings
	Hovedveg- På bakken	 Hovedveg- På bakken
	Samtjerve- På bakken	
	Gang/Sykkelveg- På bakken	 Gang/Sykkelveg- På bakken
	Turveg/hundrag- På bakken	
	Svøyede	
GRØNNESTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)		
	Naturområde	
	Turdrag	
	Frømråde	 Frømråde
	Park	
	Kombinerte grønnestrukturformål	
MILJØFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)		
	Forurenet	
	LNFR for tilkøbt bænk på gårdens rensningsanlegg	 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv.
	LNFR for spredt boligbebyggelse	 LNFR for spredt boligbebyggelse
	LNFR for spredt fritidsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	 LNFR for spredt næringsbebyggelse
	Havneområde i sjø	
BRUK OG VERM AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONER (PBL § 11-7, nr 6)		
	Bruk og verm av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
	Ferdsløst	
	Ferdsløst	
	Havneområde i sjø	
	Småbåthavn	 Småbåthavn
	Fiske	
	Naturområde	
	Fritidsområde	
HENSYNSØNER (PBL § 11-8)		
SØNER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN		
	Hersyn friluftsliv	
	Bevering naturmiljø	
	Bevering kulturmiljø	
BÅNDELIGGINGSØNE		
	Båndegging for regulering etter PBL	 Båndegging for regulering etter PBL
	Båndegging etter lov om naturvern	
	Båndegging etter lov om kulturminner	
	Båndegging etter andre lover	
DETALJREGULERING		
	Reguleringsplan skal forutsette gjelde	
FÆRSEØNE		
	Ras- og skredfare	
	Pontfare	
	Brenn-/eksplosjonsfare	
	Hevsepsjonsanlegg (inkl hevepompakabiner)	
	Miljørisiko	
GUENNOMFØRINGSØNE		
	Krav om felles planlegging	
SKIRINGSØNE		
	Område for grunnvarselsvarsling	
	Andre skiringsøner	
LINESYMBOLER		
	KjøbestemmelsesGrense	
	KjøbestemmelsesGrense	
	Planegrense	
	Byggegrense	
	ForutdagsGrense Sjø	
	Strandryne vassdrag	
	Markagrense	
	Grense for angitt hensynsøner	
	Grense for båndeggingsøner	
	Grense for detaljregulering	
	Grense for farerøner	
	Grense for gjennomføringsøner	
	Grense for skiringsøner	
	HGØmråde	
PÅSKRIFTER		
FN	Forentning / Næringsbebyggelse	
FNA	Frømråde / Naturområde	
BN	Boligbebyggelse / Næringsbebyggelse	
BT	Boligbebyggelse / Offentlig eller privat tjenesteyting	
BTB	Boligbebyggelse / Forentning	
NT	Næringsbebyggelse / Offentlig eller privat tjenesteyting	
NBT	Næringsbebyggelse / Næringsbebyggelse / Offentlig eller privat tjenesteyting	
TFTA	Offentlig eller privat tjenesteyting / Fritids- og turismformål / Andre typer bebyggelse og anlegg	
FN-B	Boligbebyggelse / Offentlig eller privat tjenesteyting / Fritids- og turismformål / Andre typer bebyggelse og anlegg	
LNFR-B	LNFR for spredt boligbebyggelse	
LNFR-F	LNFR for spredt fritidsbebyggelse	
LNFR-N	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
LNFR kombinert	LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
	LNFR spredt bebyggelse	

Målestokk 1:1600





Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	5	266	0	0	Hansinegata 25, 3140 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	601.3m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	601.3m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	75.41m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3911 333	Øvre del av Hansinegaten (6.9.2006)	Frittliggende småhusbebyggelse	590.31m ²

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes 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.

Senterstruktur og parkering

- Områdesenter
- Lokalsenter
- Nærsenter
- Bestemmelsesområder for parkering (Sone 1, 2, 3)
- Bestemmelsesområder for sentrum (#)
- Sentrumsformål

#2 Kaldnes/Ramdal

Sone 1

#7 Teie

#5 Vestskogen

Sone 2

Føymland

#10 Borgheim

Hjemseng

Sone 3

#1 Skallestad

Tømmerholt

Kjøpmannskjær

Torød

Sone 4

Sone 4

Sone 3

Sone 4

Sone 4

#9 Tjøme sentrum

Sone 3

Sandøsund

Sone 4

Sone 3

Sone 3



0 1 2 km

Skjema planopplysninger

Eiendom: 3911 - 5/266 - Hansinegata 25

Kommuneplan

Vedtatt dato	06.09.2023
Kommuneplanformål	Boligbebyggelse - nåværende

Reguleringsplan

Plannr./plannavn	333 - Øvre del av Hansinegaten
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Planforslag / igangsatt planlegging som berører eiendommen

Nei

Kommentar