

Kommuneplanens arealdel – Bestemmelser og retningslinjer

HØRINGSUTKAST. Sist revidert 10.08.18

Slik er endringer markert i dokumentet:

- Der overskriften til bestemmelsen er gul er hele bestemmelsen å anse som ny/endret
- For endringer i deler av bestemmelsesteksten er det kun det som vises som gult eller overstrøket som er endret.
- Tekst som foreslås fjernet er overstrøket.
- Forklarende tekst til endring i merknadsfelt på siden av teksten. En del av endringene er vurdert/begrunnet fylligere i saksfremlegget.

Veiledning

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Planen gir også rammene for vern og utvikling i tråd med målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel, som ivaretagelse av de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og miljømessige verdier som Tønsberg representerer.

Arealdelen omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse i henhold til plan og bygningslovens § 11-5. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.

Bestemmelsene er markert med blått og er hjemlet i plan- og bygningslovens § 11-8 til 11-11. Bestemmelsene utfylles med retningslinjer som angir dokumentasjonskrav og viktige hensyn ved behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene står i kursiv under bestemmelsen de utfyller.

Innhold

Kapittel 1	Generelle bestemmelser	6
§ 1.1	FORMÅL MED PLANEN	6
§ 1.2	FORHOLD MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDRE PLANER (pbl. § 1-5)	6
§ 1.3	PLANKRAV (pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)	7
§ 1.3.1	Plankrav	7
§ 1.3.2	Unntak fra plankrav	7
§ 1.3.3	Krav om områdeplan	7
§ 1.4	UTBYGGINGSAVTALER (pbl. § 11-9 nr. 2)	7
§ 1.5	KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6)	8
§ 1.5.1	Vann- og avløpsanlegg	8
§ 1.5.2	Overvannshåndtering	8
§ 1.5.3	Renovasjon	8
§ 1.5.4	Veier	9
§ 1.6	KLIMA OG ENERGI (pbl. § 11-9 nr. 3)	9
§ 1.6.1	Energi- og klimaplan	9
§ 1.6.2	Bærekraftig energiløsning og byggematerialer	9
§ 1.7	REKKEFØLGEKRAV (pbl. § 11-9 nr. 4)	9
§ 1.8	BYGGEGRENSER (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 4)	9
§ 1.8.1	Byggegrense langs sjø	9
§ 1.8.2	Byggegrenser langs vei og jernbane og avkjørsler	10
§ 1.8.3	Byggegrense og buffersone mot landbruksareal	10
§ 1.9	BARN OG UNGES INTERESSER (pbl. 11-9 nr. 5)	10
§ 1.10	UNIVERSELL UTFORMING (pbl. § 11-9 nr. 5)	11
§ 1.11	UTEOPPHOLDS- OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)	11
§ 1.11.1	Arealkrav til uteoppholds- og lekeareal	11
§ 1.11.2	Kvalitetskrav for uteoppholds- og lekeareal	12
§ 1.12	SKILT OG REKLAME (pbl. § 11-9 nr. 5)	13
§ 1.12.1	Søknad og tillatelse	13
§ 1.12.2	Størrelse	13
§ 1.12.3	Utforming	13
§ 1.12.4	Plassering og spesielle områdehensyn	13
§ 1.12.5	Antall	14
§ 1.12.6	Forbud mot visse typer skilt	14

§ 1.13 PARKERING (pbl. § 11-9 nr. 5)	14
§ 1.14 HYBLER (pbl. § 31-6 første ledd bokstav c))	15
§ 1.15 MILJØKVALITET (pbl. § 11-9 nr. 6).....	15
§ 1.15.1 Støy.....	16
§ 1.15.2 Luftkvalitet.....	16
§ 1.15.3 Forurenset grunn	17
§ 1.16 ESTETIKK OG BYGGESKIKK (pbl. § 11-9 nr. 6).....	17
§ 1.16.1 Utforming av bebyggelse.....	17
§ 1.16.2 Tilpasning til terreng	17
§ 1.16.3 Utforming og plassering av garasjer og uthus	17
§ 1.16.4 Midlertidige eller flyttbare konstruksjoner.....	18
§ 1.17 NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 6)	18
§ 1.18 BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (pbl. § 11-9 nr. 7)	18
§ 1.19 MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKNING (pbl. § 11-9 nr. 5 og 8).....	19
§ 1.19.1 Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse	19
§ 1.19.2 Flom, stormflo og bølgepåvirkning	19
§ 1.19.3 Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold	20
§ 1.19.4 Høyspent.....	20
§ 1.19.5 Krav til matjordplan	20
Kapittel 2 Bestemmelser til arealformål	20
§ 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5) .	20
§ 2.1.1 Lokalisering av kjøpesentre	20
§ 2.1.2 Lokalisering av dagligvareforretninger	20
§ 2.1.3 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag: tiltak mellom sjø og byggegrense.....	21
§ 2.1.4 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag: tiltak mellom byggegrense og 100-meters grense sjø	21
§ 2.1.5 Tiltak utenfor 100-meters grense jf. plankartet til virkeområde for SPR-Oslofjord.	21
§ 2.2 BOLIGBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5).....	21
§ 2.2.1 Boligtetthet og sammensetning i framtidige boligbebyggelse.....	22
§ 2.2.2 Boligtetthet og sammensetning i framtidige kombinerte byggeområder som inneholder formål boligbebyggelse	23
§ 2.2.3 Rekkefølgekrav til de enkelte byggeområdene i tabellene i 5.2.1 og 5.2.2. ovenfor:	23
§ 2.2.4 Utbyggingsvolum	26

§ 2.2.5 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse	26
§ 2.3 SENTRUMSFØRMÅL (pbl. § 11-9 nr. 5)	29
§ 2.4 BEBYGGELSE FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (pbl. § 11-9 nr. 5)	30
§ 2.4.1 Rekkefølgekrav til framtidig offentlig eller privat tjenesteyting	30
§ 2.5 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5)	30
§ 2.5.1 Felles bestemmelse som gjelder all fritidsbebyggelse	30
§ 2.5.2 Tiltak mellom byggegrense langs sjø (vist i kommuneplankartet) og 100-metersgrensen	31
§ 2.5.3 Tiltak utenfor 100-metersbeltet	31
§ 2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5)	31
§ 2.6.1 Lokalisering av kontor og næringsbebyggelse	31
§ 2.6.2 Generelle bestemmelser til næringsbebyggelse	32
§ 2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFØRMÅL (pbl. § 11-9 nr. 5)	33
§ 2.8 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 5) infrastruktur ...	33
§ 2.8.1 Varelevering	33
§ 2.9 GRØNNSTRUKTUR	33
§ 2.10 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFØRMÅL (pbl. § 11-11 nr. 1 og 4)	34
§ 2.10.1 Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg	34
§ 2.10.2 Spredt bebyggelse Boligeiendommer i LNF	34
§ 2.11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 11-11)	35
§ 2.11.1 Generelt forbud mot tiltak i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	35
§ 2.11.2 Småbåthavn	35
§ 2.11.3 Ferdslø og farleder	35
§ 2.11.4 Natur- og friluftsområder i sjøen	35
Kapittel 3 Hensynssoner	36
§ 3.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER (pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a))	36
§ 3.1.1 Generell bestemmelse til kvikkleiresoner (H310)	36
§ 3.1.2 Kvikkleiresone i Liabakken H310_88	36
§ 3.1.3 Skytebaner H360_83, _84 og _85	36
§ 3.2 SONER MED SÆRLIGE HENSYN (pbl. § 11- 8 tredje ledd bokstav c.)	36
§ 3.2.1 Bevaring av naturmiljø H560_	36
§ 3.2.2 Bevaring av nasjonalt og lokalt viktige kulturmiljø og kulturlandskap H570_	36
§ 3.3 BÅNDELEGGINGSSONER (pbl. § 11-8 d)	37
§ 3.3.1 Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (framtidig infrastruktur for veg og jernbane)	37

§ 3.3.2 Naturresevater H720_	38
§ 3.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_	38
Kapittel 4 BESTEMMELSESOMRÅDER	39
§ 4.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. 11-9 nr. 7).....	39
§ 4.2 Utredningsområde for fremtidig råstoffutvinning #1- 4	41
§ 4.3 Midlertidig massedeponi Gullerød #16	41
§ 4.4 Midlertidig rigg- og anleggsområder (Olsrød #17)	41

Kapittel 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 FORMÅL MED PLANEN

Tønsberg kommune har følgende utbyggingsprinsipper:

- Videreføre og bygge opp om Tønsberg kommunes stjerneformede senterstruktur med bysenteret som hovedsenter og lokalsentrene rundt skal fastholdes og videreutvikles.
- Videreføre lokalsentrene med lokale servicefunksjoner, men ikke slik at bysenteret svekkes. Tønsberg har følgende aktive lokalsentre: Sem, Vear, Barkåker, Eik, Tolvsrød, Olsrød. Det er tillatt å etablere lokalsenter på Illebrekke og nærsenter på Volden.
- Prioritere fortetting og transformasjon i denne planperioden slik at dyrket og dyrkbar mark forbeholdes matproduksjon. Unntatt er områder der samfunnsinteresser av stor vekt tilsier det (eksempelvis til skole, vei og jernbane).
- Utvikling av transformasjonsområder skal fortrinnsvis skje områdevis og skal være med å bygge opp under sosial- og teknisk infrastruktur, samt skape investeringsvilje.
- Fortetting som i størst mulig grad ivaretar grønnstruktur og rekreasjonsområder i og nær by og tettsteder. Barn og unges interesser skal spesielt belyses og tas hensyn til i dette arbeidet.

§ 1.2 FORHOLD MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDERE PLANER (pbl. § 1-5)

Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter eldre reguleringsplaner).

Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som arealdelen, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran.

Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

Følgende planer skal ved motstrid gjelde foran arealdelen:

- Kommunedelplan for Korten
- ~~Kommunedelplan for Husøy (med unntak av formål og byggegrense langs sjø)~~
- Reguleringsplan for Husøy øst PLANID 070451001 vedtatt 13.03.1996
- Områdereguleringer innenfor Kilenområdet

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.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil bestemmelsens andre ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil 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/bufferoner i boligområder eller næringsområder.

Merknad [CH1]: Tvetydigheter i gjeldende bestemmelse er rettet opp. Endinger i hvilke planer som gjelder ved motstrid.

Merknad [CH2]: Strykkes fordi kommunedelplan for Husøy foreslås opphevet. Reguleringsplan for Husøy Øst gjøres gjeldende foran arealdelen, for å sikre viktige utviklingstrekk i denne. Les evt. mer i saksfremlegget.

Tilhørende temakart til kommuneplanens arealdel har status som retningslinjer.

§ 1.3 PLANKRAV (pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

§ 1.3.1 Plankrav

Det kreves reguleringsplan for tiltak som omfattes av bygningsreglene i pbl § 20-1 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønstruktur og (bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.)

§ 1.3.2 Unntak fra plankrav

Unntak fra plankrav gjelder ikke for framtidige byggeområder.

Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønstruktur, forutsatt at tiltaket:

- ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk, og
- har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
- ikke berører fredede kulturminner, og
- ikke berører viktige naturverdier, og
- ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge, og
- ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
- ikke avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap, og
- er i samsvar med arealdelens krav til estetikk og byggeskikk, lek- og uteoppholdsareal, overvannshåndtering, parkering, utnyttelsesgrad, byggehøyde og bygningstype, og
- ikke innebærer reduksjon av verneverdien eller riving av verneverdig bebyggelse, og
- ikke overstiger en større utbygging enn 4 boenheter innenfor eksisterende eiendom (medregnet eksisterende boenheter), og
- ikke innebærer takterrasse (definert som terrasse på øverste plan), og
- tiltaket ikke medfører vesentlig endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, og forurensing.

Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne plan.

§ 1.3.3 Krav om områdeplan

For område Vallø (innspillsområde nr. A10) skal det foreligge godkjent områderegulering før detaljregulering kan vedtas.

§ 1.4 UTBYGGINGSAVTALER (pbl. § 11-9 nr. 2)

Innholdet i utbyggingsavtaler skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i bystyret om utbyggingsavtaler.

Vedtak 29.10.2014 BY-sak 118/14 (arkivsak 14/10431).

Ved utarbeidelse av en utbyggingsavtale anbefales følgende fremgangsmåte:

Behovet for utbyggingsavtaler avklares i forbindelse med oppstart av reguleringsplan. Varsel om fremforhandling av utbyggingsavtale kan skje samtidig med varsel om planoppstart. Avtalen bør omfatte hele planområdet med mindre prosjekteringen av de tekniske anleggene viser at planområdet

Merknad [CH3]: Bruk i og vern i sjø og vassdrag er strøket fordi det ikke er mulig å gi unntak fra plan for dette formålet. Se bestemmelse § 2.11 for dette formålet. Det er plankrav for underformålet «småbåthavn».

Merknad [CH4]: Bestemmelsen er helt omarbeidet for å gjøre innholdet mer konkret og tydelig. Det er tatt inn flere konkrete elementer for å synliggjøre både viktige verdier og kommunens praksis mht. plankravet for gjøre dette mer forutsigbart.

Pkt. i) Nytt her er at grunnet økt fokus på visuelle kvaliteter/tilpasning er dette løftet opp som et viktig moment å vurdere ift. plankrav. Overvannshåndtering er også løftet frem.

Pkt j) «Riving av bygning» er inntatt her fordi det har oppstått tvil om det er juridisk holdbart med et rivingsforbud som kommuneplanbestemmelsen.

Pkt k) Strammet inn og tydeliggjort, fordi RM anser at totalt 4 enheter er tålegrensen for plan.

Merknad [CH5]: Krav om områdeplan tas ut. Kravet endres til rekkefølgekrav til mulighetsstude/stedsanalyse for hele Vallø. Viser til vurdering i saksfremlegg.

Merknad [MSH6]: Bestemmelsen er kortet ned, det henvises i stedet til BY-sak. Intensjonen har ikke vært å endre innhold.

lar seg utbygge etappevis etter eksisterende eiendomsgrenser på en måte som kommunen kan godkjenne.

Utbyggingsavtale kan fremforhandles før 1.gangsbehandling av reguleringsplan og legges ut på høring sammen med plan og følge denne til behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning av berørte grupper og interesser som forutsatt i plan- og bygningsloven. Den private part bør ha undertegnet avtalen før sluttbehandling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen godkjennes av kommunen etter at reguleringsplan er vedtatt.

Alternativt kan det fremforhandles og undertegnes utbyggingsavtale etter at reguleringsplan er vedtatt, men før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes. Forholdet til eksisterende bebygde eiendommer innenfor regulert område som vil omfattes av utbyggingsavtale: Der det innenfor reguleringsplanområdet som vil omfattes av utbyggingsavtale, er eksisterende bebyggelse, kan tiltak som ikke medfører økning i antall boenheter eller utvidelse av næringsareal, tillates på disse eiendommene.

§ 1.5 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6)

§ 1.5.1 Vann- og avløpsanlegg

Kommunens hovedplan for vann og avløp skal legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg. Bestemmelser gitt i lov og forskrift, VA-normen og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp skal følges.

All helårsbebyggelse og fritidsbebyggelse, både nybygg og eksisterende, har krav om tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, enten direkte eller via privat avløpsnett. Dersom det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det skal tilknytning løses ved annen godkjent renseløsning, iht. «Handlingsplan for spredt bebyggelse, randsoner og klyngehus».

Merknad [CH7]: Skrevet om noe iht. innspill fra Bydrift, og oppdatert iht. nye planer blant annet ny «veileder for overvannshåndtering», som er under utarbeidelse.

Merknad [CH8]: Nytt at vi krever tilknytning for fritidsbebyggelse.

Henviing til handlingsplanen er ny. Hjemler innholdet i denne plan, og er opplysende for hvor man finner info om kommunens praksis.

§ 1.5.2 Overvannshåndtering

I arealplaner og byggesaker skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Reetablering av lukkede vannveier skal prioriteres.

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Hovedløsning for overvannshåndtering skal følge «Veileder for overvannshåndtering».

Merknad [CH9]: Skrevet om og konkretisert iht. innspill fra Bydrift.

Der det er forurenset grunn skal alternative løsninger vurderes for å unngå at forurensningen dreneres ut i sjø/vassdrag.

Vann og overvann skal søkes utnyttet slik at det blir et positivt element på stedet. Dette kan skje gjennom å gjøre vannet synlig og tilgjengelig, samt bruk av vegetasjon som fordøyning. Grønne tak bør vurderes som eget fordøyningstiltak av regnvann.

§ 1.5.3 Renovasjon

For byggetiltak som overstiger 4 boenheter (medregnet eksisterende boenheter), er det krav til felles renovasjon, som skal løses ved nedgravde oppsamlingsenheter eller i bebyggelsen. Dette gjelder ikke frittliggende småhusbebyggelse.

Håndtering av næringsavfall skal enten løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger.

Merknad [CH10]: Nytt, viktig at næringsvirksomhet også omfattes av renovasjonsbestemmelsen, ift. lukt og estetikk bl.a.

Renovasjonsløsning skal godkjennes av Tønsberg kommune.

Gjennom reguleringsplan eller søknad om tiltak der det gis dispensasjon fra plankravet, skal renovasjonsteknisk plan utarbeides og godkjennes av Tønsberg kommune før reguleringsplanen vedtas eller igangsettingstillatelse gis for tiltaket.

§ 1.5.4 Veier

Veier i Tønsberg skal bygges etter krav i den kommunale veinormalen, **veilysnormalen** og Statens vegvesens håndbøker N100 og N200.

§ 1.6 KLIMA OG ENERGI (pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 1.6.1 Energi- og klimaplan

Kommunens til en hver tid vedtatte energi- og klimaplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.

§ 1.6.2 Bærekraftig energiløsning og byggematerialer

Ved utbygging skal det foreligge en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

Innenfor **området for fjernvarmekonsesjon skal alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m² BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget.** Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom en bedre miljømessig løsning kan dokumenteres (jf. pbl § 27-5).

Kart over konsesjonsområdet finnes her: <https://www.skagerakvarme.no/vare-fjernvarmeanlegg/>

Kravet om tilknytning forutsetter at fjernvarmekonsesjonær på kommunens forespørsel kan bekrefte at fjernvarme kan leveres til det konkrete byggetiltaket.

Det bør brukes miljøvennlige materialer slik at klimagassutslippet reduseres (dvs. lavest mulig CO₂-utslipp i et livsløpsperspektiv fra råvareuttak via byggeplass, bruk og vedlikehold til avhending). Det bør ikke benyttes materialer som inneholder kjente helse- eller forurensningsfarer eller finnes på myndighetenes OBS-liste.

§ 1.7 REKKEFØLGEKRAV (pbl. § 11-9 nr. 4)

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende og framtidig) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert:

- Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg),
- areal til lek og uteopphold,
- friområder,
- energiforsyning,
- trafiksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), og
- skole- og barnehagekapasitet

Se også rekkefølgekrav til de enkelte byggeområdene i bestemmelsenes kapittel 2.

§ 1.8 BYGGEGRENSER (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 4)

§ 1.8.1 Byggegrense langs sjø

I byggeområder er byggegrense langs sjø angitt på plankartet og skal gjelde foran pbl. § 1-8.

Merknad [CH11]: Endret slik at kravet slår inn likt for alle formål. Nye bygninger har krav uansett størrelse og ved hovedombygging på over 1000m² BRA. Tilsvarende bestemmelsen Horten kommune har. I gjeldende plan slår den inn med en gang for næring og innenfor sentrumsformål, og når man bygget over 20 boenheter. Dette er et viktig grep for å sikre at utbyggere velger smarte energiløsninger.

§ 1.8.2 Byggegrenser langs vei og jernbane og avkjørsler

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at byggegrense til vei og avkjørsel samsvarer med «Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesvei» og «Veinormalen».

Riksvei har byggegrense 100 meter.

Fylkesvei klasse 1 har byggegrense 50 meter.

Fylkesvei klasse 2 har byggegrense 30 meter

Kommunal vei har byggegrense 15 meter.

Jernbane har byggegrense 30 meter

Holdningsklasser for avkjørsler er meget streng, streng og mindre streng.

Byggegrense og avkjørsler i sentrumsformål og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

Ny bebyggelse skal som hovedregel knytte seg til underordnet veinett. Søknad om avkjørsel til riksvei og fylkesvei behandles etter veiloven hvor veisjefen er myndighet. Kommunen er veimyndighet på kommunal vei.

I byer og tettsteder bør veiene utformes som gater med byggegrenser og eller byggelinjer som ivaretar by- og stedsutvikling.

I byer og tettsteder bør holdningsklasser og avkjørsler vurderes ut i fra hensynet til by- og stedsutvikling.

Gjennom utarbeidelse av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan hvor lokalisering av hovedtrafikkåre, kollektivfelt, gang-/sykkelløsning og støyskjerming ikke er avklart, bør byggegrensen ikke settes lavere enn 20 meter.

I sentrum og sentrumsnære områder i byer og tettsteder med fortau, hvor hovedvekt av eksisterende bebyggelse ligger inntil fortau, kan byggegrensen settes i vegglinje.

For områder hvor det ikke er sammenhengende bebyggelse mot veg, og enkeltbygninger ligger nærmere veg enn gjeldende byggegrense, bør byggegrensen for enkeltstående eller mindre grupper av bygninger vurderes i forhold til eksisterende bygningers vegglinje. Der flere eksisterende bygninger har lik avstand til veg, kan den aktuelle avstanden være naturlig byggegrense for nye bygg.

§ 1.8.3 Byggegrense og buffersone mot landbruksareal

Mellom produktivt skogs- og jordbruksareal (herunder gårdstun og driftsbygninger med større husdyrbesetninger, vedproduksjon og liknende) og ny tomt/eksisterende ubebygget tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, skal det være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning.

Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene. Likeledes kan avstandskravet i visse tilfeller økes, f.eks. dersom området grenser til høye trær/skog.

§ 1.9 BARN OG UNGES INTERESSER (pbl. 11-9 nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes særskilt, jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging. Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelse.

Merknad [CH12]: Retningslinjen er kortet ned noe. Statens vegvesen ønsker seg denne omgjort til bestemmelse, det støttes ikke av Tønsberg kommune, fordi: Byggegrensene oppgitt i retningslinjen er generelle og i de fleste tilfeller ikke relevante innenfor allerede bebygde område. Dersom de angitte byggegrensene tas inn som bestemmelser vil byggesak måtte dispensere i nesten alle saker. Det er ikke et konkret planleggingsarbeid som ligger til grunn for de angitte byggegrensene, og vi mener derfor at dette fortsatt må vurderes konkret fra sak til sak.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller grønnstruktur som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller ved omdisponering av areal egnet for lek.

Vurderinger av konsekvenser for barn og unge innebærer at det innhentes registreringer av barnetråkk deriblant stier og snarveier og opplysninger om bruken av arealer til lek/aktiviteter i all planlegging og omdisponering av arealer.

§ 1.10 UNIVERSELL UTFORMING (pbl. § 11-9 nr. 5)

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til nærliggende områder med hensyn til bebyggelse, grå infrastruktur og felles leke- og uteoppholdsareal.

Der det settes strengere krav til universell utforming enn byggt teknisk forskrift forutsetter, skal det tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplanen.

Veileder universell utforming i Tønsberg historiske by bør benyttes.

§ 1.11 UTEOPPHOLDS- OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

§ 1.11.1 Arealkrav til uteoppholds- og lekeareal

Arealkrav til uteoppholds- og lekeareal: 110 % av m² nytt bruksareal.

For småhusbebyggelse¹ skal minst 25 % av arealkravet opparbeides som fellesareal. For blokkbebyggelse² skal minst 50 % av arealkravet opparbeides som fellesareal.

75 % av fellesarealet skal opparbeides som lekeareal.

For utbygging med 4 boenheter (medregnet eksisterende) eller mindre er det ikke et minstekrav om felles uteoppholds- og lekeareal.

Der det ved oppdeling til nye boenheter ikke er etablert tilfredsstillende uteoppholds- og lekeareal for byggets totale BRA etter reglene i denne bestemmelsen, utløses et krav på 25 m² pr nye boenhet.

Innenfor sentrumsformål i kommunens lokalsentra er arealkrav uteoppholds- og lekeareal 60 % av m² nytt bruksareal. 75 % av arealkravet skal opparbeides som fellesareal. 75 % av fellesarealet skal opparbeides som lekeareal.

Nytt bruksareal omfatter nybygg, utvidelse av bruksareal og bruksendring fra annet formål til boligformål. Bruksendring av areal innenfor en boenhet utløser ikke krav til nytt uteoppholdsareal.

BRA = summen av bruksarealet for alle måleverdige plan og etasjer. Parkerings- og manøvreringsareal og frittliggende bygninger som ikke brukes til beboelsesformål regnes ikke med i BRA

Ved beregning av tilgjengelig uteoppholds- og lekeareal på bebygd eiendom skal alt bruksareal til boligformål på eiendommen medregnes. Arealkravene for eksisterende bruksareal på eiendommen

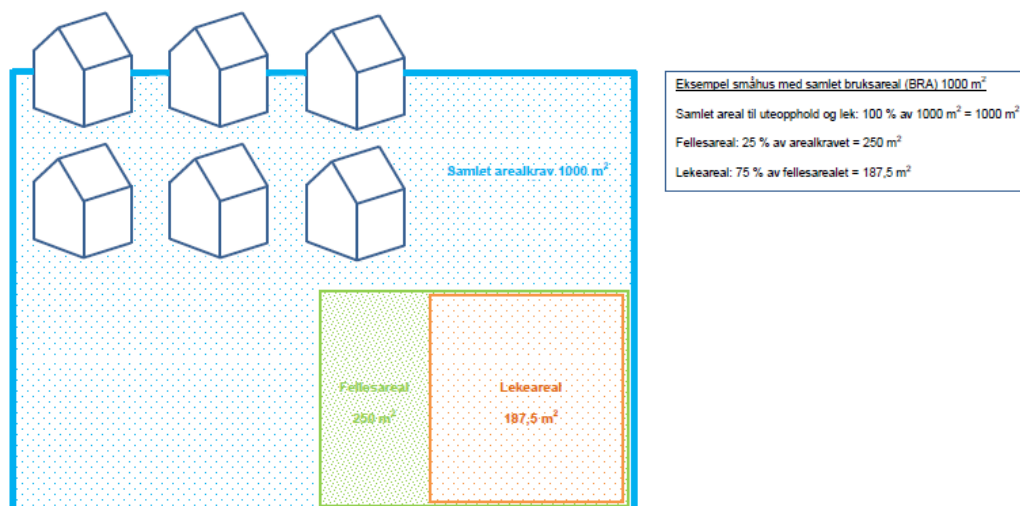
¹ Småhusbebyggelse: frittliggende og sammenbygde bolighus jf. Grad av utnyttning

² Blokkbebyggelse: lavblokk og høyblokk jf. Grad av utnyttning

Merknad [CH13]: Bestemmelse for lek- og uteoppholdsareal har gjennomgått store endringer i hvordan kravene regnes ut, og slår inn. De nye kravene tar utgangspunkt i antall m² boligareal og ikke per boenhet som tidligere. Kravene er satt opp for å være tilnærmet likt det vi har i dag, men for større prosjekter minker kravet i forhold til i dag. Dette anses som positivt da store prosjekter har fått uhensiktsmessig store krav og at de store prosjektene ofte har fått reduserte krav gjennom reguleringsplan. Områder i og utenfor sentrumsområder har ulike krav. Det skal utarbeides dokumentasjon som viser eksempler på nåværende og foreslåtte nye krav til uteopphold til det offentlige ettersynet.

Se nærmere beskrivelse og vurdering av foreslåtte endringer i saksfremlegget.

beregnes etter reglene i denne bestemmelsen, med mindre det kan dokumenteres at lavere krav følger av tidligere tillatelse.



§ 1.11.2 Kvalitetskrav for uteoppholds- og lekeareal

Uteoppholds- og lekeareal skal være skjermet mot støy- og luftforurensing (jf. arealdelens § 1.15), samt sterk vind og trafikk. Arealene skal ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt skal arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.

Fellesareal skal utformes og utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet, samhandling mellom beboerne og kontakt med naturelementer.

Lekeareal skal inneha en kombinasjon av lekeapparater, naturelementer/vegetasjon, bygde eller naturlige nivåforskjeller, fast beleg, samt sittemulighet for voksne. Det skal i alle prosjekter tilrettelegges for både småbarn (0-6 år) og større barn (7-15 år). Arealene skal soneinndeles med aktiviteter tilpasset de ulike aldersgruppene.

Felles uteoppholds- og lekeareal skal ligge på terreng.

I små boligprosjekter bør hoveddel av lekeareal tilrettelegges for småbarn (0-6 år). I større prosjekter bør hoveddel av lekeareal tilrettelegges for større barn (7-15 år). Lekeareal for småbarn bør ha trafikktrygg atkomst og ikke ligge lenger unna enn 100 m fra boligen. Lekeareal for større barn bør ha trafikktrygg atkomst og ikke ligge lenger unna enn 250 m fra boligen.

Utforming av fellesarealer skal fremgå av utomhusplan 1:200 ved søknad om tiltak.

For utforming av lekearealer henvises det til Tønsberg kommunes veileder for universell utforming, kapittel 2.1.4.

Kunstnerisk utsmykning kan erstatte lekeapparater dersom de inviterer til lek og tilfredsstillende kravene i forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

§ 1.12 SKILT OG REKLAME (pbl. § 11-9 nr. 5)

Merknad [CH14]: Det er gjort enkelte tilføyelser på bakgrunn av erfaringer i byggesak.

§ 1.12.1 Søknad og tillatelse

Alle skilt og reklameinstallasjoner er søknadspliktige.

Det kan bare gjøres unntak fra kravene i denne bestemmelsen dersom skiltet eller reklameinnretningen innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og ikke er til hinder for ferdsel eller fare for omgivelsene på annen måte.

Tillatelse kan bare gis for et bestemt tidsrom eller inntil videre. Ved utløp eller opphør av tillatelsen skal alle deler av skiltet eller reklameinnretningen fjernes.

Kommunen kan kreve at det utarbeides en samlet skiltplan for en bygning eller et område. **Skiltplanen skal vise plassering, størrelse og prinsipper for utforming av skilt.**

§ 1.12.2 Størrelse

Skilt skal ha en moderat størrelse som underordner seg bygningens og omgivelsenes dimensjoner og egenart.

Uthengsskilt skal ikke ha større areal enn 1 m² og ikke større bredde enn 1 m.

Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende like innenfor vindusflaten.

§ 1.12.3 Utforming

Skilt skal ha en utforming, materialbruk og fargebruk som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter.

Skilt skal som hovedregel bestå av frittstående bokstaver og symboler. **Hvis det brukes plateskilt, skal platene ha farger som er tilpasset byggets farger.**

Skilt og reklameinnretninger på én bygning eller i ett område skal normalt ha en likeartet utforming.

§ 1.12.4 Plassering og spesielle områdehensyn

Skilt på bygninger skal plasseres på veggflater og tillates ikke på eller **i nærheten av** møner, gesims, takflater, **søyler eller andre karakteristiske fasadeelementer.**

Skilt på bygninger skal som hovedregel plasseres ved innganger. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene normalt samles på én oppslagtavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.

I strøk eller på bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt ha en tradisjonell og historisk utforming.

Skilt tillates ikke plassert på gjerder eller stolper.

Masteskilt tillates ikke i tettbygd strøk.

Reklameinnretninger tillates ikke i boligområder.

§ 1.12.5 Antall

Det tillates ikke mer enn to skilt for hver virksomhet som holder til på eiendommen. Det kan tillates flere skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.

§ 1.12.6 Forbud mot visse typer skilt

Følgende skilt er ikke tillatt:

- blinkende eller bevegelige skilt
- skilt i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillates dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst
- skilt med LED-belysning
- løsfoteklame
- produktreklame (merkeprodukter)
- reklame-/firmaflaggstenger

§ 1.13 PARKERING (pbl. § 11-9 nr. 5)

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede.

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved behandling av byggesøknader:

Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel					
Arealformål	Grunnlag	Sone 3		Kommunen forøvrig	
		Bil	Sykel	Bil	Sykel
Bolig	pr boenhet under 60 m ² og hybel	min 0,2 maks 1	min 1,5	1	min 1
	pr boenhet over 60 m ²	min 0,5 maks 2	min 2	2	min 2
Kontor	pr 100m ² BRA	min 0,5 maks 1,5	min 1	1,8	min 1
Forretning	pr 100m ² BRA	maks 2	min 1,5	2	min 1

For andre formål (enn oppgitt i tabellen ovenfor) skal antall parkeringsplasser fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Nærhet til kollektivnett, gang- og sykkelveinett, eksisterende

Merknad [CH15]: Endringer er optimalisering av tekst og forklaring på hvordan bestemmelsen skal tolkes.

Merknad [CH16]: Justert opp fra 1 til 1,5 for å samsvare bedre med Byplanens krav.

offentlige og private parkeringsanlegg, samt brukergruppe skal vektlegges ved vurdering av parkeringsbehov.

Behov for antall p-plasser for forflytningshemmede skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved etablering av felles p-anlegg skal minimum 10 % av p-plassene tilrettelegges for lading av elbil.

Sykkelparkering skal løses på egen grunn med hensiktsmessig plassering ift. inngangspartiet. Alle plassene skal være låsbare til en fast innretning og min. halvparten av syklene skal plasseres under tak. **Krav til sykkelparkering kan ikke løses i privat sportsbod.**

Reguleringsplanen skal vise plassering av parkeringsanlegg for motorkjøretøyer og sykler, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering) og avkjørsel. Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal.

Soneinndeling for parkering finnes i eget temakart.

Krav til antall parkeringsplasser pr boenhet skal avrundes opp til nærmeste hele tall. For krav til antall parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal skal tall under 50 rundes ned og tall fra 50 og oppover rundes opp. Eksempel: 120 m² bruksareal kontor utløser 1 sykkelparkeringer, mens 170 m² utløser 2 sykkelparkeringer.

Kravene utøses for nye boenheter/bruksareal.

§ 1.14 HYBLER (pbl. § 31-6 første ledd bokstav c))

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen.

Ved oppdeling skal nye hybler ha:

- 25 m² uteoppholdsareal
- Parkering for bil og sykkel som vist i tabell i § 1.13

Med hybel menes her et selvstendig område i bolig som har alle hovedfunksjoner, slik som stue, kjøkken, soveplass og bad/toalett, men som likevel ikke er en egen boenhet fordi området (jf. saksbehandlingsforskriften § 2-2):

- a) Mangler egen inngang og/eller
- b) Ikke er fysisk atskilt fra øvrige deler av boligen

Hvis del av bolig leies ut som en selvstendig enhet, regnes dette i alle tilfeller som hybel.

§ 1.15 MILJØKVALITET (pbl. § 11-9 nr. b)

Normer for støygrenser, luftkvalitet og vannkvalitet skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Merknad [CH17]: Tatt inn på bakgrunn av erfaringer fra byggesak og nye TEK. Mange søkere henviser til privat sportsbod for å «spare» arealer til felles sykkelparkering.

Merknad [CH18]: Ny bestemmelse – det er viktig med en presiserende bestemmelse/retningslinje knyttet til kvalitet, innhold, samt forklaring av hva en hybel er. Slik kan byggesak bedre stille krav til f.eks etablering av hybelhus og sikre at dette skjer med kvalitet og på dertil egnede steder.

Merknad [CH19]: Noe forkortet ved å ta bort momenter som uansett står i KMDs retningslinje for Støy i arealplanleggingen, som vi gjennom denne bestemmelsen gjør gjeldende.

§ 1.15.1 Støy

Kommunal- og moderniseringsdepartementets gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Rød støysone

I rød støysone tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Unntak kan gjøres for gjenoppføring etter brann og nødvendig riving forutsatt at ikke antall boenheter øker. Bruksendring av eksisterende bygning til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke.

Gul støysone

~~Gul støysone er en vurderingszone.~~ I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes oppført dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Før det tillates bygging av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal det foreligge en støyfaglig utredning som beskriver de avbøtende tiltakene som vil bli gjennomført.

Hvit sone

Nye tiltak skal ikke medføre økt støybelastning for grønnstruktur innenfor hvit sone (< 55 dB Lden). Lekeplasser skal ligge i hvit sone, eller i gul sone hvor det er gjort støyreducerende tiltak som gir hvit sone. Minimum 60 % av samlet uteoppholdsareal skal ha støynivå under 55 dB Lden.

~~Avbøtende tiltak skal sikre at støynivåene i T-1442 (eller sist vedtatte retningslinjer for støy i arealplanleggingen) blir gjeldene etter at de avbøtende tiltakene er gjennomført.~~

~~I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, stille områder, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.~~

Støyende næringsaktivitet skal ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23.00 – 07.00 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

Støyutredningen skal foreligge ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan.

Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i eksisterende og framtidig forventet økning i trafikkmengde som følge av planlagte tiltak.

§ 1.15.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende jf. gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

~~I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing.~~

~~I rød sone skal det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan vurderes etter en helsefaglig vurdering.~~

§ 1.15.3 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 1.16 ESTETIKK OG BYGGESKIKK (pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1.16.1 Utforming av bebyggelse

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner som harmonerer med strøket, fremmer gode gate og uterom, og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Tiltak skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og være i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stødstilpassede volumer, materialer og farger. I fortettingsprosjekter som gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjektet tilføre området nye kvaliteter.

Denne bestemmelsen gjelder bebyggelse innenfor alle formål. Se også særskilte bestemmelser som gjelder innenfor formål boligbebyggelse.

§ 1.16.2 Tilpasning til terreng

Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Omfattende fyllinger og skjæringer samt andre vesentlige terrenginngrep skal unngås.

I plan- og byggesaker kan det kreves en estetisk redegjørelse inklusive terrengsnitt og koteangivelser. Dette bør gjøres for tiltak i:

- Områder med bratt terreng
- Sårbare områder som for eksempel områder med nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.
- Områder som er markert som hensynsone for bevaring av landskap og kulturmiljø.
- Områder der planlagte bygninger kan komme til å stå frem som landemerke, eller gi markante fjernvirkninger.

Denne bestemmelsen med retningslinjer gjelder bebyggelse innenfor alle formål. Se også særskilte bestemmelser som gjelder innenfor formål boligbebyggelse.

§ 1.16.3 Utforming og plassering av garasjer og uthus

Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal garasje mot kommunal og privat vei plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense, formålsgrænse og eksisterende vei. Garasje med parallell utkjøring langs vegen, kan plasseres inntil 2 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat veg.

Det skal være minst 1 meter mellom garasje/uthus og eiendomsgrense som ikke er mot veg.

Merknad [CH20]: Denne bestemmelsen gjelder for alle formål (næring, kombinerte, LNF osv.), og ikke bare boligbebyggelse.

Merknad [CH21]: Denne bestemmelsen er «pusset litt på» og det er valgt en formulering som tydeliggjør bedre at man både skal vurdere tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Merknad [CH22]: Flyttet hit fra boligbebyggelse og «pusset litt på» for å omfatte boliger i andre formål enn boligbebyggelse.

Garasje og uthus skal tydelig underordne seg omkringliggende boligbygning(er), og fasaden med vindusløsninger skal utformes på en slik måte at byggets funksjon klart fremgår.

Takløft/ark og utvendig trapp tillates ikke på garasjer.

Garasjer bør ikke overskride:

- 50 m² bruksareal eller bebygd areal
- 5 meter mønehøyde eller 4 meter gesimshøyde

Denne bestemmelsen gjelder garasjer og uthus innenfor alle formål. Se også bestemmelser som gjelder innenfor formål boligbebyggelse.

§ 1.16.4 Midlertidige eller flyttbare konstruksjoner

Midlertidige eller flyttbare konstruksjoner, herunder hyttebåter, campingvogner eller andre transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark, eller i områder der slik bruk ikke er tillatt igjennom kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

Merknad [CH23]: Ny, hadde en tilsvarende i forrige arealdel (vedtatt i 2008), men den falt ut. Det anses at det er behov for å ha en bestemmelse om dette.

§ 1.17 NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 6)

Verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.

Verdifulle landskapsområder skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur-, kultur- og kystlandskapet.

Åsprofiler, bekkeløp, landskapssilhouetter og horisontlinjer skal søkes bevart. Myrområder skal bevares, dette gjelder for Akersmyra, Storemyr, Sandemyra og Bekketjønmyra.

I bygge- og anleggsområder i nær tilknytning til områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturuområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturuområdet. Mest mulig av den opprinnelige vegetasjonen skal søkes bevart i alle større bygge- og anleggsområder.

For følgende bynære områder skal allétrær og grønnstruktur søkes bevart/videreutviklet:

- Slottsfjellet - Slottsfjellmuseet - Farmannsveien – Eckersbergsgaten – Stenmalen - Messeområdet
- Stoltenbergparken – Halfdan Wilhelmsens allé – Stenmalen - Messeområdet og Frodeåsen

Merknad [CH24]: Nytt. De to første kulepkt har stått i Byplan tidligere, men omhandler også områder i arealdelen og tas derfor inn her nå.

Det henvises for øvrig til temakart for: Landskap, Natur, Grønnstruktur.

§ 1.18 BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (pbl. § 11-9 nr. 7)

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustuffer, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.

Antikvarisk eller arkitektonisk bevaringsverdige bygninger/objekter i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og tillates ikke revet eller endret slik at verdien reduseres.

Det er kommunen som avgjør hvorvidt en bygning har antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi, dersom ikke bygningen er fredet etter Kulturminneloven.

Ved søknad om riving av verneverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kan det kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Det er kommunen som avgjør hvorvidt bygningen anses som totalskadet.

Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Hovedbygningens form og detaljering skal fortsatt være lesbar. Tilbygget / endringen skal underordne seg hovedbygningen med hensyn til tomte- og bebyggelsesstruktur, plassering, utforming, volum, material- og fargebruk.

Nye bygninger og faste installasjoner skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger når det gjelder plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk. 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.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken. Ved vurderingen av om bygninger/bygningsmiljø er bevaringsverdige skal det legges vekt på: a) representativitet, b) autentisitet, c) arkitektoniske verdi, d) identitetsverdi, e) sammenheng med kultur- eller naturmiljø.

§ 1.19 MILJØPPFØLGING OG -OVERVÅKNING (pbl. § 11-9 nr. 5 og 8)

§ 1.19.1 Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse

I henhold til pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til utbyggingsformål gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

ROS-analysen skal foreligge før 1.gangsbehandling av planforslaget.

§ 1.19.2 Flom, stormflo og bølgepåvirkning

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner langs sjøen skal ny bebyggelse ikke plasseres i områder utsatt for flom, stormflo og bølgepåvirkning (jf. NVEs til enhver tids gjeldende retningslinje).

I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang.

Kotehøyden for overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn 2.7 m, (høydereferanse NN2000).

ROS-analysen skal redegjøre for risiko vedr. flom og springflo og vurdere krav til laveste byggehøyde for byggeområder under kote + 4,0 langs Aulielva og Vellebekken og kote + 3,0 langs sjøen.

Ny bebyggelse må ikke anlegges i etablert flomvei for overvannshåndtering fra andre områder som er tilknyttet samme flomvei.

§ 1.19.3 Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.

Dersom forholdet til skredfare ikke er tilstrekkelig vurdert i reguleringsplan, skal utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

§ 1.19.4 Høyspent

Ved reguleringsplanlegging for varig opphold, skal det dokumenteres at elektromagnetisk felt ikke overstiger 0,4 µT.

§ 1.19.5 Krav til matjordplan

Ved omdisponering av dyrket og dyrkbart areal skal det i reguleringsplanen utarbeides en særskilt plan for hvordan matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon.

I plansaker som medfører nedbygging av matjord og skogsjord kreves det en matjordplan for bruken av jordressursene. Matjordplanen skal utarbeides i tråd med fylkeskommunens «Veileder til matjordplan».

Kapittel 2 Bestemmelser til arealformål

§ 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.1.1 Lokalisering av kjøpesentre

~~Kjøpesentre over 3000m² tillates kun i bysentrum. Kjøpesentre tillates ikke i andre områder definert for handel, som for eksempel lokalsentre eller andre områder avsatt til forretning.~~

Kjøpesenter over 3000 m² BRA er bare tillatt innenfor sentrumsformål i byplan (jf. Kjøpesenterplanen).

Handelsvirksomhet som ikke kan innpasses innenfor sentrumsformål i byplan skal lokaliseres på Kilen.

~~Handelsvirksomheter som ikke kan innpasses innenfor byområdet (handelsområde def. i Regionalplan for handel) skal lokaliseres på Kilen.~~

Med kjøpesenter forstås handel i bygningsmessige enheter eller bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og eller medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

Se egne bestemmelser om etablering av handel på Kilen i gjeldende områdeplaner for Kilenområdet.

§ 2.1.2 Lokalisering av dagligvareforretninger

I områder for bebyggelse og anlegg kan det gjennom reguleringsplan vurderes etablering av dagligvareforretning inntil 1000m² BRA inkludert lager. Det skal dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærområdet, nærmeste nær-/lokalsentre eller i bysenteret. Lokaliseringen må være inntil hovedvei og ha trafiksikker adkomst

for gående og syklende. Det skal være gangavstand til kollektivnett. Bygget skal gis utforming og materialvalg som legger vekt på estetiske hensyn. Det er en forutsetning at bygningen kan tilpasses den eksisterende bebyggelsen i området når det gjelder struktur, volum, høyde og materialvalg.

§ 2.1.3 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag: tiltak mellom sjø og byggegrense

I området mellom sjø og byggegrense (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter § 1-6, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomt, ikke tillatt. Dette omfatter også tiltak som nevnt i §§ 20-1 til 20-4.

Dette innebærer forbud mot tiltak som for eksempel etablering av gressplen, platting, mur, gjerder og levegg i byggeforbudssonen.

§ 2.1.4 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag: tiltak mellom byggegrense og 100-meters grense sjø

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep eller skade for biologisk mangfold.

Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.

Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje bak byggegrensen og plasseres 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 sjø.

Forbindelser til ytre friluftsområder, strand og sjø skal opprettholdes og videreutvikles.

Tiltak som for eksempel veranda, terrasse, platting, mur, gjerde, levegg, uthus mm. skal plasseres i byggesonen bak byggegrense langs sjø.

For eksisterende bebyggelse er byggegrense mot sjø som hovedregel satt 5 meter foran eksisterende fasadeliv på tidspunktet for fastsettelsen. Ny bebyggelse bør derfor plasseres minst 5 meter bak byggegrensen slik at man har plass til veranda, terrasse, platting og det som naturlig hører til, i byggesonen bak grensen. I nye reguleringsplaner skal tomtene i sin helhet plasseres i byggesonen bak byggegrense langs sjø.

Ved brann og/eller naturkatastrofer bør alternativ plassering av tiltak vurderes før gjenoppbyggingstillatelse gis.

Se også bestemmelsene for arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag for hva som er tillatt/ikke tillatt av tiltak og inngrep i sjø.

§ 2.1.5 Tiltak utenfor 100-meters grense jf. plankartet til virkeområde for SPR-Oslofjord.

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Spredt utbygging i disse områdene bør unngås.

§ 2.2 BOLIGBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5)

Arealer avsatt til boligbebyggelse inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som grønnstruktur, veier og tekniske anlegg.

Omfatter arealer avsatt til boligbebyggelse, også der boligbebyggelse inngår i kombinasjon med andre formål.

§ 2.2.1 Boligtetthet og sammensetning i framtidige boligbebyggelse

For nye områder avsatt til boligbebyggelse gjelder utnyttelse som oppgitt i tabellen under.

Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i bygningstyper og boligstørrelser. Innenfor planområdet skal minimum 40% av alle boliger på bakkeplan tilrettelegges for barnefamilier og være på minimum 90 m².

Merknad [CH25]: Tilføyelse for å sikre varierte boligstørrelser for å sikre variasjon i type beboere. Det etableres i dag for mange små leiligheter både i sentrum og større leilighetsprosjekter utenfor. Det tas inn en tilsvarende bestemmelse i Byplan.

Merknad [CH26]: Ferdig regulerte områder (ved vedtakstidspunkt) strykes i tabellen.

NR	Nytt formål	Områdenavn	Maks. antall boliger per daa	Antatt bebyggbart areal (daa)	Antatt antall boenheter
A04	Bolig	Valløveien 51	3	9	27
A05	Bolig	Presterødalen 13	4	10	38
A45	Bolig	Dagens forretning Råel skal omdisp til bolig	4	4	16
B04	Bolig	Skjold-gartneri	4	52	208
B02	Bolig/ næring	Granbergveien 7a	2+	12	24
B03	Bolig	Innlaget	2+	129	258
B05	Bolig	Gauterødveien/ Åsgårdstrandveien 147/2/4	3	7	21
B06	Bolig	Linnom	3	14	42
B09	Bolig	Gauterød	3	2,5	8
B11	Bolig	Gauterød	3	2	6
B15	Bolig	Volden	2+	45	100
B17	Bolig	Tverrvedveien	2+	10	20
B48	Bolig	Stangsåsen	2	4,5	9
B58	Bolig	Studsrud gård	2+	15	30
C01	Bolig	Velleskogen	4	100	400
D1B	Bolig	Aker gård nord	2+	130	260
D02 og D03	Bolig	Kongsåsen 163/1 og 42/4 med tilleggsarealer	2+	100	200

Merknad [CH27]: Rettelse fra 2+ til 2. Det har fremstått uklart hva som menes med denne. Beregnet antall boliger som har stått der har vært 2 per daa. Den justeres derfor til 2, da den er satt på utbyggingsområder som er tiltenkt småhusbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse.

D10	Bolig	Firingen	24	103	206
D45	Bolig	Krømløveien	2	2	4
		SUM	(snitt)2,7	848	2270

«Antatt bebyggbart areal» er beregningsgrunnlaget for antall boliger når områdene ble tatt inn som byggeområder i arealdelen. Der ytre, kjente årsaker gjør at deler av arealet ikke kan bebygges (som for eksempel nærhet til sjøen, byggegrense langs vei, rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av friareal mm) vil arealet som inngår i beregning av boligantall være mindre enn avgrenset planområde. Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan man ende opp med et større eller mindre bebyggbart areal enn det som er oppgitt i tabellen ovenfor, avhengig av om flere ytre faktorer tilkommer eller bortfaller. Derfor er tallene i tabellen veiledende. Prinsipper om fortetting er allerede regnet med i tabellen ovenfor.

Merknad [CH28]: Forklarende tekst til tabellen ovenfor. Det har vært mye diskusjon med utbyggere om hvordan innholdet i denne tabellen skal tolkes. Dette er et forsøk på å tydeliggjøre det.

§ 2.2.2 Boligtetthet og sammensetning i framtidige kombinerte byggeområder som inneholder formål boligbebyggelse

For nye områder avsatt til kombinert formål hvor det tillates boligbebyggelse gjelder maks antall bolig per daa i tabellen under.

Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i bygningstyper og boligstørrelser.

NR	Nytt formål	Områdenavn	Antall boliger per daa boligformål	Antatt bebyggbart areal (daa)	Beregnet antall boenheter
A03	Bolig/næring	Sjøsenderet Vallø	3	25	75
A10	Bolig/næring	Vallø (Essos område)	3	106	318

Merknad [CH29]: Strykkes fordi det ikke på forhånd er bestemt hvor mye som er bolig/andre formål. Ment som tydeliggjøring av intensjon i bestemmelsen.

Innenfor områder hvor det tillates kombinerte formål skal fordelingen mellom formålene avklares i reguleringsplan.

§ 2.2.3 Rekkefølgekrav til de enkelte byggeområdene i tabellene i 5.2.1 og 5.2.2. ovenfor:

Nr	Innspills-navn	Nytt formål	Rekkefølgekrav, bestemmelser og retningslinjer
A3	Sjøsenderet Vallø	Kombinert bolig og næring, småbåthavn	<ul style="list-style-type: none"> - Det er krav til steds- og mulighetsanalyse med en grundig medvirkningsprosess for å belyse utfordringer og avklare videre utrednings- og planbehov for Vallø. - I kombinasjon med formålet bolig tillates kun kontor, service- og håndtverksbedrifter. - Krav til tilfredsstillende teknisk infrastruktur og kollektivdekning - Området er rikt på kulturminner. Det skal ifm. detaljregulering utarbeides en kulturminne-/verneplan for området.

			<p>- Det skal foreligge egen vurdering fra maritimt museum, marinarkeologi.</p> <p><i>Krav til steds- og mulighetsanalyse, samt plantemaene teknisk infrastruktur og kulturminner bør søkes løst i samarbeid med grunneier for innspill A10 – Vallø (Essos område).</i></p>
A5	Presterødalleen 13	Bolig	Det aksepteres kun én adkomst til boligområdet fra FV 509. Adkomst med frisikt etableres iht vegnormal N-100.
A10	Vallø (Essos område)	Kombinert bolig/næring/ Småbåthavn/Havn Grønnstruktur	<p>- Det er krav til områderegulering steds- og mulighetsanalyse med en grundig medvirkningsprosess for å belyse utfordringer og avklare videre utrednings- og planbehov for Vallø.</p> <p>- I kombinasjon med formålet bolig tillates kun kontor, service- og håndtverksbedrifter.</p> <p>- Forurensning og andre temaer knyttet til risiko- og sårbarhet skal særskilt belyses gjennom områderegulering og/eller overordnet plan.</p> <p>- Krav til tilfredsstillende teknisk infrastruktur og kollektivdekning. Trafikksikkerhet, behov for kollektivfelt i Valløveien og kapasitetsanalyser for Olsrødkrysset må inngå i områderegulering.</p> <p>- Området er rikt på kulturminner. Det skal ifm. områdereguleringen utarbeides en kulturminne-/verneplan for området.</p> <p>- Endelig avgrensning av byggegrense langs sjø, samt å avsette ett eller flere områder til strand skal fastsettes i områderegulering og/eller overordnet plan.</p> <p>- Endelig formålsgrense for havn/småbåthavn skal fastsettes i områderegulering og/eller overordnet plan.</p> <p>- Luktproblematikk fra tilgrensende renseanlegg skal vurderes i områderegulering og/eller overordnet plan.</p> <p>- Det skal foreligge egen vurdering fra maritimt museum, marinarkeologi.</p> <p><i>Krav til steds- og mulighetsanalyse, samt plantemaene teknisk infrastruktur og kulturminner bør søkes løst i samarbeid med grunneier for innspill A3 – Sjøsenderet Vallø.</i></p>
A45	Råel	Bolig	Behov for etablering av g/s-veg mellom Lunas vei og Glitneveien skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.
B1	Skjold gartneri		- Krav til felles reguleringsplan for

Merknad [CH30]: Områder som er ferdig regulert ved vedtakstidspunkt strykes.

Merknad [CH31]: Krav til områderegulering erstattes med krav til steds- og mulighetsanalyse for å avklare videre utrednings- og planbehov. Med en slik analyse kan man lettere finne riktig vei videre mht. planverktøy som dekker det reelle planbehovet.

			innspillsområdet
B3	Innlaget	Bolig	-Atkomst til planområdet skal skje via fv 535 - Forhistorisk aktivitet og bosettingsområder skal registreres og hensyntas i reguleringsplanen.
B5, B6, B9, B11	4 innspill på Gauterød	Bolig	- Krav til felles planlegging for disse 4 innspillsområdene samlet. - Opparbeidelse av G/S-veg langs Gauterødveien - Området er utsatt for støy og luftforurensing og avbøtende tiltak som skjerming, utforming av området og byggehøyder skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan. - Byggegrense inntil 20 m fra senterlinje veg kan vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.
B15	Volden (gammelt steinbrudd)	Bolig	Særskilt krav til utredning av følgende tema: - forurenset grunn - grunnforhold - avstand/ forhold til kraftlinje gjennom området
B48	Saltkopp	Bolig	Adkomsten forutsettes løst via eksisterende adkomster til FV 311. Adkomst med frisikt etableres iht vegnormal N-100. Det må etableres løsninger for gående og syklende fra B48 frem til Saltkoppgata.
C1	Velleskogen	Bolig	- Det skal utarbeides en reguleringsplan for hele området, der endelig avgrensning og omfang av boligformål fastsettes i reguleringsplanen - Utbygging av området kan først skje når det er dokumentert at bebyggelsens høyder, utnyttelsesgrad, buffersoner, behandling av automatisk fredede kulturminner, leke- og friområder ivaretar nødvendige hensyn til kulturlandskap, kulturminner, barn og unge. - Det skal etableres minimum ett stort friområde i nær tilknytning til skole-, idrettsanlegg og/eller boligområdene oppe på plataet innenfor området. Deler av området skal fortsatt kunne benyttes til lekeområde i naturlige omgivelser. - Sammen med detaljregulering skal det dokumenteres ved hjelp av illustrasjoner/3D-modellering/fotomontasje eller lignende hvordan hensynet til kulturlandskap, herunder fjern- og nærvirkning er ivare tatt for å beholde en grønn visuell profil og avgrensning mot Slagendalen. - Reguleringsplanen skal dokumentere vegetasjonsskjerming mot Slagendalen og fastsette krav til høyde, bredde, beplantning og

			skjøtsel av denne. - Reguleringsplanen skal fastlegge hovedprinsipper for grønnstruktur/friområder og sammenheng med byggehøyder og utnyttelsesgrad.
D2 og D3	Kongsåsen m/ tilleggsarealer	Bolig	-Kulturminner (herunder gravrøys med id 10785) må vises som hensynsone og sikre god avstand mellom kulturminne og byggegrense. -Hensyn til landskap, rekreasjon og bevaring av partier med edelløvsskog skal hensyntas i reguleringsplan -Det skal avsettes et område for privat/offentlig tjenesteyting for etablering av ny barnehage - Krav til felles planlegging av begge innspillsområdene samlet.
D10	Firingen	Bolig	- Før utbygging av området kan skje skal nødvendige tiltak som bedrer trafikksikkerheten for myke trafikanter i retning mot Tønsberg være gjennomført. - Hensyn til landskap, rekreasjon og kulturminner skal beskrives særskilt i reguleringsplan. - Utviklingen av området skal ikke forhindre en evt. ny avlastningsvei for Vear gjennom området - Atkomstveg til området avklares gjennom reguleringsplan og kan skje mot ny avlastningsvei eller direkte mot nord (Hogsnes/ Bjelland)

Merknad [CH32]: Det ble vurdert og tatt en beslutning om at det ikke var behov for felles plan ifm. planoppstart av område D2. Krav om felles plan var en ny mulighet i «ny» PBL i 2008 og første gang tatt inn i arealdelen ved forrige revisjon. Det har vist seg at vi kanskje har brukt dette kravet litt feil, og at det var mulig å løse denne saken uten felles plan ved at D2 har tatt stilling til spørsmål om behov for barnehage (ikke behov/ønskelig her), viser at ny vei til D3 kan løses, og at viktige natur og friluftsområder kan ivaretas.

§ 2.2.4 Utbyggingsvolum

Det tillates inntil 25% bebygd areal (%-BYA) på den enkelte tomt i nåværende uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og i regulerte områder der utnyttelsesgrad ikke er angitt.

For de sammen områdene er parkeringsplasser er kun tillatt på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (%-BYA).

Dersom alle krav i kommuneplanens arealdel oppfylles, kan kommunen gjennom en dispensasjon allikevel vurdere en høyere utnyttelsesgrad, som regel på inntil 30%.

Merknad [CH33]: Ny bestemmelse, tatt inn for å sikre juridisk mulighet til å kunne ha unntak fra plankravet.

§ 2.2.5 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse

Ny bebyggelse skal ta hensyn til nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og -utforming, landskap/terreng og grønnstruktur/grøntdrag. Disse faktorene skal være førende ved plassering, gruppering og utforming av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendom.

Følgende faktorer innenfor boligens nærområde skal vurderes og være tilfredsstillende ivarettatt gjennom plan- og byggesaken:

Merknad [CH34]: Ny bestemmelse, se saksfremlegg og Fortettingsstrategien for nærmere beskrivelse og vurdering.

a) Type bebyggelse

Ved fortetting i områder dominert av småhusbebyggelse skal nye tiltak ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet.

I områder dominert av frittliggende småhusbebyggelse (dvs. enebolig og tomannsbolig) skal det fortrinnsvis fortettes med samme boligtype.

b) Tomte- og bebyggelsesstruktur

Følgende faktorer er sentrale:

- tomtestørrelser og -form
- byggelinjer og møneretning
- plassering

Der bebyggelsen har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. Nye tiltak skal plasseres og orienteres slik at det oppstår gode uterom for både eksisterende og eventuelle nye boliger.

Tiltak innenfor nærområder med ensartet bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

c) Bygningsvolum og utforming

Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes vurderes ut fra eksisterende bebyggelse:

- Høyde,
- lengde/bredde,
- grunnflate,
- volumoppbygging,
- takform og
- material- og fargebruk.

Takform og /eller volumoppbygging skal være et av elementene som hentes fra eksisterende bebyggelse.

I nærområder med ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

d) Grønnstruktur, grøntdrag og naturgitte omgivelser

Eksisterende vegetasjon og spesielt trær skal tas vare på så langt det er mulig.

Sammenhengende grøntdrag som strekker seg over flere eiendommer skal bevares.

e) Landskap/Terreng

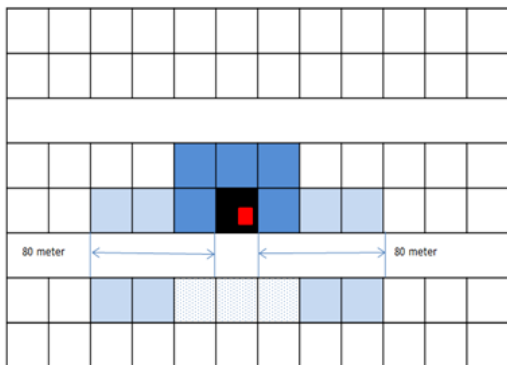
Ved alle tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Se også generell bestemmelse om terrengingrep §1.16.2.

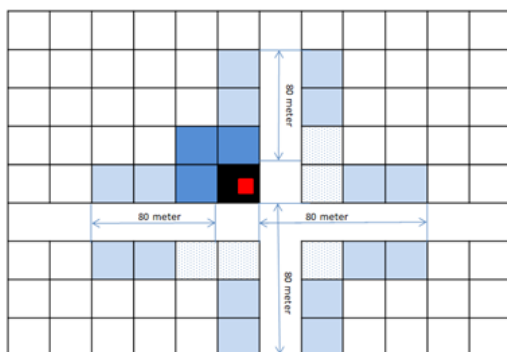
Tomtestørrelser:

- *Minste tomtestørrelse for frittliggende enebolig = 500m².*
- *Minste tomtestørrelse for tomannsbolig = 750m².*
- *Kravene i kommuneplanen gjelder for både ny og gjenværende tomt.*

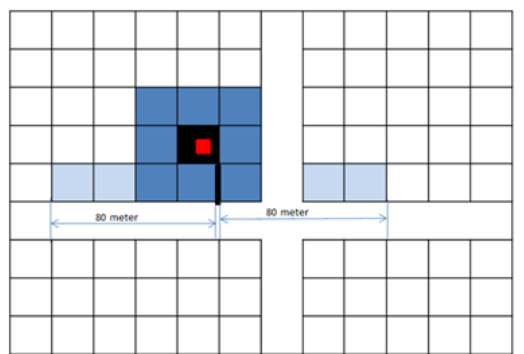
Definisjon av nærområde, småhusbebyggelse og ensartet bebyggelse: Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C (nedenfor)³. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur A:
Nærområde der tiltak
ligger langs vei/gate








Figur B:
Nærområde der tiltak
ligger i vei-/gatekruss



Figur C:
Nærområde der tiltak
ligger bak bebyggelse
lang vei/gate

³ Definisjon av nærområde og illustrasjonen kopiert fra «Veileder til småhusplan» (2013) med tillatelse fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Tegnforklaring:

	Eiendom med byggetiltak
	Eiendommer definert som naboer
	Eiendommer definert som gjenboere
	Eiendommer langs tilliggende gater innen 80 meter
	Eiendommer utenfor nærområdedefinisjonen

Frittliggende småhusbebyggelse defineres som et område der minimum $\frac{3}{4}$ av nærområdet (til tomten som skal bebygges) består av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsbolig. Det samme forholdet gjelder for vurderingen av om området er dominert av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, flermannsboliger) eller evt. blokkbebyggelse.

For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.

Byggesøknader skal vise at bestemmelsene om visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming er ivarettatt (jf. TEK 10 - § 5.4 tredje ledd bokstav f) på følgende måte:

- omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen
- en estetisk redegjørelse (tekst og illustrasjoner) av tiltaket i forhold til omgivelsene (nær- og fjernvirkning) og tiltakets egenskaper i seg selv. Denne dokumentasjonen skal vise bygningsvolumet i forhold til området og høydesatte snitt (og evt. fasadetegninger i byggesaker) av nybygg i sammenheng med nabobebyggelse.
- eksisterende og planert terreng for eiendommen, samt terrengtilpasning til naboeiendom
- opparbeiding av utearealene
- eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon

Mangelfulle søknader vil bli returnert til ansvarlig søker.

I plansaker skal planinitiativet på tilsvarende måte inneholde en estetisk redegjørelse av foreslått tiltak sett i forhold til omgivelsene.

Strategien «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» skal legges til grunn, for vurderinger knyttet til oppføring av nye boliger og påbygg/tilbygg/renovering i eksisterende bomiljøer, i plan og byggesaker. I strategien finnes en mer utfyllende beskrivelse av vurderingspunktene i bestemmelsen ovenfor og hva kommunes vektlegger i utøvelsen av sitt skjønn, jf. pbl §§ 29-1 og 2.

Skal det ved fortetting i etablerte villaområder som hovedregel fortettes med frittliggende bebyggelse. Rekkehus, kjedehus, tre- og firemannsbolig kan tillates der forholdene ligger til rette for det.

Takterrasse, definert som terrasse på øverste plan, skal i utgangspunktet ikke godkjennes.

§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL (pbl. § 11-9 nr. 5)

Tønsbergs lokalsenter skal:

Merknad [CH35]: Oppdatert gjeldene bestemmelse til å omfatte det man i dag anser som viktig og riktig innhold i et lokal/nærsenter. Rapporten «helsefremmende stedsutvikling» og folkehelseperspektivet og ønske om bærekraftig utvikling er førende for de endringene som er gjort.

- være møteplass og kulturarena for lokalsamfunnet
- dekke det lokale behovet for daglig handel og tjenester
- ha god kollektivdekning
- ha god infrastruktur for sykkel og gange
- ha stedstilpasset arkitektur og bygningsvolumer
- tydelige forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder

Innenfor sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Første etasjer skal ha besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og tjenesteyting.

Handels- og tjenestetilbud, sosiale og kulturelle møteplasser skal lokaliseres samlet innenfor en gangbar sentrums-kjerne. Lokalsentrene skal utvikles slik at de er lett tilgjengelig for flest mulig i nærområdet ved bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Lokalsentrene bør ha et allment tilgjengelig torg med sentral beliggenhet i tilknytning til handels- og tjenestetilbud. Arealet skal være bilfritt, inneha vegetasjon og «kostnadsfrie» sittemuligheter.

§ 2.4 BEBYGGELSE FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

(pbl. § 11-9 nr. 5)

Etablering av offentlig eller privat tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, slik som NAV-tjenester, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus og lignende skal lokaliseres i eller inntil byplanområdet.

§ 2.4.1 Rekkefølgekrav til framtidig offentlig eller privat tjenesteyting

Ny Ringshaug barneskole:

Skolen skal utarbeides med en «grønn profil» som på best mulig måte skal ivareta hensynet til miljø-, natur- og friluftsinnteresser. Skolens utearealer skal i så stor grad som mulig opparbeides på en naturlig måte, og etableres som en «inngangsport» for turer og opplevelser videre inn i Bekketjønnyra. Trafikk- og atkomstløsninger skal gjøres trafikksikre, strammes opp og samordnes for tilgrensende skoler og barnehager.

Tomt til ny svømmehall:

Dersom alternativ A – Nord for ny svømmehall velges skal området der eksisterende svømmehall ligger inngå i ny grønnstruktur.

Dersom alternativ F – Kaldnes velges forutsettes det et veisystem som kan ivareta trafikk og atkomstløsning.

Merknad [CH36]: Sjekk med EUT

§ 2.5 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5)

Det er ulike regler som gjelder for tiltak innenfor/utenfor byggegrense langs sjø og innenfor/utenfor 100-metersgrensen langs sjø. Bestemmelsene nedenfor gjenspeiler dette. Både byggegrense langs sjø og 100-metersgrensen er vist i kommuneplankartet.

§ 2.5.1 Felles bestemmelse som gjelder all fritidsbebyggelse

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Bebyggelsens møne- og gesimshøyde kan ikke overstige henholdsvis 6,0 og 3,5 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel kan være inntil 35 grader. Det tillates ikke ark,

Merknad [CH37]: Denne er helt ny, da dette ikke er et arealformål i gjeldende arealdel. Det kommer inn nå fordi det er et hytteområde på Vear/Sjustokkstranda.

takopplett og lignende i takflaten. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.

Nye boder/uthus kan ikke overstige BRA 15 kvm og skal ikke ha større avstand til hovedbygning enn 5 m.

Flaggstenger kan oppføres inntil 10 meter fra fasadeliv.

Parkering må skje på egen eiendom, eventuelt i henhold til avtale med Tønsberg kommune.

§ 2.5.2 Tiltak mellom byggegrense langs sjø (vist i kommuneplankartet) og 100-metersgrensen

Det er forbud mot fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse.

Dersom vilkårene i bestemmelsen § 2.5.1 oppfylles, kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates. Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m² BYA på eiendommen. Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.

Frittstående terrasser, plattinger eller frittstående svømmebasseng tillates ikke. Terrasse/platting med høyde > 0,5 m over ferdig planert terreng på inntil 30 m² tilknyttet fritidsboligen kan tillates.

Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av vegger, 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.

Bebyggelse eksponert mot sjø skal gis dempet og harmonisk material og fargebruk.

§ 2.5.3 Tiltak utenfor 100-metersbeltet

Dersom vilkårene i bestemmelsen § 2.5.1 oppfylles, kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates. Samlet bebygd areal skal ikke overstige 120 m² BYA på eiendommen. Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.

§ 2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5)

Omfatter arealer avsatt til næringsbebyggelse, også der næringsbebyggelse inngår i kombinasjon med andre formål.

§ 2.6.1 Lokalisering av kontor og næringsbebyggelse

Nye kontorbedrifter skal som hovedprinsipp lokaliseres innenfor Byplanområdet, kommunedelplan for Korten, kommunedelplan for Kilen eller i tilknytning til Sem lokalsenter.

ABC prinsippet om rett virksomhet på rett plass skal legges til grunn for lokalisering av de ulike næringsvirksomheter:

- *I næringsområdene på Barkåker og Kilen kan det etableres håndverks- og produksjonsbedrifter, IT-industri, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg. Kontorer tillates i kombinasjon med virksomheter som nevnt.*

- *Næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov bør lokaliseres på Barkåker, langs E18 eller Gulliåsen/Ødegården.*
- *Næringsvirksomheter tilknyttet avfallshåndtering, energi, resirkulering og lignende bør lokaliseres på Taranrød.*
- *Næringmiddelindustri bør lokaliseres på Åskollen.*

§ 2.6.2 Generelle bestemmelser til næringsbebyggelse

Tillatt arealbruk for nåværende næringsvirksomheter er bestemt gjennom stadfestet reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til lovlig etablert arealbruk og omfang.

Innenfor områdene skal det tilrettelegges for høy arealutnyttelse.

For lagervirksomheter med tilhørende showroom som retter seg mot netthandel skal showroomfunksjonen lokaliseres uavhengig av lageret innenfor de definerte handelsområdene i byplanområdet eller Kilen. Showroom på inntil 30m² kan tillates utenfor de definerte handelsområdene.

Lagervirksomheter med tilhørende "pick-up-point" som retter seg mot netthandel skal lokaliseres innenfor Korten eller Kilen.

Fremtidige næringsområder:

Område nr. og navn	Tillatte formål	Rekkefølgekrav
D8 Sem gbnr 43/118	Næring	
D9 Åshaugveien 39	Næring	
D11 Åshaugområdet/ Åshaugveien 62	Næring	
D14 Barkåker øst	Næring	- Avgrensing mot syd skal vurderes mht. kulturarvsonen. Buffersone og høyder på ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet. - G/s-veg langs RV. 308 (fra sentrum) og busslomme ved RV.308 skal være ferdigstilt før kontorvirksomhet kan etableres.
D16 Åskollen	Næring	Utvidelse er forbeholdt næringsmiddelindustri. I forbindelse med reguleringsplan skal alternative lokaliseringer være vurdert. Sambruk av arealer og eksisterende bygningsmasse skal prioriteres med tanke på høy arealutnyttelse.
D22 Gulliåsen	Næring	Før utvidelse tatt inn i revisjon 2018 kan 1.gangsbehandles, kreves det terreng- og landskapsanalyse for å vurdere endelig formålsgrense mot nord/øst for å avbøte

		landskapsvirkning sett fra nord og øst.
D48 Nauen	Næring (nærmere spesifisert som: besinstasjon, parkering, holdeplass)	- Fremtidig bensinstasjon skal kunne levere alternativt drivstoff (eksempelvis elektrisitet, hydrogen, gass) - Deler av området kan avsettes til parkering/oppstillingsplass for busser - Forhistoriske aktivitets- og bosetningsspor skal kartlegges ved utarbeidelse av reguleringsplan

§ 2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (pbl. § 11-9 nr. 5)

Tillatt arealbruk i nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom stadfestet reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til lovlig etablert arealbruk og omfang.

Fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Område nr. og navn	Tillatte formål	Rekkefølgekrav
G6 Kjelle	Offentlig eller privat tjenesteyting og næring	
D20 Taranrød	Offentlig eller privat tjenesteyting, næring og råstoffutvinning	- Næringsetableringer skal være tilknyttet avfallshåndtering, energi/miljø, og resirkulering. - I forbindelse med reguleringsplanarbeid for Taranrød skal behovet for og mulighetene til å innpasse en gang- og sykkelveitrasé gjennom området vurderes. - I forbindelse med reguleringsplanen skal støy vurderes.
Råel (gbnr 153/134)	Offentlig eller privat tjenesteyting, næring og bolig	

§ 2.8 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 5)

infrastruktur

§ 2.8.1 Varelevering

Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering. Varelevering/lasteareal skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner eller inngangspartier.

§ 2.9 GRØNNSTRUKTUR

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige hensyn til naturmangfold, som truede og prioriterte arter og spesielle naturkvaliteter ikke berøres. Andre tiltak tillates ikke.

Merknad [CH38]: Bestemmelse knyttet til byggegrense og avkjørsler er flyttet til generelle bestemmelser § 1.8.

§ 2.10 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-11 nr. 1 og 4)

§ 2.10.1 Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg

- a) I landbruks-, natur- og friluftsområdene tillates ikke tiltak, jf. pbl. § 1-6, som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Med tiltak menes oppføring, riving, endring, bruksendring, vesentlig terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom jf. § 20-1. Hvis kårbolig tillates, skal den ligge i tilknytning til gårdsbebyggelsen og tillates ikke fradelt.
- b) Nye gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.
- c) Byggeforbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8 innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal ikke gjelde for nødvendige bygninger i landbruket, jf. Plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4. Byggeforbudet skal imidlertid likevel gjelde der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen som ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
- d) For eksisterende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjøen tillates mindre fasadeendringer.

§ 2.10.2 Spredt bebyggelse Boligeiendommer i LNF

Eksisterende boligeiendommer i LNF utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er å anse som spredt boligbebyggelse, jf. § 11-11 første ledd nr.2.

Følgende bestemmelser gjelder for godkjent helårsbebyggelse i LNF utenfor 100-metersbeltet langs sjøen:

Det kan utføres tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport, uthus og grensejustering mellom boligeiendommer. Følgende vilkår gjelder:

- a) Tiltakene er ikke i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn samt hensyn til vern av vesentlige kulturminner.
- b) Tiltaket/ utbyggingen må være løst på en, etter kommunens vurdering, estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse.
- c) Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning.
- d) Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer.
- e) Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig fremtidig arealbruk

Bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter og opprettelse av grunneiendom tillates ikke.

Eksisterende bebyggelse tillates gjenoppbygget ved brann. Bebyggelsen skal ha samme omfang (volum, form, størrelse) som før brannen.

Merknad [CH39]: Denne bestemmelsen er noe omarbeidet, og tittelen er endret til boligeiendommer i LNF med en ny og mer presis beskrivelse av hva den omfatter. Her skulle kommunen ha gjort en jobb med å definere konkrete områder hvor man kan tillate utvikling av eiendommer i LNF (områder for spredt boligbygging i LNF). Det har ikke vært gjort til nå, og Tønsberg kommune ønsker å utsette den jobben til sammenslåingen med Re kommune. Derfor ønsker kommunen å midlertidig videreføre gjeldende praksis (som beskrevet i denne bestemmelsen).

§ 2.11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 11-11)

§ 2.11.1 Generelt forbud mot tiltak i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Det tillates ikke tiltak etter pbl § 1-6 i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. **Unntatt fra dette er formålene småbåthavn og ferdsel og farleder.**

Dette innebærer at:

- *Utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender ikke er tillatt.*
- *Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er et søknadspiktig tiltak. Dersom etterfylling tillates er det kun tillatt å etterfylle med sand av stedegne kvalitet.*
- *Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette allerede er hjemlet i arealdel eller reguleringsplan.*
- *Restaurering av eksisterende godkjente brygger er et søknadspiktig tiltak.*
- *Oppføring av midlertidige konstruksjoner og anlegg er ikke tillatt (herunder flytebrygger).*
- *Det tillates ikke mudring/dumping av masser, ankring og utsetting av bøyer.*
- *Ved brann og/eller naturkatastrofer skal alternativ plassering av tiltak vurderes før gjenoppbyggingstillatelse gis.*

§ 2.11.2 Småbåthavn

Bestemmelsen omfatter arealer som er avsatt til småbåthavn med tilhørende installasjoner på land.

Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser. Nye felles bryggeanlegg skal ha tilgjengelig badetrapp og/eller område for bad.

Gjennom reguleringsplan skal miljøbelastning på omgivelsene i forhold til støy, trafikk, atkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensing, bunnforhold, landskapstilpasning, skjerming mot naboer og lignende utredes.

Nye felles bryggeanlegg kan tillates som erstatning for eksisterende brygger, og skal lokaliseres til steder der utbygging kan skje uten store inngrep i landskapet eller i sjøen. Mudring bør unngås. Steder med enkel adkomst fra landsiden og med naturlig skjerming for vær og vind, er å foretrekke for å unngå sprenging, planering og bygging av molo. Konflikter med viktige naturverdier og friluftsområder må unngås.

§ 2.11.3 Ferdsel og farleder

Tiltak i sjø som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Installasjoner eller andre tiltak som hindrer fremkommeligheten eller svekker sikkerheten i farledene er ikke tillatt. Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk.

§ 2.11.4 Natur- og friluftsområder i sjøen

Naturområder skal være inngrepsfrie. I natur- eller friluftsområder er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt. Naturmiljøet skal bevares, herunder skal eksisterende brygger ikke endres, det tillates ikke moringer, mudring og kunstige sandstrender.

Merknad [CH40]: Bestemmelsen er endret. 2.11.1 er mesteparten av det som tidligere var bestemmelse, gjort om til retningslinje. Noen flere momenter er tatt inn igjen fra 2008-kommuneplanen som ble utelatt i gjeldende plan. Retningslinje er ment som en pedagogisk og opplysende tekst, og er uansett en følge av det generelle forbudet i pbl §1-6.

For å sikre bruk (ikke bare vern) i sjø og vassdrag har vi tatt inn formålene småbåthavn og ferdsel og farleder med egne bestemmelser.

Natur-/friluftsområde i sjø er det også tatt inn en ny bestemmelse om. Det presiseres her hva som gjelder innenfor dette formålet.

Kapittel 3 Hensynssoner

§ 3.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER (pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a))

§ 3.1.1 Generell bestemmelse til kvikkleiresoner (H310)

Før det kan vurderes å gi tillatelse til tiltak må det foreligge dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig på at tiltaket ikke vil belaste grunnen og påvirke stabiliteten.

Merknad [CH41]: Det er tatt inn en generell bestemmelse knyttet til kvikkleiresoner. Dette er en mangel i gjeldende plan, og vil f.eks gjelde for det markerte kvikkleireområdet på Barkåker.

Dokumentasjonen skal følge standarden som er beskrevet i NVE's til enhver tids gjeldende retningslinjer om «Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag» og vedlegget «Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre sensitive/kvikke jordarter med sprøbruddegenskaper».

§ 3.1.2 Kvikkleiresone i Liabakken H310_88

Området er kartlagt som kvikkleiresone. Området er svært rasutsatt og konsekvenser for liv og helse er store dersom ras skulle inntreffe. Tiltak etter Pbl §1.6 tillates som hovedregel derfor ikke innenfor området. Forbudet omfatter alle typer tiltak herunder også tiltak som i utgangspunktet ikke er søknadspliktige. Kommunen kan vurdere tillatelse dersom følgende vilkår er oppfylt:

- Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter
- Det må foreligge dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig på at tiltaket ikke vil belaste grunnen og påvirke stabiliteten
- Det må dokumenteres en "lokal forbedring" av stabiliteten på eiendommen

§ 3.1.3 Skytebaner H360_83, _84 og _85

Innenfor sonene er det ikke tillatt med aktivitet eller tiltak uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

§ 3.2 SONER MED SÆRLIGE HENSYN (pbl. § 11- 8 tredje ledd bokstav c).)

§ 3.2.1 Bevaring av naturmiljø H560_

Hensynssone viltkorridor (H560_42 og _43)

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som forringer viltkoridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkoridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området.

Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

Hensynssone vassdrag (H560_44 og _45)

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas. For alle elver, bekker og tjern med årssikker vannføring skal det opprettholdes, og om mulig, utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

§ 3.2.2 Bevaring av nasjonalt og lokalt viktige kulturmiljø og kulturlandskap H570_

Generelle bestemmelser til Estetikk og byggeskikk i pkt. 1.16, Natur, landskap og grønnstruktur i pkt. 1.17, Kulturminner og kulturmiljø i pkt. 1.18 og Landskaps-, natur og friluftsmål pkt. 2.9 gjelder også for hensynssonene.

Innenfor de avsatte sonene drives det aktivt landbruk og viktig produksjon av mat. Denne næringen sikrer opprettholdelse av kulturlandskapet slik vi kjenner det. Hensikten med hensynssonene er å

bevare nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt.

I områdene skal kulturlandskapselementer som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse bevares.

Reetablering av kulturlandskap ved nybeite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.

Slagendalen og Oseberg H570_48

Slagendalen rommer mer enn tusen års bosetningshistorie. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det åpne landskapet forøvrig som tilkjenner den historiske kontinuiteten. Oseberghaugen er et nasjonalt monument og sammenhengen mellom haugen, landskapet og øvrige kulturminner har nasjonal verdi.

Jarlsberg H570_47

Jarlsberg Hovedgård er et av Norges best bevarte slottsanlegg og kan oppleves i sin opprinnelige, landskapsmessige sammenheng. Gårdsanlegget med Sem kirke, husmannsplasser, veier, allèer, parker, rettersted mm ligger i et sammenhengende, åpent kulturlandskap som skal bevares. Området er usedvanlig rikt på kulturminner.

Aker gård H570_46

Et sammenhengende, åpent og spesielt frodig kulturlandskap omkranser storgården Aker. Landskapsrommet med hellende åkrer ned mot Akersvannet avgrenses av åser i nord, øst og sør og raet i vest. Kulturlandskapet kjennetegnes av frodige randsoner, allèer, steingjerder, beiter, åkrer og markante trær. Området er rikt på kulturminner.

Torgersøya H570_49

Naturskjønn og frodig øy med stort artsmangfold av strandplanter. Øya har spredt hyttebebyggelse og er del av et større nasjonalt viktig kulturlandskap. Klokketårn med tåkeklokke er fredet.

Berg fengsel H570_50, Iras hus H570_53 og Husøy tollstasjon H570_51

Bygg og berørt del av eiendommen skal forvaltes i samsvar med kgl. Res 1.9.2006 Overordna føresegner om forvaltning av statlege kulturhistoriske eigedomar og landsverneplanen. Tiltak utover vanlig vedlikehold skal godkjennes av Riksantikvaren på forhånd.

Innlaget sentral H570_52

Bygning og berørt del av eiendommen skal forvaltes i samsvar med landsverneplanen.

§ 3.3 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl. § 11-8 d)

§ 3.3.1 Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (fremtidig infrastruktur for veg og jernbane)

Vei H710:

Smørberg _25

Korten _26

Kaldnes _28

Vear _29

Bane H710:

Barkåker _27

Stasjonsområdet _31

Jernbanesløyfa vest _32

Auli _34

Jernbanesløyfa øst _30

Arealene er båndlagt for alle tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene jf. pbl. § 20-1 for alle tiltak som nybygging, tilbygg/påbygg eller vesentlige utbedringer av eksisterende bebyggelse som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny infrastruktur med tilhørende anlegg. Unntatt fra bestemmelsen er tiltak direkte knyttet til veg og jernbane

Når trasevalg er endelig avklart skal båndleggingssonene som ikke lenger er aktuelle tas ut av planen.

Før ny avlastningsvei for Vear (H710_29) kan tas i bruk skal ny Hogsnestunnel være etablert.

Dersom det vurderes å gi dispensasjon fra forbudet innenfor området skal følgende vilkår være oppfylt:

a) Tiltaket må ikke vanskeliggjøre planlegging av ny infrastruktur.

b) Det kan vurderes tillatelse til bruksendring av bygningsmasse. Forutsetning for tillatelse er at det er formålet ved båndleggingstidspunktet som legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.

c) Før igangsetting av tiltak må eiendommen/bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet skal legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.

§ 3.3.2 Naturreservater H720_

Områder båndlagt etter naturvernloven

Ilene _11

Store Gullkrone _12

Lille Gullkrone _13

Akersvannet _14

Presterødkilen _15

Bliksekilen _16

Karlsvika plantevernomsråde (Solli) _17

§ 3.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_

Slagen kirkested _18

Middelalderbyen Tønsberg _19

Sem kirkested _20

Sem kirke _21

Middelalderkirkegården ved Sem og Slagen kirkested er et automatisk fredet kulturminne. Inngrep i grunnen eller tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i bruk etter 1945. Sem kirke er fredet. All bygging

nærmere kirken enn 60 m er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som gjelder Sem kirke og Slagen og Sem kirkesteder skal behandles av Riksantikvaren som fatter vedtak etter kulturminneloven.

Slagen Kirke_18
Husøy kirke_23
Valløy Kirke_24

Listeførte kirker er av nasjonal verneverdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. All bygging nærmere kirkene enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren.

Halvdan Wilhelmsens Alle 17_22

Bygning og hage er fredet etter forskrift 1088 om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer 9. nov 2011 kap. 1 generelle bestemmelser og kap. 2 fredede eiendommer i landsverneplanen for helse- og omsorgsdepartementet og at forvaltningen skal følge forskriftens bestemmelser.

Kapittel 4 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 4.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. 11-9 nr. 7)

Følgende bestemmelsesområder markerer sammenhengende områder med verneverdig bebyggelse:

Triangelveien # 1

Markveien 20-24 # 2

Solvang kolonihager # 3

Markveien # 4

Vidjeveien # 5

Engata #6

Område ved Huitfeldtsgate # 7

Havebyen på Træleborg # 8

Måkeveien # 9

Husvikåsen # 10

Tangøn #5

Teglhagen #7

Formålet med bevaringsområdene er å sikre et utvalg av verneverdige bygningsmiljø og gjennom det ta vare på tidsdybden av Tønsbergs historiske bebyggelse.

Bygninger og anlegg skal bevares og skal ikke rives eller endres slik at verdien reduseres.

Tomte- og bebyggelsestrukturen skal bevares. Deling av eiendommer og sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor område for helhetlig bevaringsverdig

Merknad [CH42]: Det er laget en egen byggeskikkveileder for bevaringsområdene og en egen beskrivelse av hvert av områder. De ligger i fortetningsstrategien.

Merknad [CH43]: Alle områdene har ny nummerering. For å se hva som er nye/eksisterende områder/utvidelser – se saksfremlegg.

Merknad [CH44]: Her forklares intensjonen med bestemmelsesområdene.

Merknad [CH45]: Tydeliggjøring av hva vi mener med bevaring. I tillegg er det tatt inn at verdien heller ikke skal reduseres. Denne formuleringen spiller sammen med plankravbestemmelsen. Dersom man reduserer verdi eller vil rive, så trer plankravet inn.

Merknad [CH46]: Dette er et viktig moment som bør tas inn for å sikre bygningsmiljøet.

bygningsmiljø er ikke tillatt. I områder med frittliggende småhusbebyggelse er det ikke tillatt å etablere mer enn 2 boenheter per tomt.

Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Tilbygg, påbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ivaretar bygningens karakter og bidrar til å bevare det helhetlige, harmoniske 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.

Merknad [CH47]: Tillegg her – bygget i seg selv, og ikke bare miljøet

Merknad [CH48]: Tillegg: Forklarende tekst til hvordan man kan ivareta bygningens verneverdi.

Grønnstruktur i offentlige byrom som gater, plasser/parker og private hageanlegg skal i størst mulig grad bevares med de detaljer de har i dag, evt. utbedres i tråd med områdets særpreg. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.

Merknad [CH49]: Hager og vegetasjon er også viktig å bevare, og er tatt inn for å spesifisere det.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering, og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.

Husøysund #11

Bygninger innenfor denne sonen tillates ikke revet eller endret slik at verdien reduseres. Ved reparasjon og modernisering av bygningene, skal de utvendig oppgraderes i, evt. tilbakeføres til, sin opprinnelige stil i henhold til «Byggeskikkveileder Husøysund» (September 2001).

Ved evt. brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil for å videreføre den funksjon bygningen har som en del av et gateløp/gaterom.

Nye bygninger innenfor området skal kunne avspeile sin egen tid. Plassering, volum, hovedform, takform, materialbruk, og fargesetting skal imidlertid tilpasses den eldre omkringliggende bebyggelsen.

Tiltak som kan forringe det fysiske miljøet og ødelegge det pittoreske preget tillates ikke. Dette gjelder fyllinger, skjæringer, forstøtninger og lignende. Når slike tiltak ikke kan unngås skal det anvendes løsninger som føyer seg diskret inn i terrenget. Aktuelle materialer er stein, fyllinger av jord, stedstilpasset beplantning.

Gjenværende smett skal opprettholdes og tydeliggjøres. Tiltak som kan forhindre den tradisjonelle bruk av smettene tillates ikke.

Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. 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.

Dokumentasjonskrav:

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til nærmiljøet og i «seg selv».

Underlag som legges til grunn for vurderinger i plan og- byggesaker knyttet til verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer:

- Strategien «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» gir en utdypende beskrivelse av verneverdien i de ulike delområdene, og inneholder en generell byggeskikkveileder for bevaringsområdene.
- Områder regulert til bevaring gjennom reguleringsplan med egne bestemmelser som ikke er nevnt i listen ovenfor.
- Historisk byggesaksarkiv er digitalisert og originale byggetegninger er tilgjengelig for de fleste eiendommene i områdene ovenfor via kartløsningen på www.tonsberg.kommune.no.

§ 4.2 Utredningsområde for fremtidig råstoffutvinning #1- 4

Kjærsåsen #13
Himberg #12
Taranrød nord #15
Taranrød øst #14

Merknad [CH50]: Nytt nummer, ellers likt

Det tillates ikke tiltak innenfor bestemmelsesområdet før områdets egnethet for råstoffutvinning er avklart. Tiltak innunder LNF-formålet kan vurderes tillatt.

§ 4.3 Midlertidig massedeponi Gullerød #16

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates her.

Massedeponiets varighet, omfang og avbøtende tiltak avklares i plansaken.

Det tillates oppfylling av rene masser.

Det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal beplantes og tilbakeføres til skog.

Det forutsettes at friluftslivsinteressene (kultursti/skiløype) gjennom området bevares. Omlegging av stien enten permanent eller midlertidig kan vurderes.

§ 4.4 Midlertidig rigg- og anleggsområder (Olsrød #17)

Det er krav til reguleringsplan for rigg- og anleggsområdet som skal avklare områdets varighet, omfang og avbøtende tiltak.

Det tillates midlertidig lagring av masser og utstyr til bruk i vei-, V/A og andre anleggsprosjekter.

Hensyn til trafiksikkerhet og skjerming av rigg- og anleggsplassen mot tilgrensende områder i forhold til støy, støv og lukt er viktig.