

## UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 03.10.2016

### 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 skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

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.

Kommuneplanens arealdel omfatter i henhold til plan og bygningslovens § 11-5 plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. De juridisk bindende bestemmelsene er vist med vanlig tekst.

De utfyllende retningslinjene er vist med *kursiv* sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at bystyrets politikk og forventninger til arealutviklingen i planperioden utdypes.

Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanleggingen og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner og bli vurdert i byggesaker.

# 1. Generelle bestemmelser (pbl §11-9).

---

## **1.1. Utbyggingsprinsipper**

- 1.1.1. Videreføre og bygge opp om Tønsberg kommunes stjerneformede senterstruktur med bysenteret som hovedsenter og lokalsentrene rundt skal fastholdes og videreutvikles.
- 1.1.2. Videreføre lokalsentrene med lokale servicefunksjoner, men ikke slik at bysenteret svekkes.
- 1.1.3. 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).
- 1.1.4. Utvikling av transformasjonsområder skal fortrinnsvis skje områdevis og skal være med å bygge opp under sosial- og teknisk infrastruktur, samt skape investeringsvilje.
- 1.1.5. 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. Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og andre planer (pbl § 1-5)**

- 1.2.1. Ved eventuell motstrid går arealformålet i arealdelen foran arealformålet i eldre reguleringsplaner.
- 1.2.2. Ved eventuell motstrid går bestemmelser i eldre reguleringsplaner foran bestemmelsene i arealdelen. Hensynssoner, bestemmelsesområder og områder med forbud mot tiltak langs sjøen med byggegrense og bestemmelser gjelder likevel foran eldre reguleringsplaner.
- 1.2.3. For forhold som ikke er tatt inn i eldre reguleringsplaner vil arealdelens bestemmelser gjelde.
- 1.2.4. Kommunedelplan for Husøy går foran arealdelen med unntak av formål og byggegrense langs sjø med tilhørende bestemmelser.
- 1.2.5. Temakart utarbeidet i forbindelse med kommuneplanens arealdel har status som retningslinjer:
  - Kulturminner
  - Landskap
  - ROS
  - Støy
  - Friluftsliv
  - Landbruk
  - Naturtyper
  - Parkering

### **1.3. Plankrav (pbl § 11-9, pkt. 1)**

1.3.1. For tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kreves det reguleringsplan.

For alle nye avsatte byggeområder, med unntak av D45, kreves reguleringsplan.

1.3.2. Plankravet gjelder ikke (pbl. § 11-10, pkt. 1) dersom tiltaket ut fra en helhetlig vurdering:

- samsvarer med krav til uteoppholdsareal
- i boligområder ikke overskrider en utnyttelsesgrad på 30% BYA. I beregning av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
- ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge
- ikke vanskeliggjør fremtidig regulering
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap
- kan benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle dette i samsvar med vedtatt kommunal standard
- ikke har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av flom, stormflo og bølgepåvirkning.
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av grunnforhold.

1.3.3. Søknader som innebærer at antall boenheter overstiger 4 eller omfatter etablering av takterrasse (terrasse på øverste plan) faller ikke inn under unntakene ovenfor.

1.3.4. For område Vallø (innspillsområde nr. A10) skal områderegulering være vedtatt før detaljregulering kan vedtas.

#### **1.3.5. Råstoffutvinning**

For nye uttak og utvidelse av driften i eksisterende uttak, kreves detaljregulering. Planen skal ha bestemmelser som regulerer driften i forhold til hensynet til omgivelsene (herunder hensynet til støv og støy) og ytre miljø som bla. driftstider. Forøvrig vises det til "Lov om erverv og utvinning av mineralressurser".

Mindre eller småskala uttaksområder hvor bygdelag, bønder, enkeltpersoner og lignende tildeles uttaksrett av grunneier kan unntas fra plankravet. Det skal utarbeides drifts- og avslutningsplan.

### **1.4. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)**

Innholdet i utbyggingsavtaler skal til en hver tid følge gjeldende vedtak i bystyret om utbyggingsavtaler, jf. Pbl. kap 17.

1.4.1. Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er tilstede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til Pbl. § 17-2.

1.4.2. Utbyggingsavtalen forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan,

reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av/til slikt anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlig trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlig anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

- 1.4.3. Utbyggingsavtalen forutsettes der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og krav til bygnings utforming.
- 1.4.4. Som hovedprinsipp skal utbygger dekke alle kostnader til offentlige anlegg innenfor planområdet. Utbygger skal også dekke andel av nødvendige tiltak som ligger utenfor planområdet som er nødvendig for gjennomføring av planen. Kostnader til andel av tiltak utenfor planområdet skal ligge innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

*Anbefalt fremgangsmåte ved fremforhandling og inngåelse av utbyggingsavtale:*  
*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 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. Samfunnssikkerhet og beredskap**

### **1.5.1. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse**

I henhold til pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Denne analysen skal foreligge før 1.gangsbehandling av planforslaget.

### **1.5.2. Flom, stormflo og bølgepåvirkning**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i sjø og -vassdragsnære områder skal ny bebyggelse ikke plasseres i flomutsatte områder (jf. NVEs til enhver tids gjeldende retningslinje). Det skal og 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.

#### 1.5.3. 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 som har ligget under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.

#### 1.5.4. Høyspent

Ved reguleringsplanlegging for varig opphold<sup>3</sup>, skal det dokumenteres at elektromagnetisk felt ikke overstiger 0,4 µT.

#### 1.5.5. Forurenset grunn

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

#### 1.5.6. Drenering til vassdrag

Det skal belyses i reguleringsplan hvorvidt næringsområder drenerer til verdifullt vassdrag.

#### 1.5.7. 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 luftforurensning.

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

### **1.6. Krav til tekniske løsninger (pbl § 11-9 nr. 3)**

#### 1.6.1. 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 og VA-normen skal følges.

#### 1.6.2. 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 skal håndteres lokalt og skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

*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 fordrøyning. Grønne tak bør vurderes som eget fordrøyningstiltak av regnvann.*

*Drensvann fra drenering av bygg med kjeller kan ledes til kommunal AF-ledning.*

### 1.6.3. Renovasjon

For byggetiltak som overstiger 4 boenheter er det krav til felles renovasjonsløsning. Renovasjonsløsninger for byggetiltak skal legges under bakkenivå eller i bebyggelsen, med unntak av frittliggende småhusbebyggelse.

*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.*

### 1.6.4. Veier

Veier i Tønsberg skal bygges etter krav i den kommunale veinormalen og Statens vegvesens håndbøker N-100 og N-200

## 1.7. Klima og energi (pbl § 11-9 nr. 3)

### 1.7.1. Energi- og klimaplan

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

### 1.7.2. Bærekraftig energiløsning og byggematerialer

Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter, skal det foreligge en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder. Nybygg skal legges til rette for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

*Det bør brukes miljøvennlige materialer slik at klimagassutslippet reduseres (dvs. lavest mulig CO<sub>2</sub>-utslipp i et livsløpsperspektiv fra råvareuttak via byggeplass, bruk og vedlikehold til avhending). Det bør ikke benyttes materialer som inneholder kjente helse- eller forurensingsfarer eller finnes på myndighetenes OBS-liste.*

## 1.8. Rekkefølgekrav og bestemmelser til byggeområdene (pbl § 11-9 nr. 4)

I nye utbyggingsområder kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivarettatt: Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg), areal til leke- og uteoppholdsarealer, elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning, trafiksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), skole- og barnehagekapasitet.

I tabellen under vises de områdene hvor kommunen har andre spesifikke krav til bestemmelser, områdeplaner og/eller rekkefølgekrav:

### 1.8.1. Boligbebyggelse (evt. i kombinasjon med andre formål):

Nr	Innspillsnavn	Nytt formål	Rekkefølgekrav, bestemmelser og retningslinjer
A3	Sjøsenteret Vallø	Kombinert bolig og næring, småbåthavn	- 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. - Det skal foreligge egen vurdering fra maritimt museum, marinarkeologi

Nr	Innspillsnavn	Nytt formål	Rekkefølgekrav, bestemmelser og retningslinjer
			- <i>Punktene over om teknisk infrastruktur og kulturminner bør søkes løst i samarbeid med grunneier for innspill A10 – Vallø (Essos område)</i>
A5	Presterødall èen 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav til områderegulering</li> <li>- I kombinasjon med formålet bolig tillates kun kontor, service- og håndtverksbedrifter.</li> <li>- Forurensning og andre temaer knyttet til risiko- og sårbarhet skal særskilt belyses gjennom områdereguleringen</li> <li>- Krav til tilfredsstillende teknisk infrastruktur og kollektivdekning. Trafikksikkerhet, behov for kollektivfelt i Valløveien og kapasitetsanalyser for Olsrødkrysset må inngå i områderegulering.</li> <li>- Området er rikt på kulturminner. Det skal ifm. områdereguleringen utarbeides en kulturminne-/verneplan for området.</li> <li>- Endelig avgrensning av byggegrense langs sjø, samt å avsette ett eller flere områder til strand skal fastsettes i områderegulering.</li> <li>- Endelig formålsgrense for havn/småbåthavn skal fastsettes i områderegulering.</li> <li>- Luktproblematikk fra tilgrensende renseanlegg skal vurderes i områderegulering</li> <li>- Det skal foreligge egen vurdering fra maritimt museum, marinarkologi</li> </ul> <p>- <i>Punktene over om teknisk infrastruktur og kulturminner bør søkes løst i samarbeid med grunneier for innspill A3 – Sjøsenteret 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 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav til felles planlegging for disse 4 innspillsområdene samlet.</li> <li>- Opparbeidelse av G/S-veg langs Gauterødveien</li> <li>- Området er utsatt for støy og luftforurensning og avbøtende tiltak som skjerming, utforming av området og byggehøyder skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.</li> <li>- Byggegrense inntil 20 m fra senterlinje veg kan vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.</li> </ul>
B15	Volden (gammelt steinbrudd)	Bolig	Særskilt krav til utredning av følgende tema: <ul style="list-style-type: none"> <li>- forurenset grunn</li> <li>- grunnforhold</li> <li>- avstand/ forhold til kraftlinje gjennom området</li> </ul>
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

Nr	Innspills- navn	Nytt formål	Rekkefølgekrav, bestemmelser og retningslinjer
			fra B48 frem til Saltkoppgata.
C1	Velleskogen	Bolig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal utarbeides en reguleringsplan for hele området, der endelig avgrensning og omfang av boligformål fastsettes i reguleringsplanen</li> <li>- 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.</li> <li>- Det skal etableres minimum ett stort friområde i nær tilknytning til skole-, idrettsanlegg og/eller boligområdene oppe på platået innenfor området. Deler av området skal fortsatt kunne benyttes til lekeområde i naturlige omgivelser.</li> <li>- Sammen med detaljregulering skal det dokumenteres ved hjelp av illustrasjoner/3D-modellering/fotomontasje eller lignende hvordan hensynet til kulturlandskap, herunder fjern- og nærvirkning er ivaretatt for å beholde en grønn visuell profil og avgrensning mot Slagendalen.</li> <li>- Reguleringsplanen skal dokumentere vegetasjonsskjerming mot Slagendalen og fastsette krav til høyde, bredde, beplantning og skjøtsel av denne.</li> <li>- Reguleringsplanen skal fastlegge hovedprinsipper for grønnstruktur/friområder og sammenheng med byggehøyder og utnyttelsesgrad.</li> </ul>
D2 og D3	Kongsåsen m/ tilleggsareal er	Bolig	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Kulturminner (herunder gravrøys med id 10785) må vises som hensynsone og sikre god avstand mellom kulturminne og byggegrense.</li> <li>-Hensyn til landskap, rekreasjon og bevaring av partier med edelløvskog skal hensyntas i reguleringsplan</li> <li>-Det skal avsettes et område for privat/offentlig tjenesteyting for etablering av ny barnehage</li> <li>- Krav til felles planlegging av begge innspillsområdene samlet.</li> </ul>
D10	Firingen	Bolig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Før utbygging av området kan skje skal nødvendige tiltak som bedrer trafikksikkerheten for myke trafikanter i retning mot Tønsberg være gjennomført.</li> <li>- Hensyn til landskap, rekreasjon og kulturminner skal beskrives særskilt i reguleringsplan.</li> <li>- Utviklingen av området skal ikke forhindre en evt. ny avlastningsvei for Vear gjennom området</li> <li>- Atkomstveg til området avklares gjennom reguleringsplan og kan skje mot ny avlastningsvei eller direkte mot nord (Hogsnes/ Bjelland)</li> </ul>



### 1.8.2. Næringsbebyggelse (evt. i kombinasjon med andre formål):

Nr.	Innspillsnavn	Størrelse (daa)	Formål (med tillatt underformål)	Rekkefølgekrav, bestemmelser og retningslinjer
D14	Barkåker øst	199	Næring (industri, kontor, lager)	- Avgrensning 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	94	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.
D20	Utvidelse Taranrød	66	Kombinert (næring, tjenesteyting, 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.
D48	Næringsområde Nauen	26	Næring (bensinstasjon, 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 bosettingsspor skal kartlegges ved utarbeidelse av reguleringsplan

### 1.8.3. Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Før ny avlastningsvei for Vear (H710\_37) kan tas i bruk skal ny Hogsnestunnel være etablert.

## 1.9. Barn og unges interesser (pbl § 11-9 nr. 5)

1.9.1. Ved utarbeidelse av kommunedelplaner, 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.

1.9.2. 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. Buffersoner (pbl § 11-9 nr. 6)**

Mellom produktivt landbruksareal og ny tomt/eksisterende ubebygde 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.

#### **1.11. Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)**

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

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

*Tønsberg kommunes veileder for universell utforming bør benyttes.*

#### **1.12. Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)**

I områder som er avsatt til byggeområde for boliger gjelder areal- og funksjonskravene nedenfor ved reguleringsplan og søknad om tiltak.

##### 1.12.1. Krav om uteoppholdsareal (privat og felles)

Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal egnet til opphold, lek og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse, takterrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Kommunens krav til MUA:

Boligtype	MUA (per boenhet)
Enebolig	150 m <sup>2</sup>
Sekundærleilighet/ hybler (inntil 60m <sup>2</sup> BRA)	50 m <sup>2</sup>
Tomannsbolig	150 m <sup>2</sup>
Rekkehus/kjedehus/ tremannsbolig	125 m <sup>2</sup> Inntil 15m <sup>2</sup> av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse
Firemannsbolig/lavblokk/høyblokk	36 m <sup>2</sup> Inntil 15m <sup>2</sup> av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse

### 1.12.2. Kvalitetskrav for privat og felles uteoppholdsareal

Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter.

Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og skal være skjermet mot sterk vind. Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):

- 30 m<sup>2</sup> pr boenhet i lavblokk/høyblokk
- 50 m<sup>2</sup> pr boenhet for annen bebyggelse
- Minimum 6 m<sup>2</sup> av disse skal være privat uteoppholdsareal

*Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl. 15.00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.*

### 1.12.3. Krav til felles lekeplass

Areal som avsettes til felles lekeplass kommer i tillegg til private og felles uteoppholdsarealer og friområder. Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg.

#### a) Nærlekeplass

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter utløses krav om felles lekeplass. Inntil 20 boenheter skal ha et lekeareal på min. 100m<sup>2</sup> med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 50 m. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten og må ha god tilgjengelighet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Arealet skal reguleres til fellesareal - lek for angitte eiendommer/boliger.

#### b) Områdelekeplass

For hver 30.boenhet skal det reguleres inn 750 m<sup>2</sup> til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 250 m. Arealet skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år, minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, evt også sykkel, skating og/ eller lignende.

#### c) Nærmiljøanlegg

Ved en samlet utbygging over 150 boenheter skal det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 500m. Nærmiljøanlegget skal være tilrettelagt for barn på og unge på 6-18 år, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter.

*Ved fortetting i områder innenfor sone 3 eller der hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og/eller høy arealutnyttelse kan kravene til felles lekeplass reduseres. Det kan enten gjøres ved å kompensere med høy kvalitet på opparbeidelse av arealene/grøntanlegget eller ved å vise til og evt. øke kvaliteten på nærliggende grøntområder/ parker. For sistnevnte løsning må det foreligge tilfredsstillende sikkerhet for at disse områdene forblir grønne områder/ parker, eksempelvis ved at de er regulert til formålet, er i kommunalt eie eller lignende.*

#### 1.12.4. Kvalitetskrav for alle lekeplasser

- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK) og minst 25 % av arealet skal ha vegetasjon.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht utomhusplan
- Gangveg som fører til og inntil sandlek /sandkasser skal ha fast dekke
- *Brattere arealer enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke.*
- *Ferdigproduserte lekeapparater skal stimulere grovmotoriske ferdigheter, men kan ikke erstatte naturens utfordringer som innebærer lek og bevegelse i terreng og rollespill som barn selv iscenesetter. På naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, er ikke lekeapparater nødvendig.*

*Det henvises til kapittel 2.1.4 om utforming av lekeplasser, i Tønsberg kommunes veileder for universell utforming .*

### 1.13. Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

#### 1.13.1. Søknad og tillatelse

Alle skilt og reklameinnstallasjoner 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.

#### 1.13.2. Størrelse

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

Uthengsskilt skal ikke ha større areal enn 1 m<sup>2</sup> 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.

#### 1.13.3. Utforming m.m.

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

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

Skilt og reklameinnretninger skal som hovedregel bestå av frittstående bokstaver og symboler.

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

#### 1.13.4. Plassering og spesielle områdehensyn

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater og tillates ikke på møner, takflater eller gesims.

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på gjerder eller stolper.

Masteskilt tillates ikke i tettbygd strøk.

Reklameinnretninger tillates ikke i boligområder.

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

#### 1.13.5. Antall

Det tillates ikke mer enn to skilt eller reklameinnretninger 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.

#### 1.13.6. Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger

Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:

- Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger
- Skilt og reklame i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillates dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst
- Løsfotreklame
- Produktreklame (merkeprodukter)
- Reklame-/firmaflaggstenger

### 1.14. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

Arealformål	Grunnlag	Antall p-plasser			
		Sone 3		Kommunen forøvrig	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig pr. boenhet	under 60 m <sup>2</sup>	Min 0,2 Maks 1	Min 1	Min 1 Maks 1	Min 1
	over 60 m <sup>2</sup>	Min 0,5 Maks 2	Min 2	Min 2 Maks 2	Min 2
Kontor	100m <sup>2</sup> BRA	Min 0,5 Maks 1,5	Min 1	Min 1,8 Maks 1,8	Min 1
Forretning	100m <sup>2</sup> BRA	Maks 2	Min 1,5	Min 2 Maks 2	Min 1

Institusjoner, hoteller, bevertning, forsamlingslokaler, teatre, skoler, barnehager, idrettsanlegg, småbåthavner, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares på bakgrunn av dokumentasjon.

1.14.2. Behov for antall parkeringsplasser for forflytningshemmede skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan. Antall plasser må stå i forhold til totalt antall parkeringsplasser.

1.14.3. Ved etablering av felles p-anlegg skal minst 10% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk.

1.14.4. 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. Det skal dokumenteres at løsninger for varelevering /lasteareal og avfallshåndtering ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner eller boliginngang.

### 1.15. Støy (pbl § 11-9 nr.6)

1.15.1. Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.15.2. Rød støysone

I rød støysone tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Unntak kan gjøres for gjenoppbygging 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 i rød støysone.

### 1.15.3. Gul støysone

Gul støysone er en vurderingssone. 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. Utredningen skal foreligge ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan.

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.

1.15.4. 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 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

1.15.5. 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.

## 1.16. Estetikk og byggeskikk (pbl §11-9 nr. 6)

1.16.1. 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 stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming. I fortettingsprosjekter som gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjektet tilføre området nye kvaliteter.

1.16.2. 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.*

### 1.16.3. Garasjer

*Ved plassering nærmere nabogrense enn 4 m bør følgende forhold være ivarett:*

- *Plassering kan ikke være nærmere nabogrense enn 1 m*
- *Maksimalt tillatt bebygd areal er 50 m<sup>2</sup>*
- *Høyde garasje/ bod skal ikke være høyere enn 5 m målt fra planert terreng*
- *Takløft og arker tillates ikke*
- *Utvendig trapp tillates ikke*
- *Minimum avstand mellom eiendomsgrense veg og garasjeport ved direkte innkjøring skal være 5 m*
- *Ved plassering av garasje parallelt med veg kan avstand mellom eiendomsgrense og garasje reduseres (fra 5m) ved samtykke fra vegmyndigheten.*

### **1.17. Natur, landskap og grønnstruktur (pbl §11-9 nr. 6)**

- 1.17.1. Verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.
- 1.17.2. 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.
- 1.17.3. Åsprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal søkes bevart. Myrområder skal bevares, dette gjelder for Akersmyra, Storemyr, Sandemyra og Bekketjønnyra.

*Det henvises til temakart for:*

- *landskap*
- *natur*
- *grønnstruktur/stier*

### **1.18. Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl §11-9 nr. 7)**

- 1.18.1. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustuffer, allèer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.
- 1.18.2. Antikvarisk eller arkitektonisk bevaringsverdige bygninger/objekter i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. 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
- 1.18.3. 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 plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.
- 1.18.4. 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.



## 2. Bestemmelser til de enkelte arealformål (§§11-10 og 11-11)

---

### 2.1. Bebyggelse og anlegg

Følgende generelle bestemmelser gjelder for områder avsatt til bebyggelse og anlegg.

#### 2.1.1. Lokalisering av kjøpesentre

Kjøpesentre tillates kun i bysentrum. Kjøpesentre tillates ikke i andre områder definert for handel, som for eksempel lokalsentre eller andre områder avsatt til forretning. For områdene som omfattes av områdeplan for Kilen gjelder egne bestemmelser.

Kjøpesenter, iht Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold for kjøpesenter og senterstruktur, over 3000 m<sup>2</sup> BRA er ikke tillatt.

*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.*

#### 2.1.2. Lokalisering av dagligvareforretninger

I områder for bebyggelse og anlegg kan det vurderes etablering av dagligvareforetning inntil 1000m<sup>2</sup> BRA inkludert lager. Det skal dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærmeste lokalsenter eller i bysenteret. Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafiksikker adkomst for gående og syklende. Det skal være gangavstand til kollektivnett.

#### 2.1.3. 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.

*Lokalisering av øvrige næringsområder:*

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

- *Næringsvirksomheter (herunder kontor) med behov for nærhet til hovedvegnett og/eller behov for lager/laboratorier/testmiljøer bør lokaliseres på Barkåker, alternativt på Kilen.*
- *Næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov bør lokaliseres på Barkåker, langs E18 eller Gulliåsen/Ødegården.*
- *Næringsvirksomheter tilknyttet avfallshåndtering, energi, resirkulering mm. bør lokaliseres på Taranrød.*
- *Næringmiddelindustri bør lokaliseres på Åskollen.*

#### 2.1.4. Fritidsbebyggelse

Det er forbud mot oppføring og fradeling av tomt til nye fritidsboliger. Det samme gjelder vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, herunder anneks, garasje, båthus, naust eller andre sidebygninger.

Størrelse for fritidsbebyggelse vurderes i den enkelte sak, men kan samlet for den enkelte eiendom ikke overstige 90 m2 BYA. Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen.

#### 2.1.5. Tiltak mellom byggegrense sjø og 100-meters grense sjø jf. plankartet

- Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
- 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 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.

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

#### 2.1.6. Tiltak utenfor 100-meters grense jf. plankartet til virkeområde for RSPR-Oslofjord.

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.

#### 2.1.7. Tap av matjord

Ved omdisponering av areal over 10 daa kreves det at tap av matjord kompenseres med nydyrking. Nydyrkingsarealet må være av tilsvarende areal og avlingspotensiale, og skal være godkjent og oppdyrket før igangsettingstillatelse gis.

*I saker som medfører nedbygging av matjord og skogsjord kreves det en plan for bruken av jordressursene før igangsettingstillatelse gis. Planen skal forelegges landbruksmyndigheten og inneholde opplysninger om antall m<sup>3</sup> med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre.*

## 2.2. Boligbebyggelse

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

#### 2.2.1. Nye områder for boligbebyggelse

For nye områder avsatt til boligbebyggelse (evt. i kombinasjon med andre formål) skal tabellen under, for antall boliger og utnyttelse, legges til grunn for videre utvikling. Antall boliger per daa er veiledende og eventuell fordeling mellom bolig og andre tillatte formål fastsettes gjennom reguleringsplan.

NR	Nytt formål	Områdenavn	Bolig/daa (veiledende)	Antatt bebyggbart areal (daa)	Beregnet antall boenheter	Fortetting/transformasjon	Nye områder	Innenfor RPBA	Utenfor RPBA
A01	Bolig	Valløveien 51	3	9	27	27		27	
A03	Bolig/næring	Sjøsenderet Vallø	3	25	75	75		75	
A05	Bolig	Presterødaleén 13	4	10	38		38	38	

NR	Nytt formål	Områdenavn	Bolig/ daa (veiledende)	Antatt bebyggbart areal (daa)	Beregnet antall boenheter	Fortetting/ transformasjon	Nye områder	Innenfor RPBA	Utenfor RPBA
A10	Bolig/næring	Vallø (Essos område)	3	106	318	318		318	
A45	Bolig	Dagens forretning Råel skal omdisp til bolig	4	4	16	16		16	
B01	Bolig	Skjold gartneri	4	52	208		208	208	
B02	Bolig/næring	Granborgveien 7a	2+	12	24		24	24	
B03	Bolig	Innlaget	2+	129	258		258	258	
B05	Bolig	Gauterødveien/ Åsgårdstrandveien 147/2/4	3	7	21		21	21	
B06	Bolig	Linnom	3	14	42		42	42	
B09	Bolig	Gauterød	3	2,5	8		8	8	
B11	Bolig	Gauterød	3	2	6		6	6	
B15	Bolig	Volden	2+	45	100	100			100
B17	Bolig	Tverrvedveien	2+	10	20		20		20
B48	Bolig	Stangsåsen	2	4,5	9		9		9
B58	Bolig	Studsrud gård	2+	15	30		30		30
C01	Bolig	Velleskogen	4	100	400		400	400	
D1B	Bolig	Aker gård nord	2+	130	260		260		260
D02 og D03	Bolig	Kongsåsen 163/1 og 42/4 med tilleggsarealer	2+	100	200		200	200	
D10	Bolig	Firingen	2+	103	206		206		206
D45	Bolig	Kremleveien	2	2	4		4		4
		<b>SUM</b>	<b>(snitt)2,7</b>	<b>848</b>	<b>2270</b>	<b>536</b>	<b>1734</b>	<b>1641</b>	<b>629</b>

*Det bør legges til rette for varierte boligtyper i større utbyggingsområder.*

2.2.2. Ved reguleringsplan og søknad om tiltak som innebærer fortetting i eksisterende boligbebyggelse:

- Skal det gjøres en konkret vurdering på grunnlag av områdets dominerende bygningstype, volum, høyde, utforming, byggelinjer, tomtestørrelser, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, leke- og uteoppholdsarealer og estetikk som grunnlag for fastsettelse av utbyggingstetthet.
- Skal det i områder innenfor sone 3 legges særlig vekt på å utvikle boligområder med høy utnyttelsesgrad.
- 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.
- Skal takterrasse, definert som terrasse på øverste plan, i utgangspunktet ikke godkjennes.

*Minimumsareal for fradeling av enkelttomter er 500 m<sup>2</sup>.*

### 2.2.3. Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf. Pbl. §§1-6 og 31-6. Krav til parkering og uteoppholdsareal pr. hybel er som for boenheter under 60 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Sentrumsformål

Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer og parkering.

Foruten bysentrum (som omfattes av byplan) er lokalsentrene Sem, Barkåker, Eik, Olsrød, Tolvsrød, Ilebrekke og Volden avsatt til sentrumsformål.

I lokalsentrene skal det etableres publikumsrettede og utadvendte funksjoner på bakkeplan.

*Områdene skal utformes med fokus på trafiksikkerhet. Kjøreareal og gangareal skal separeres, slik at arealene er sikret for myke trafikanter.*

*Lokalsentrenes rolle er å dekke lokale behov for til daglig handel og tjenester. Senteret skal tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme lokalsenterets rolle. Dagligvareforretning, kafé, post, banktjeneste, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, legesenter i kombinasjon med boliger skal søkes plassert her.*

*Næringsvirksomhet som ikke først og fremst betjener nærområdet skal ikke legges her. Eksempelvis, bilforretning, engroshandel og lignende.*

*Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a ha som mål å skape gode uterom, torgplasser osv. som gir intimitet og trygghet. Parkering bør samordnes.*

## 2.4. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

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.

## 2.5. Næringsbebyggelse

2.5.1. Tillatt arealbruk for eksisterende næringsvirksomheter er bestemt gjennom reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til tillatt arealbruk og omfang.

2.5.2. Innenfor områdene skal det tilrettelegges for høy arealutnyttelse.

2.5.3. For lagervirksomheter med tilhørende showroom som retter seg mot netthandel skal showroomfunksjonen lokaliseres uavhengig av lageret innenfor de definerte handelsområdene i byplanområdet og i kommunedelplan for Kilen. Showroom på inntil 30m<sup>2</sup> kan tillates utenfor de definerte handelsområdene.

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

### 2.5.5. Nye næringsområder:

Nr.	Formål	Områdenavn	Omdisp. areal	Fortetting/ transformasjon	Nye områder	Innenfor RPBA	Utenfor RPBA
C06	Kombinert: Tjenesteyting/næring	Kjelle	17	11	6	11	
D08	Næring	Sem gnbr 43/118	1	1		1	
D09	Næring	Åshaugveien 39	25	25		25	
D11	Næring	Åshaugområdet/ Åshaugveien 62	40	40		40	
D14	Næring	Barkåker øst	205		205	205	
D16	Næring	Åskollen	94		94	94	
D20	Kombinert: Tjenesteyting/næring/råstoffutvinning	Taranrød	69		69	69	
D22	Næring	Gulliåsen (Ødegården)	530		530	530	
D48	Næring (besinstasjon, parkering, holdeplass)	Nauen v/ E18	26		26	26	
			<b>1007</b>	<b>77</b>	<b>930</b>	<b>1001</b>	<b>0</b>

## 2.6. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.6.1. Tillatt arealbruk i eksisterende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til tillatt arealbruk og omfang.

2.6.2. Område avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg på Råel (gbnr 153/134) kan benyttes til formålene offentlig eller privat tjenesteyting, næring og bolig.

2.6.3. Kontor/ Industri / Lager / Forretning

- Korten: Kommunedelplan for Korten skal fortsatt gjelde.
- Kilen: Kommunedelplan/ Områderegulering/ Detaljregulering innenfor området skal gjelde.

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

## 2.7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 2.7.1. Byggegrenser og avkjørsler

I byggeområdene og LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at byggegrense til veg og avkjørsel samsvarer med "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg" og "Vegnormalen". Søknad om avkjørsel til riksveg og fylkesveg behandles etter vegloven hvor vegsjefen er myndighet. Kommunen er vegmyndighet på kommunal veg.

### 2.7.2. Byggegrense veg og jernbane

*Riksveg har byggegrense 100 meter.*

*Fylkesveg klasse 1 har byggegrense 50 meter.*

*Fylkesveg klasse 2 har byggegrense 30 meter*

*Kommunal veg har byggegrense 15 meter*

*Jernbane har byggegrense 30 meter*

*Gjennom utarbeidelse av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderes.*

### 2.7.3. Retningslinjer for planlegging og gjennomføring

- *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 veggiv.*
- *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 veggiv. Der flere eksisterende bygninger har lik avstand til veg, kan den aktuelle avstanden være naturlig byggegrense for nye bygg.*
- *Ved vegkryss bør byggegrensene settes slik at kryssutbedringer kan ivaretas. Hvilken kryssløsning som er aktuell skal avklares med Statens vegvesen.*

### 2.7.4. Avkjørsler

*Fylkesvegnettet er delt inn i 3 holdningsklasser med ulik grad av strenghet ift etablering av nye avkjørsler.*

#### *Meget streng holdning*

*Nye avkjørsler tillates ikke uten at det foreligger godkjent reguleringsplan.*

*Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates når utbyggingen er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og vegnormalens krav til teknisk utforming er ivaretatt.*

*Driftsavkjørsler til landbruket skal begrenses, men kan aksepteres. Tillatelse forutsetter at teknisk utforming i hht. vegnormalen er ivaretatt.*

#### *Streng holdning*

*Nye avkjørsler skal begrenses og skal som hovedregel inngå i reguleringsplan.*

*Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates når utbyggingen er i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og vegnormalens krav til teknisk utforming er ivaretatt.*

*Driftsavkjørsler til landbruket skal begrenses, men kan aksepteres. Tillatelse forutsetter at teknisk utforming i hht. vegnormalen er ivaretatt.*

#### *Mindre streng holdning*

*Nye avkjørsler kan tillates. I vurderingen av om ny avkjørsel kan tillates, skal det utredes om eksisterende avkjørsel kan benyttes. Eventuell ny avkjørsel skal ses i sammenheng med mulig videre utbygging i samme område. Vegnormalens krav til teknisk utforming skal være ivaretatt.*

*Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan tillates dersom avkjørselen tilfredsstillende ivaretar vegnormalens krav til teknisk utforming.*

#### 2.7.5. Større samferdselstiltak

- Støyskjermingstiltak bør vurderes spesielt i forhold til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- Ved planleggingen av større samferdselstiltak, herunder nye fjernveier, hovedveier og jernbane bør det utarbeides miljøprogram for håndtering av miljøspørsmål og program for miljøoppfølging i anleggsperioden. Forurensning knyttet til anleggsarbeidene bør minimaliseres.
- Tiltakshaver skal utarbeide en plan for massedeponering. Planen må redegjøre for konsekvenser på veinettet ved transport av masser og avbøtende tiltak.

#### 2.7.6. Tap av matjord

Ved omdisponering av areal over 10 daa kreves det at tap av matjord kompenseres med nydyrking. Nydyrkingsarealet må være av tilsvarende areal og avlingspotensiale, og skal være godkjent og oppdyrket før igangsettingstillatelse gis.

*I saker som medfører nedbygging av matjord og skogsjord kreves det en plan for bruken av jordressursene før igangsettingstillatelse gis. Planen skal forelegges landbruksmyndigheten og inneholde opplysninger om antall m<sup>3</sup> med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre.*

### 2.8. Grønnstruktur

2.8.1. I byggeområder i nær tilknytning til områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturområdet.

2.8.2. 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.

### 2.9. Landbruks- natur og friluftsmål (LNF) (PBL §11-11)

2.9.1. Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg (PBL §11-11 nr. 1 og 4)

- 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. Kårbolig skal ligge i tilknytning til gårdsbebyggelsen og tillates ikke fradelt.
- b) Nye gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabo-bebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.
- c) Byggeforsbudet 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. Byggeforsbudet skal imidlertid likevel gjelde der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen som ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

2.9.2. Spredt bebyggelse

- a) Eksisterende boligeiendommer i LNF utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er å anse som spredt boligbebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2. I tilknytning til eksisterende boligeiendommer kan det utføres tiltak som er å anse som en vanlig

del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport, uthus, grensejustering mellom boligeiendommer.  
For eksisterende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjøen tillates mindre fasadeendringer.

- b) Bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter og opprettelse av grunneiendom tillates ikke.
- c) Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og volum.
- d) Eksisterende bebyggelse tillates gjenoppbygget ved brann. Ved gjenoppføring skal bebyggelsen som hovedregel ha samme omfang.

## **2.10. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 11-11)**

2.10.1. Generelt forbud mot tiltak i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 3)

Det tillates ikke tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender, er forbudt. Videre er det forbudt å etterfylle sand på eksisterende lovlig etablerte strender, med annen kvalitet enn den stedegne, jf. § 11-11 første ledd nr. 5.

Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er etter plan- og bygningslovens § 1-6 et søknadspliktig tiltak.

*Før det kan gis dispensasjon fra forbudet mot etablering av kunstige sandstrender skal søker fremlegge dokumentasjon på hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land, i sjø og vassdrag.*

Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette er hjemlet i arealdelen eller reguleringsplan.

*Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for nye brygger og andre lignende innretninger utenfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.*

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



## 3. Hensynssoner (pbl §11-8)

---

### 3.1. Sikrings- støy og faresoner (pbl § 11-8a)

#### 3.1.1. 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 utgangpunktet 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

#### 3.1.2. Kvikkleiresone vest for Husvikveien H310\_87

Området er kartlagt som kvikkleiresone. 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.

#### 3.1.3. Skytebaner H390\_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 c)

#### 3.2.1. Bevaring av naturmiljø H560\_42 og \_43

##### a) Hensynssone viltkorridor

*Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren 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.*

##### b) 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\_46, \_47, \_48 og \_49

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 særpreget 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 arts mangfold av strandplanter. Øya har spredt hyttebebyggelse og er del av et større nasjonalt viktig kulturlandskap. Klokketårn med tåkeklokke er fredet.

### 3.2.3. Bevaring av kulturmiljø H570\_

Berg fengsel	50
Iras hus	53
Husøy Tollstasjon	51

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

Innlaget sentral	52
------------------	----

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

### 3.3. Båndlagte områder (pbl §11-8 d)

#### 3.3.1. Områder vernet med hjemmel i lov om kulturminner H730\_

Middelalderbyen Tønsberg	19
Sem kirkested	20
Sem kirke	21
Slagen kirkested	18

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.

Valløy Kirke	24
Husøy kirke	23
Slagen Kirke	18

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.

#### 3.3.2. Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (fremtidig infrastruktur for veg og jernbane):

<b>Vei</b>	<b>H710</b>
Smørberg	25
Korten	26
Kaldnes	28
Vear	29
<b>Bane</b>	<b>H710</b>
Barkåker	27
Stasjonsområdet	31
Jernbanesløyfa vest	32
Auli	34
Jernbanesløyfa øst	30

Arealene er båndlagt 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.

*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 nybygg eller tiltak på eksisterende bygg må eiendommen/bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet skal legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.*

### 3.3.3. Naturreservater H720\_ Områder båndlagt etter naturvernloven

Ilene	11
Lille Gullkrone	13
Store Gullkrone	12
Akersvannet	14
Presterødkilen	15
Bliksekilen	16
Karlsvika plantevernomsråde (Solli)	17

## 4. Bestemmelsesområder

(Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister- Del 1 pkt 1.6.1)

---

### 4.1. Helhetlig bevaringsverdig bygningsmiljø

Tangen	#5
Engata	#6
Teglhagen	#7
Markveien	#9
Solvang kolonihager	#10
Område ved Huitfeldtsgate	#11
Kaptein Hoff's allè	#12

4.1.1. Bygninger innenfor bevaringsverdig bygningsmiljø skal bevares.

4.1.2. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

4.1.3. Tilbygg, påbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ikke undergraver målsettingen om å bevare et helhetlig, harmonisk bygningsmiljø. Størrelse, høyde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.

4.1.4. Deling av eiendommer, sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor område for helhetlig verneverdig bygningsmiljø tillates ikke.

4.1.5. 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.

4.1.6. Offentlige byrom som gater og plasser skal i størst mulig grad bevares i den form og med de detaljer de har i dag.

4.1.7. Ved utforming av ny bebyggelse som grenser inntil bevaringsområdene skal volumer og høyder tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen.

### 4.2. Utredningsområde for fremtidig råstoffutvinning #1- 4

Kjæråsen	#1
Himberg	#2
Taranrød nord	#3
Taranrød øst	#4

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

---