

# Bestemmelser og retningslinjer til Kommuneplanens arealdel

2018 – 2030 PlanID 0704 99008

Vedtatt 22.05.2019

## *Veiledning*

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og gir rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. De gir også føringer for 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.

Kommuneplanens arealdel består av 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.

### Endringslogg:

Revidert iht kommunestyrevedtak 173/21 den 08.10.2021 – egengodkjenning etter mekling om kulturmiljøseoner i Slagendalen og på Jarlsberg.

## 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
§ 1.2.1	Motstrid .....	6
§ 1.2.2	Overgangsbestemmelse .....	7
§ 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
§ 1.4	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 .....	9
§ 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) .....	10
§ 1.8.1	Byggegrense langs sjø .....	10
§ 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	Krav om uteoppholdsareal (privat og felles) .....	11
§ 1.11.2	Kvalitetskrav for privat og felles uteoppholdsareal .....	12
§ 1.11.3	Krav til felles lekeareal .....	12
§ 1.11.4	Kvalitetskrav til alle lekeplasser .....	13
§ 1.12	SKILT OG REKLAME (pbl. § 11-9 nr. 5) .....	13
§ 1.12.1	Størrelse .....	13
§ 1.12.2	Utforming .....	13
§ 1.12.3	Plassering og spesielle områdehensyn .....	13

§ 1.12.4 Antall .....	14
§ 1.12.5 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.....	15
§ 1.15.2 Luftkvalitet .....	16
§ 1.15.3 Forurenset grunn .....	16
§ 1.16 ESTETIKK OG BYGGESKIKK (pbl. § 11-9 nr. 6).....	16
§ 1.16.1 Utforming av bebyggelse .....	16
§ 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.....	17
§ 1.17 NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 6).....	18
§ 1.17.1 Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur.....	18
§ 1.17.2 Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon .....	18
§ 1.18 BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (pbl. § 11-9 nr. 7).....	19
§ 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
§ 1.19.6 Krav til mobilitetsplan.....	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 handel og 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 .....	22
§ 2.2.3 Rekkefølgekrav til de enkelte byggeområdene i tabellene i 5.2.1 og 5.2.2. ovenfor: .....	23
§ 2.2.4 Utbyggingsvolum .....	24
§ 2.2.5 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse .....	24
§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL (pbl. § 11-9 nr. 5) .....	27
§ 2.4 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (pbl. § 11-9 nr. 5) .....	27
§ 2.4.1 Rekkefølgekrav til framtidig offentlig eller privat tjenesteyting .....	28
§ 2.5 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5) .....	28
§ 2.5.1 Felles bestemmelse som gjelder all fritidsbebyggelse.....	28
§ 2.5.2 Tiltak mellom byggegrense langs sjø (vist i kommuneplankartet) og 100-metersgrensen .....	28
§ 2.5.3 Tiltak utenfor 100-metersbeltet .....	29
§ 2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5) .....	29
§ 2.6.1 Lokalisering av kontor og næringsbebyggelse .....	29
§ 2.6.2 Generelle bestemmelser til næringsbebyggelse .....	29
§ 2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (pbl. § 11-9 nr. 5) .....	30
§ 2.8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 5) .....	32
§ 2.8.1 Varelevering .....	32
§ 2.9 GRØNNSTRUKTUR .....	32
§ 2.10 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (LNFR) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 4) .....	32
§ 2.10.1 Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg.....	32
§ 2.10.2 Boligeiendommer i LNF .....	32
§ 2.11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 11-11) .....	33
§ 2.11.1 Generelt forbud mot tiltak i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone .....	33
§ 2.11.2 Småbåthavn .....	33
§ 2.11.3 Ferdsløse og farleder .....	34
§ 2.11.4 Natur- og friluftsområder i sjøen .....	34
Kapittel 3 Hensynssoner .....	34
§ 3.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER (pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a) .....	34
§ 3.1.1 Generell bestemmelse til kvikkleiresoner (H310) .....	34
§ 3.1.2 Kvikkleiresone i Liabakken H310_88 .....	34
§ 3.1.3 Skytebaner H360_83, _84 og _85 .....	34
§ 3.2 SONER MED SÆRLIGE HENSYN (pbl. § 11- 8 tredje ledd bokstav c.).....	34
§ 3.2.1 Bevaring av naturmiljø H560_.....	34

§ 3.2.2 Bevaring av nasjonalt og lokalt viktige kulturmiljø og kulturlandskap H570_ .....	35
§ 3.3 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl. § 11-8 d).....	36
§ 3.3.1 Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (fremtidig infrastruktur for veg og jernbane).....	36
§ 3.3.2 Naturreservater H720_ .....	36
§ 3.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_ .....	37
Kapittel 4 BESTEMMELSESONRÅDER .....	37
§ 4.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø # 01 - # 11 (pbl. 11-9 nr. 7) .....	37
§ 4.2 Utredningsområde for fremtidig råstoffutvinning # 12 - 15 .....	39
§ 4.3 Midlertidig massedeponi Gullerød # 18 .....	39

# 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 Ilebrekke 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 ELDRE PLANER (pbl. § 1-5)

### § 1.2.1 Motstrid

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
- 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/bufferzoner i boligområder eller næringsområder.*

*Tilhørende temakart til kommuneplanens arealdel har status som retningslinjer.*

### § 1.2.2 Overgangsbestemmelse

Søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innsendt før denne arealdelen er vedtatt, hvor bestemmelser iht. arealdelen for 2014-2026 er lagt til grunn, kan behandles i henhold til de planer som gjaldt på søknadstidspunktet.

## § 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 grønnstruktur.

### § 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 grønnstruktur, forutsatt at tiltaket:

- a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
- b) ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk, og
- c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
- d) ikke berører fredede kulturminner, og
- e) ikke berører viktige naturverdier, og
- f) ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge, og
- g) ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
- h) tiltaket ikke medfører vesentlig endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, og forurensing, og
- i) ikke innebærer reduksjon av verneverdien eller riving av verneverdig bebyggelse.
- j) ikke overstiger 4 boenheter innenfor eksisterende eiendom (inkludert eksisterende boenheter), og
- k) er i samsvar med arealdelens krav til lek- og uteoppholdsareal, overvannshåndtering, parkering, utbyggingsvolum.

Bygging av nytt VA/rørledningsanlegg er allikevel unntatt fra plankravet dersom forholdet til fredede kulturminner er avklart.

*Kommunen kan stille krav til dokumentasjon for å vurdere om vilkårene listet opp i denne bestemmelsens punkt a) til k) er oppfylt.*

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

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

*Vedtatt 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 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

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

Hovedplan for vann og avløp samt handlingsplanene «Opprydding i avløp fra spredt bebyggelse, randsoner og klyngehus» for områdene Tønsberg skal legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg.

### § 1.5.2 Overvannshåndtering

I plan- 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.

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

Overvannsløsningen skal godkjennes av Tønsberg kommune. Kommunen legger i plan- og byggesaker til grunn 3-trinnsmodellen som er beskrevet i Tønsberg kommunes «Veileder for overvannshåndtering».

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.

Ved regulering skal det utarbeides en helhetlig overvannsplan som viser hovedløsningene for overvannshåndteringen. Planen skal foreligge sammen med planforslag.



### § 1.5.3 Renovasjon

For byggetiltak som overstiger 4 boenheter, inkludert 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.

*Renovasjonsløsning skal godkjennes av Tønsberg kommune.*

### § 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

*Hovedtrekkene i kommunens 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 m<sup>2</sup> 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 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 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.

### § 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.*

### § 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 tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, skal det være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning.

*Avstandskravet kan ved dispensasjon fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter (som støy, støv, lukt, sikkerhet ol.) mellom arealbrukskategoriene.*

*Gjennom reguleringsplan 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.

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 byggeteknisk 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)

*Hensikten med generelle kvantitative og kvalitative krav til utearealer er å sikre et minimum av tilstrekkelige store og brukbare utearealer for nye boligprosjekter. Det gir forutsigbare rammer for plan- og byggesaksbehandling. Kravene omfatter minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer som flere boliger deler, samt krav til arealer for lek som skal være offentlig tilgjengelige.*

*Hensikten med kravene er å sikre at nye boligprosjekter tilfører nabolaget og alle boenheter et nødvendig minimum av fellesarenaer og møteplasser (lekeplasser, ballplass, mv) slik at prosjektet skal tilføre utearealene det selv skaper behov for. Nye boligprosjekter skal ikke bidra til økt press på eksisterende lekearealer i nabolaget.*

### § 1.11.1 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) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Kommunens krav til uteoppholdsareal (MUA):

Boligtyper	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/ firemannsbolig	125 m <sup>2</sup> Inntil 15m <sup>2</sup> av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse
Lavblokk/høyblokk	36 m <sup>2</sup> Inntil 15m <sup>2</sup> av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse

### § 1.11.2 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.*

### § 1.11.3 Krav til felles lekeareal

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.

Følgende kriterier legges til grunn for etablering av lekearealer:

#### 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 innenfor sentrumsformål (lokalsenterne)-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.*

#### § 1.11.4 Kvalitetskrav til 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 .*

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

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

##### § 1.12.1 Størrelse

Skilt 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.

##### § 1.12.2 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.

##### § 1.12.3 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 oppslagstavle. 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.

#### § 1.12.4 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.

#### § 1.12.5 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
- løsfotreklame
- produktreklame (merkeprodukter)
- reklame-/firmaflaggstenger

#### § 1.13 PARKERING (pbl. § 11-9 nr. 5)

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

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.

*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 m<sup>2</sup> bruksareal skal tall under 50 rundes ned og tall fra 50 og oppover rundes opp. Eksempel: 120 m<sup>2</sup> bruksareal kontor utløser 1 sykkelparkeringer, mens 170 m<sup>2</sup> 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 eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen.

Ved søknadspliktig oppdeling skal nye hybler ha:

- 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal
- Parkering for bil og sykkel som vist i tabell i § 1.13

*Hybel omfatter:*

- *et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle, og/eller*
- *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. 6)

### § 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

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.

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).

*Dersom søknad om tiltak oppfyller krav til støyfaglig utredning skal også luftkvalitet kartlegges og redegjørelse foreligge for eventuelle avbøtende tiltak.*

### § 1.15.3 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing 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.



Takterrasse (definert som terrasse på øverste plan) er ikke tillatt innenfor nåværende bolig- og fritidsbebyggelse.

*Denne bestemmelsen gjelder (der ikke annet er angitt) for bebyggelse innenfor alle formål. Se også særskilte bestemmelser som gjelder innenfor de enkelte byggeformålene.*

#### § 1.16.2 Tilpasning til terreng

Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Omfattende fyllinger og skjæringer 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, formålsgrense 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.

Garasje og uthus skal tydelig underordne seg omkringliggende boligbygning(er) og eksisterende byggelinjer, samt bebyggelsestruktur. 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 m<sup>2</sup> 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.

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

### § 1.17.1 Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur

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, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal søkes bevart. Myrområder skal bevares.

I bygge- og anleggsområder 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. Mest mulig av den opprinnelige vegetasjonen skal søkes bevart i alle større bygge- og anleggsområder.

### § 1.17.2 Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

I områder for bebyggelse og anlegg skal store varmekjære løvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, spisslønn og svartor, samt norsk furu (*Pinus sylvestris*), vurderes bevart. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng. Også annen vegetasjon kan være viktig å ivareta og skal inngå i vurderingen.

Ved bevaring av trær og annen vegetasjon skal det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Følgende bynære områder inngår i en overordnet grønnstruktur, og allétrær/grønnstruktur skal bevares evt. erstattes:

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

*I plan- og byggesaker skal verdifull vegetasjon og trær som skal bevares vises i plankart med punktsymbolet «eksisterende tre som skal bevares» eller hensynssone (H560\_) og evt. måles inn og vises i byggesøknaden. Det stilles videre krav til en marksikringsplan som viser hvordan vegetasjonen/trærne sikres i byggeperioden.*

*Det henvises 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 søkes bevart og ikke endres slik at verdien reduseres.

Ved søknad om riving av verneverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kan det kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand.

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/bygningstilstand er bevaringsverdige skal det legges vekt på: a) representativitet, b) autentisitet, c) arkitektoniske verdi, d) identitetsverdi, e) sammenheng med kultur- eller naturmiljø.*

## § 1.19 MILJØOPPFØLGING 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

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 (gjennomsnittsnivå gjennom året) 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».*

### § 1.19.6 Krav til mobilitetsplan

Ved utarbeiding av reguleringsplaner, skal det utarbeides en mobilitetsplan som viser hvordan folk kommer seg til / fra arbeid, skole og barnehage på en miljøvennlig måte.

*Hensikten er å vise hvordan utbyggingsprosjektet skal bidra til å følge opp målet om nullvekst i personbiltrafikken, og at all trafikkvekst skal skje med sykkel, gange og kollektiv.*

## Kapittel 2 Bestemmelser til arealformål

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

#### § 2.1.1 Lokalisering av handel og kjøpesentre

Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på inntil 3000 m<sup>2</sup> er bare tillatt innenfor sentrumsformål (lokalsenterne) slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel.

Handelsvirksomhet som ikke kan innpasses innenfor sentrumsformål i byplan 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 1000m<sup>2</sup> BRA inkludert lager. Det skal dokumenteres at etableringen ikke vil*

ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærområdet, nærmeste nær-/lokalsenter 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 skade naturmangfoldet.

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.

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

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

### § 2.2.1 Boligtetthet og sammensetning i framtidige boligbebyggelse

For områder avsatt til framtidig 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 m<sup>2</sup>.

NR	Nytt formål	Områdenavn	Maks. antall boliger per daa	Antatt bebyggbart areal (daa)	Antatt antall boenheter
A45	Bolig	Råel (gbnr 153/127)	4	4	16
B03	Bolig	Innlaget	2	129	258
B15	Bolig	Volden	2	45	100
B48	Bolig	Stangsåsen	2	4,5	9
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
D10	Bolig	Firingen	2	103	206
		SUM (i 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.

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

For områder avsatt til framtidig 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
A03	Bolig/ næring	Sjøsentret Vallø	3
A10	Bolig/ næring	Vallø (Essos område)	3

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
A45	Råel (gbnr 153/127)	Bolig	Behov for etablering av g/s-veg mellom Lunas vei og Glitneveien skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.
B3	Innlaget	Bolig	-Atkomst til planområdet skal skje via fv 535 - Forhistorisk aktivitet og bosettingsområder skal registreres og hensyntas i reguleringsplanen.
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 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 platået 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 ivaretatt for å beholde en grønn visuell profil og avgrensning mot Slagendalen.



			<ul style="list-style-type: none"> <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/ tilleggsarealer	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> </ul>
D10	Firingen	Bolig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Før utbygging av området kan skje skal nødvendige tiltak som bedrer trafiksikkerheten 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>

#### § 2.2.4 Utbyggingsvolum

For frittliggende småhusbebyggelse 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 konsentrert småhusbebyggelse tillates inntil 30 % bebygd areal (%-BYA) på den enkelte tomt i nåværende uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og i regulerte områder der utnyttelsesgrad ikke er angitt.

Parkeringsplasser medregnes i bebygd areal (%-BYA). Parkeringsplasser er kun tillatt på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, og det skal beregnes minimum 18 m<sup>2</sup> per plass.

*Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er definert i Veilederen «Grad av utnytting».*

#### § 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 ivaretatt gjennom plan- og byggesaken:

#### a) Type bebyggelse

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

I nærområder dominert av frittliggende småhusbebyggelse (dvs. enebolig og tomannsbolig) skal det 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 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 store trær skal tas vare på så langt det er mulig iht. bestemmelsenes § 1.17.2

Sammenhengende grøntdrag som strekker seg over flere eiendommer skal bevares.

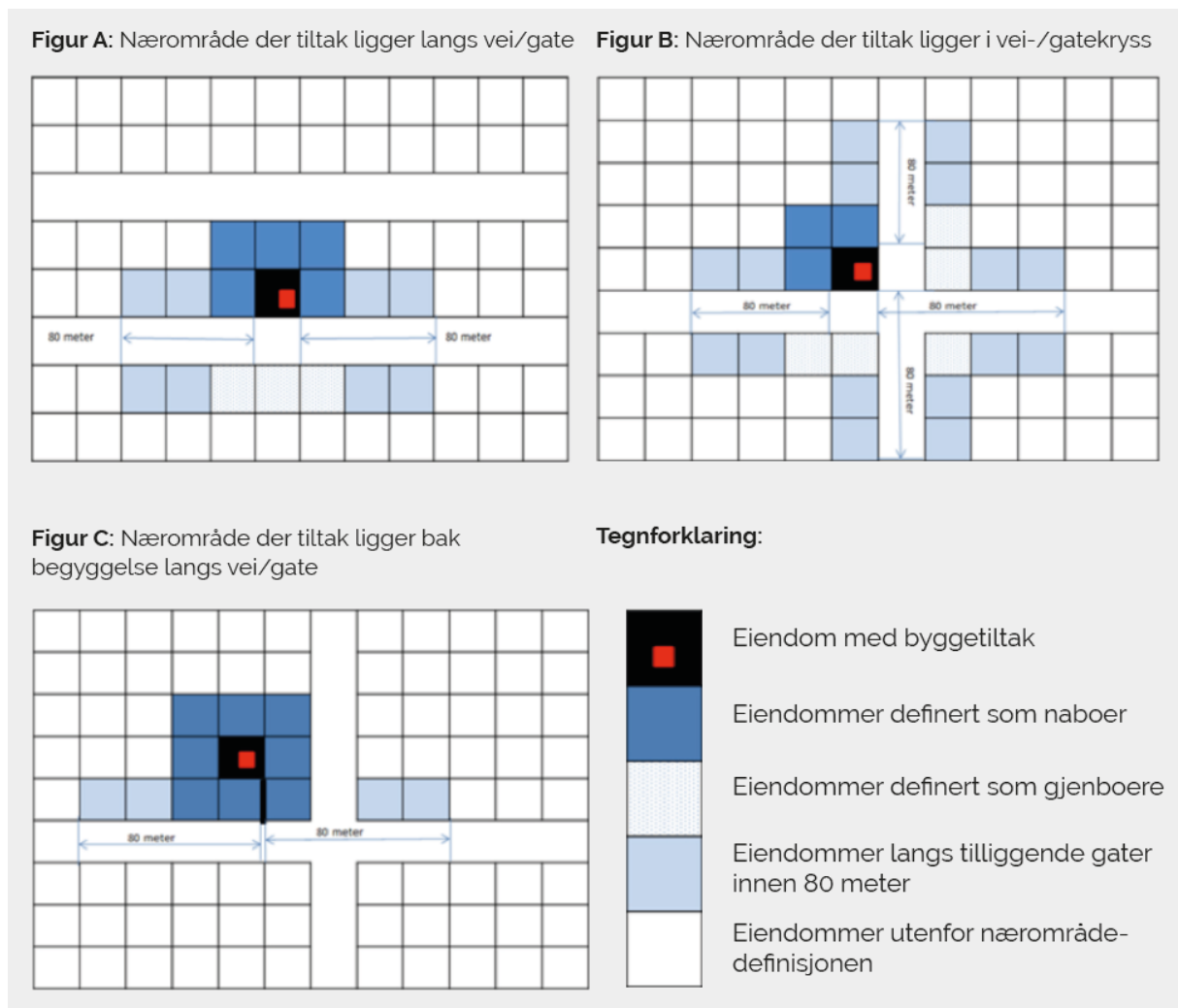
#### e) Landskap/Terreng

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 = 500m<sup>2</sup>.
- Minste tomtestørrelse for tomannsbolig = 750m<sup>2</sup>.
- Kravene i kommuneplanen gjelder for både ny og gjenværende tomt.
- Tomtestørrelser er veiledende og inngår i en helhetlig vurdering etter pbl. § 26-1 og kravene i kommuneplan.

Definisjon av nærområde, småhusbebyggelse og ensartet bebyggelse: Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensede eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C (nedenfor)<sup>1</sup>. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Frittliggende småhusbebyggelse defineres som et område der minimum  $\frac{1}{4}$  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.*

<sup>1</sup> Definisjon av nærområde og illustrasjonen er hentet fra «Veileder til småhusplan» (2013) med tillatelse fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst ¾ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.

Byggesøknader skal vise at bestemmelsene om visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming er ivarettatt (jf. SAK10 § 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, høydesatte snitt av nybygg i sammenheng med nabobebyggelse og terrengprofil.
- eksisterende og planert terreng for eiendommen, samt terrengtilpasning til naboeiendom
- situasjonsplan som viser opparbeiding av utearealene, p-arealer, terrengendringer o.a.
- eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon

Mangelfulle søknader vil bli returnert.

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.**

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

Tønsbergs lokalsenter skal:

- 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, 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 sentrumskerne. 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 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 friluftsjntresser, og herunder ivareta Bekketjønnyras vannhusholdning. 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.

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

*Det er ulike regler som gjelder for tiltak innenfor/utenfor byggegrens langs sjø og innenfor/utenfor 100-metersgrensen langs sjø. Bestemmelsene nedenfor gjenspeiler dette. Både byggegrens 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, og kan ikke på noe punkt overstige 7,0 og 4,5 m over terreng. Takvinkel kan være inntil 35 grader. Det tillates ikke ark, takopplett og lignende i takflaten. For bygging med pulttak og flate tak skal gesimshøyden ~~utvendig takhøyde~~ ikke overstige 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og kan ikke på noe punkt overstige 5,0 m over terreng.

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 byggegrens langs sjø (vist i kommuneplankartet) og 100-metersgrensen

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

Dersom vilkårene i bestemmelsenes § 2.5.1 oppfylles, kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates. Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 bestemmelsenes § 2.5.1 oppfylles, kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates. Samlet bebyggd areal skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> 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 Gullåsen/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 30m<sup>2</sup> 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
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

		<p>bebyggelse skal tilpasse seg landskapet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- G/s-veg langs RV. 308 (fra sentrum) og busslomme ved RV.308 skal være ferdigstilt før kontorvirksomhet kan etableres.</li> </ul>
D22 Gulliåsen/Ødegården, fase 2 – utvidelse vedtatt i 2019	Næring	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Før utvidelse vedtatt i 2019 kan foretas, kreves det terreng- og landskapsanalyse for å vurdere endelig formålsgrænse mot nord/øst for å avbøte fjernvirkningene av tiltakene som planlegges.</li> <li>- Potensielle forhistoriske aktivitets- og bosetningsspor skal kartlegges ved utarbeidelse av reguleringsplan. Svært høyt potensiale for funn.</li> <li>- Avrenning av overvann og fare for forurensing gjennom utslipp til nærliggende bekker som leder ut i Aulivassdraget/Ilene naturreservat fra fremtidig næringsvirksomhet skal utredes.</li> </ul>
D48 Nauen	Næring (nærmere spesifisert som: bensinstasjon, parkering, holdeplass)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fremtidig bensinstasjon skal kunne levere alternativt drivstoff (eksempelvis elektrisitet, hydrogen, gass)</li> <li>- Deler av området kan avsettes til parkering/oppstillingsplass for busser</li> </ul>

## § 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
Råel (gbnr 153/134)	Offentlig eller privat tjenesteyting, næring og bolig	
A3 Sjøsenderet Vallø	Kombinert bolig og næring, småbåthavn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er krav til steds- og mulighetsanalyse med en grundig medvirkningsprosess for å belyse utfordringer og avklare videre utrednings- og planbehov for Vallø.</li> <li>- I kombinasjon med formålet bolig tillates kun kontor, service- og håndtverksbedrifter.</li> <li>- Krav til tilfredsstillende teknisk infrastruktur og kollektivdekning</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Området er rikt på kulturminner. Det skal ifm. detaljregulering utarbeides en kulturminne-/verneplan for området.</li> <li>- Det skal foreligge egen vurdering fra maritimt museum, marinarkeologi.</li> </ul>
		<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>
A10 Vallø (Essos område)	Kombinert bolig/næring/ Småbåthavn/Havn Grønnstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er krav til steds- og mulighetsanalyse med en grundig medvirkningsprosess for å belyse utfordringer og avklare videre utrednings- og planbehov for Vallø.</li> <li>- I kombinasjon med formålet bolig tillates kun kontor, service- og håndverksbedrifter.</li> <li>- Forurensning og andre temaer knyttet til risiko- og sårbarhet skal særskilt belyses gjennom regulering og/eller overordnet plan.- 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 regulering og/eller overordnet plan.</li> <li>- Endelig formålsgrense for havn/småbåthavn skal fastsettes i regulering og/eller overordnet plan.</li> <li>- Luktproblematikk fra tilgrensende renseanlegg skal vurderes i regulering og eller overordnet plan.</li> <li>- Det skal foreligge egen vurdering fra maritimt museum, marinarkeologi.</li> <li>- område avsatt til grønnstruktur, samt områder utenfor byggegrense langs sjø skal tilrettelegges for friluftsliv og rekreasjon.</li> </ul>



		<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>
--	--	--

## § 2.8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl. § 11-9 nr. 5)

### § 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.

## § 2.10 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (LNFR)

(pbl. § 11-11 nr. 1 og 4)

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

- 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.
- Nye gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.
- 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.
- For eksisterende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjøen tillates mindre fasadeendringer.

### § 2.10.2 Boligeiendommer i LNF

*Følgende retningslinje gjelder for behandling av dispensasjoner fra byggeforbud i LNF for boliger (som ikke er knyttet til stedbunden næring) 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:*

- Tiltakene er ikke i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn 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.

## § 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 søknadspliktig 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.
- Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende godkjente brygger er et søknadspliktig tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav b).
- Oppankring og/eller oppføring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg (herunder flytebrygger) er ikke tillatt.
- 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. Naturmiljøet skal bevares, herunder skal eksisterende brygger ikke endres, det tillates ikke moringer, mudring og kunstige sandstrender.

## 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.

*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\_56 og \_57)*

*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.*

*Hensynssone vassdrag (H560\_58 og \_59)*

*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, sammenhengene 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 sammenhengene 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 sammenhengene mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det åpne landskapet forøvrig som tilkjenner den historiske kontinuiteten. Oseberghaugen er et nasjonalt monument og sammenhengene 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 Søm 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\_54**

*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.*

#### **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.*

*I tillegg er følgende bygninger/anlegg båndlagt etter lov om kulturminner:*

- Jarlsberg hovedgård
- Nedre Them
- Teien Nordre
- Iras hus, Barkåker
- Sem fengsel
- Berg fengsel
- Torgersøya tårnklokke

### § 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 \_26

Vear \_29

##### **Bane H710:**

Stasjonsområdet \_31

Jernbanesløyfa vest \_32

Auli \_33

Jernbanesløyfa øst \_30

Arealene er båndlagt for alle tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene jf. pbl. § 20-1 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 \_25  
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\_25  
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 BESTEMMELSESOMRÅDER

### § 4.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø # 01 - # 11 (pbl. 11-9 nr. 7)

Følgende bestemmelsesområder markerer sammenhengende områder med verneverdig bebyggelse:

Nordre og Søndre Fritzølia # 01  
Markveien 20-24 # 02

Solvang kolonihager # 03  
Markveien/Grevinneveien # 04  
Vidjeveien # 05  
Engaten # 06  
Område ved Huitfeldtsgate # 07  
Havebyen på Træleborg # 08  
Måkeveien # 09  
Husvikåsen # 10

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 innenfor område for helhetlig bevaringsverdig bygningsmiljø er i hovedsak 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.

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.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet 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, gjerder 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» som 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 og originale byggetegninger som er tilgjengelig for de fleste eiendommene i områdene ovenfor via kartløsningen på [www.tonsberg.kommune.no](http://www.tonsberg.kommune.no).*

## § 4.2 Utredningsområde for fremtidig råstoffutvinning # 12 - 15

Himberg #12

Kjærsåsen #13

Taranrød øst #14

Taranrød nord #15

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

## § 4.3 Midlertidig massedeponi Gullerød # 18

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.

*Med rene masser menes naturlige, mineralske jord- og løsmasser som leire, sand, grus og stein som ikke er syredannende og med innhold av helse- og miljøfarlige stoffer under fastsatte normverdier, jf. Forurensingsforskriftens kap. 2, vedlegg 1.*