TØNSBERG KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 03.04.24

Med mindre endringer vedtatt av kommuneplanutvalget 19.10.26

PlanID 3803 99010

Innholdsfortegnelse

I Generelle bestemmelser ... 6
§ 1 Formålet med kommuneplanens arealdel ... 6
§ 2 Motstrid mellom arealplaner ... 6
§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak ... 7
§ 4 Utbyggingsavtaler ... 9
§ 5 Rekkefølgekrav ... 9
II Bestemmelser om løsninger og kvalitet ... 10
Oppvekstmiljø og folkehelse ... 10
§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø ... 10
§ 7 Folkehelse ... 10
§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold ... 11
§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer ... 11
§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger ... 12
§ 10 Lydmiljø ... 13
§11 Luftmiljø ... 14
§ 12 Lysmiljø ... 15
§ 13 Kvalitetskrav for hybler ... 16
Stedsutvikling ... 16
§ 14 Arkitektur og byggeskikk ... 16
§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling ... 17
§ 16 Kulturminner og kulturmiljø ... 18
§ 17 Skilt og reklameinnretninger ... 19
§ 18 Forbud mot takterrasser ... 20
§ 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus ... 20
Naturmiljø og jordvern ... 21
§ 21 Naturmangfold ... 21
§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal ... 22
§ 23 Bevaring av matjord ... 22
§ 24 Bærekraftig masseforvaltning ... 23
§ 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark ... 23
Vannforvaltning ... 23
§ 26 Vannmiljø ... 23
§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak ... 24
§ 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger ... 25
§ 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag ... 26

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø ... 26
§ 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag ... 27
§ 32 Restriksjoner langs hovedvannledning ... 28
Klima og mobilitet ... 28
§ 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning ... 28
§ 34 Mobilitet ... 29
§ 35 Oppstillingsplasser for sykler ... 30
§ 36 Parkeringsplasser for biler ... 31
Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet ... 32
§ 37 Krav til veistandard ... 32
§ 38 Avkjørsler ... 32
§ 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse ... 33
§ 40 Renovasjon ... 33
§ 41 Varemottak ... 34
§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer ... 35
III Bestemmelser til arealformål ... 37
Bebyggelse og anlegg ... 37
§ 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling ... 37
§ 44 Boligbebyggelse ... 38
§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder ... 38
§ 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder ... 38
§ 45 Fritidsbebyggelse ... 38
§ 46 Sentrumsformål ... 39
§ 47 Forretninger ... 40
§ 48 Offentlig og privat tjenesteyting ... 40
§ 49 Næringsbebyggelse ... 41
§ 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse ... 41
§ 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse ... 42
§ 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse ... 42
§ 50 Andre typer bebyggelse og anlegg ... 43
§ 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål ... 43
Grønnstruktur ... 43
§ 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur ... 43
§ 53 Kombinerte områder for grønnstruktur ... 43
Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) ... 44
§ 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR ... 44

§ 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder 45
§ 56 LNF – spredt bebyggelse 45
§ 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse 45
§ 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse 46
Bruk og vern av sjø og vassdrag 47
§ 57 Generelt forbud mot tiltak 47
§ 58 Småbåthavn 48
§ 59 Havneområde i sjø 48
§ 60 Naturområde i sjø 49
§ 61 Friluftsområde i sjø 49
IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene 50
§ 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene 50
§ 63 By- og tettstedsutvikling 51
§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by 53
§ 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken 54
§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum 54
§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene 54
§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger 55
§ 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene 55
V Andre hensynssoner 58
Bestemmelsesområder 58
§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø 58
§ 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20 59
§ 69 Snølagring i Greveskogen #29 59
§ 70 Treningsbaner ved Flint #30 59
Hensynssoner 59
Sikrings-, støy og faresoner 59
§ 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad 59
§ 72 H190 Sikringsområde 61
§ 72.1 H190_145-146 61
§ 72.2 H190_147 61
§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet 61
§ 74 H310 Ras- og skredfare 61
§ 75 H320 Flomfare 62
§ 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark) 62
§ 77 H360 Skytebaner 62

§ 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) 62
§ 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø) 63
§ 80 H390 Grunnforurensning 63
Særlige hensyn 63
§ 81 H530 Friluftsliv 63
§ 82 H550 Landskap 63
§ 83 H560 Bevaring naturmiljø 64
§ 84 H570 Bevaring kulturmiljø 64
§ 85 H590 Sikring av mineralressurser 65
Båndleggingssoner 65
§ 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven 65
§ 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven 66
§ 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven 66
§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg 66
§ 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk 68
Gjennomføringssoner 69
§ 91 H810_G2 Kaldnes Vest 69
§ 92 H810_G3 Stensarmen 69
§ 93 H810_G5 Vallø 70
§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet 70
§ 95 H820_G1 Nedre bydel 70
Videreføring av reguleringsplan 71
§ 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret 71

I Generelle bestemmelser

§ 1 Formålet med kommuneplanens arealdel

1) Kommuneplanens arealdel skal gi grunnlag for videre planlegging og vedtak om bruk og vern av alle arealene i Tønsberg kommune, slik at kommunen når målene i kommuneplanens samfunnsdel.

2) Kommuneplanen skal særlig fremme kommunens satsingsområder:
   a) Attraktiv og inkluderende
   b) Gode oppvekstmiljøer
   c) Trygg og helsefremmende
   d) Klima- og miljøvennlig

3) Kommuneplanens arealstrategi styrer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles. Tønsberg kommune skal gjennom sin arealforvaltning:
   a) sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
   b) bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
   c) styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
   d) ivareta vår historie og kulturarv
   e) samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.
   f) aktivt bidra til en god kultur for by- og stedsutvikling
   g) sikre helhetlige løsninger for felleskapets beste

Veiledning
Formålsbestemmelsen gir ikke i seg selv noen rettslige krav, men den sier noe om målsettingen med de andre bestemmelsene i kommuneplanen. Hvis kravet i en annen bestemmelsene er uklart, kan formålsbestemmelsen være veiledende for skjønnsutøvelsen.

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi angir hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles. Arealstrategien angir hvilke steder i kommunen som er områdesenter, lokalsenter og nærsenter og hvilke steder som er regionalt eller lokalt viktige næringsområder og utviklingsområder.

Bestemmelsene i dette dokumentet står på hvit bakgrunn i normal skrift, *retningslinjene står i kursiv*. Veiledningstekst og henvisninger til eksterne dokumenter og annet regelverk står med farget bakgrunn.

Henvisninger
Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

§ 2 Motstrid mellom arealplaner

1) Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (plankart og bestemmelser) gjelde foran eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner (heretter kalt eldre arealplaner).

2) Der eldre arealplaner har samsvarende arealformål med arealdelen, skal detaljer i den eldre arealplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i den eldre arealplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.

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

4) Følgende planer skal ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel:
   a) Detaljregulering av Vikingodden (3803 20210207)
   b) Reguleringsplan for Husøy øst (3803 51001)
   c) Reguleringsplan Revetal sentrum (3803 R10_0013)
   d) Områderegulering Revetal sentrum syd (3803 201100006)
   e) Områderegulering Kilen sørvest (3803 20140107)
   f) Områderegulering Kilen vest (3803 20140105)

Hjemmel
Pbl. § 1-5

Veiledning
Det er motstrid når arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold, men ikke mer detaljerte bestemmelser som for eksempel utnyttelsesgrad. Med arealformål menes både hovedformål og underformål. 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 planens formål, for eksempel fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

Kommuneplanens arealdel har vedtaksdato 03.04.2024 ved vurdering av planens alder etter pbl § 1-5.

§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak

1) Det kreves reguleringsplan for tiltak som omfattes av bygningsreglene i pbl § 20-1 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur.

2) Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur forutsatt at tiltaket:
   a) ikke gjelder opprettelse av ny grunneiendom, arealoverføring, ny anleggseiendom, nytt jordsameie eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, og
   b) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
   c) er avklart med hensyn til fredete kulturminner, og
   d) forholdet til viktige naturverdier er avklart eller kan avklares som en del av byggesøknaden, og
   e) forholdet til arealer som benyttes av barn og unge er avklart eller kan avklares som en del av byggesøknaden, og
   f) ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
   g) tiltaket ikke medfører vesentlige endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, lyspåvirkning og forurensing, og

h) ikke innebærer riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg som er eldre enn 1850 eller som er vurdert verneverdig i bevaringsområdene nevnt i kommuneplanens §§ 64 og 67, og
i) er i samsvar med arealdelens krav til lek- og uteoppholdsareal (inkludert kravet til stille del), overvannshåndtering, parkering og, utbyggingsvolum og
j) ikke krever aktive støydempingstiltak som voll eller skjerm, og
k) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
l) ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
m) Ikke overstiger to boenheter innenfor eksisterende eiendom (inkludert eksisterende boenheter) i områder utenfor faresone H310 og H320, eller
n) ikke åpner for å øke antallet boenheter innenfor faresone H310 og/eller H320.

3) Det er ikke krav om reguleringsplan for etablering eller endring av mindre vann- og avløpsanlegg som ikke kommer i konflikt med fredede kulturminner i grunnen, naturmangfold og andre naturfarer.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1

Veiledning

Som utgangspunkt skal alle nye tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene være avklart i en reguleringsplan for området før de kan settes i gang. Bestemmelsen gir et begrenset unntak for enkelte tiltak til bolig- og fritidsformål, og avklarte mindre VA-anlegg. For andre tiltak må det utarbeides plan, eller vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet må være oppfylt.

Hensikten bak bestemmelsen om plan med unntak fra plankravet, er at tiltak som varig endrer byggeområder, varig øker trafikkbelastningen, øker eller endrer bruken av sosial infrastruktur, som legger opp til endringer i byggeområder og påvirker naturmangfold alltid skal planlegges med en plan som er gjenstand for en omfattende prosess med bred medvirkning.

Til 2):
For tiltak som anses mindre av lovgiver, har disse mindre virkninger på miljø og samfunn, og konsekvensen av tiltakene og feil i utførelsen er derfor av begrenset omfang, slik at dette kan realiseres uten bruk av detaljregulering. Et unntak fra dette er oppretting av nye grunneiendommer som kan få omfattende betydning og legge opp til transformasjon. Det er derfor alltid et plankrav for tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m).

Med nødvendig teknisk infrastruktur legger kommunen til grunn at lovgivers, nasjonale normer og kommuneplanens krav til infrastruktur, er oppfylt. Ikke uttømmende eksempler på krav kan være, men er ikke begrenset til § 27, § 35, § 36, § 37, § 38 § 40 og § 41.

Forholdet til negativ virkning på kulturminner som er angitt i lov, fredningsvedtak, eller i plan i form av spesialområder eller hensynssoner skal være avklart på tidspunktet for vedtak om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Tiltakets negative virkning på kartlagte og ukjente naturverdier skal være avklart på tidspunktet for vedtak om tiltak etter plan- og bygningsloven. Tiltakets virkning etter en avveining mellom ulike samfunnsinteresser stå i forhold til nasjonale forvaltningsmål for arter og naturtyper.

Hensynet til barn og unge skal veie tungt ved ny arealbruk, og skal være kartlagt på tidspunktet for vedtak i en byggesak.

Kommunen har langsiktige planer for arealbruk og i perioder vil ulike alternativer holdes åpne i noe tid for senere å forkastes. Ved vurdering av tiltak skal det være klart at tiltaket ikke kan eller vil føre til økte kostnader eller på annen måte vanskeliggjøre fremtidig utnyttelse av nærområdet eller tilstøtende byggeområder.

Tiltak som har uakseptabel virkning for støy, lukt, lyspåvirkning og forurensning skal behandles som en del av en regulering.

§ 4 Utbyggingsavtaler

Fremgangsmåte for og innhold i utbyggingsavtaler skal følge kommunens forutsigbarhetsvedtak etter pbl. § 17-2.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 2

Henvisninger
Kommunestyrets sak 077/24 – *Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Tønsberg kommune* (Forutsigbarhetsvedtaket)

§ 5 Rekkefølgekrav

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,
- trafikksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), og
- skole- og barnehagekapasitet

Dersom det foreligger konsekvensutredninger fra kommuneplannivå for det aktuelle byggeområdet, skal disse inngå i vurderingene av hvilke rekkefølgekrav som skal stilles til den enkelte utbygging.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 4

II Bestemmelser om løsninger og kvalitet

Oppvekstmiljø og folkehelse

§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø

1) Arealplanlegging skal legge til rette for et trygt og godt oppvekstmiljø for barn og unge. Planleggingen skal alltid sikre at:
   a) eksisterende arealer som i bruk til eller er egnet for lek videreføres som lekeareal, eller at det etableres nye lekearealer med minst tilsvarende størrelser og kvaliteter
   b) det skapes nye uterom som er egnet for barn og unge i ulike aldre, og som stimulerer til fysisk og sosial aktivitet

2) I alle planforslag som kan få konsekvenser for oppvekstmiljøet, skal det være redegjort for fysiske og sosiale virkninger for barn og unge. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge selv gis anledning til å medvirke.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og kommuneplanen som skal sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge. Disse kan gjelde både i byggesaker og plansaker. I tillegg er det mange krav i andre regelverk, som følges opp av relevant myndighet.

Henvisninger
Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
Veileder om barn og unge i plan og byggesak

§ 7 Folkehelse

1) Arealplanlegging skal sikre gode steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse. Planleggingen skal:
   a) legge til rette for fysisk aktivitet
   b) skape gode og inkluderende møteplasser
   c) skape nærmiljø som er beskyttet mot støy, luftforurensing, miljøgifter, risiko for ulykker og andre farer

2) I alle planforslag skal det være redegjort for konsekvensene planlagte tiltak vil ha for folkehelsen.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og kommuneplanen som skal fremme folkehelsen. Disse kan gjelde både i byggesaker og plansaker. I tillegg er det mange krav i andre regelverk, som følges opp av relevant myndighet.

Henvisninger
Folkehelsearbeid og planlegging etter plan- og bygningsloven (Helsedirektoratet)
10 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling (Tønsberg kommune)

§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold

1) Ved arealplanlegging av bebyggelse og uteareal til personopphold skal det velges hovedløsninger som sikrer at alle funksjoner kan brukes av flest mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming for personer med nedsatt funksjonsevne.

2) Universell utforming skal belyses i alle reguleringssaker, og valg av hovedløsninger som krever tilpasning for enkelte grupper skal begrunnes.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen understreker at det generelle prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for alle plansaker. I byggteknisk forskrift er det stilt minstekrav til universell utforming for enkelte bygningstyper og uteområder, og det er standarder for ulike løsninger. Ved planlegging bør det ofte legges til rette for universell utforming som går ut over minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Henvisninger
Veileder universell utforming i planlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer

1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte kombinasjon av private områder direkte tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse), fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

2) Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse (bygninger med maks 2 boenheter)	150 m^2	
Sekundærleilighet (Selvstendig boenhet ≤ 60m^2)	50 m^2	
Hybel	25 m^2	
Konsentrert småhusbebyggelse	125 m^2	Inntil 15 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer
Lavblokk/ høyblokk	36 m^2	Inntil 15 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer

3) Uteoppholdsarealene skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter. Arealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind.

Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

4) Krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):
   - 30 m^2 pr boenhet i lavblokk/høyblokk
   - 50 m^2 pr boenhet for annen bebyggelse
   - Minimum 6 m^2 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.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre at alle boliger har tilgang til uteoppholdsarealer med tilstrekkelig størrelse, funksjoner og kvaliteter. Ved oppføring, bruksendring eller oppdeling slik at det etableres en ny bolig, skal det alltid sikres at boligen har tilrettelagt uteoppholdsareal som ikke har vært vilkår eller forutsetninger for tidligere tillatelser til bolig. Uteoppholdsareal som er regnet med ved etableringen av eksisterende boliger, kan ikke inngå i et nytt arealregnskap for uteområdene. Hvis det ikke kan dokumenteres at eksisterende boliger er godkjent med et lavere krav, skal kravet beregnes etter gjeldende regler i kommuneplanen. Dette må vurderes konkret for hver enkelt bolig.

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende krav skal normalt legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger.

Det gjelder egne krav til leke- og uteoppholdsareal i by- og område- og lokalsenterne, § 65 i bestemmelsenes kapittel IV.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg i Tønsberg kommune

§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

   a) Nærlekeplass
   Ved etablering av 5 til 20 boenheter skal det opparbeides lekeareal på min. 100m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m^2 pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 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^2 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 og unge på 6-18 år, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter.

Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.

2) Lekearealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
- Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg
- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold og mulighet for skygge
- 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 landskapsplan
- 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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre at det alltid opparbeides nytt lekeareal ved etablering av 5 boliger eller mer. Kravene til lekeareal ved større utbygginger kommer i tillegg til minstekravene for uteoppholdsareal, og skal opparbeides som nytt lekeareal. Kravene til lekeareal er med andre ord ikke oppfylt selv om tilsvarende arealer og kvaliteter finnes i nærområdet.

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende krav skal normalt legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger.

Det gjelder egne krav til leke- og uteoppholdsareal i by- og områdesenterne, § 65 i bestemmelsenes kapittel IV.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg i Tønsberg kommune

§ 10 Lydmiljø

1) Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for arealplanlegging.

2) Ved arealplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

3) I planforslaget skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

4) Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

5) Gul sone - vurderingssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T1442/2021, tabell 1. I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

6) For avklaringssoner i Tønsberg sentrum, Sem og Tolvsrød områdesentre (H290) gjelder §73.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre gode lydmiljøer i bygninger og på utearealer med støysensitive formål.

I byggteknisk forskrift (TEK17) er det stilt minstekrav til lydforhold i byggverk og på uteoppholdsareal, og det er standarder for ulike løsninger. Det er også forbud mot lydforurensing i forurensningslovgivningen. Ved arealplanlegging bør det tilstrebes bedre lydmiljø enn minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Ved arealplanlegging av støyfølsom bebyggelse skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplaner)

Henvisninger
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§11 Luftmiljø

1) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for arealplanlegging.

2) Ved arealplanlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

3) I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning.

4) I planforslaget skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

5) For avklaringssoner i Tønsberg sentrum, Sem og Tolvsrød områdesentre (H290) gjelder §73.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre gode luftmiljøer i bygninger og på utearealer med støysensitive formål.

I byggteknisk forskrift (TEK17) er det stilt minstekrav til luftkvaliteter i byggverk og på uteoppholdsareal, og det er standarder for ulike løsninger. Det er også forbud mot luftforurensing i forurensningslovgivningen. Ved arealplanlegging bør det tilstrebes bedre luftmiljø enn minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Henvisninger
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 12 Lysmiljø

1) Ved arealplanlegging skal det velges løsninger som gir god belysning og minst mulig lysforurensing. Planleggingen skal sikre at:

   a) uteområder belyses for trygg ferdsel og opphold, god tilgjengelighet, attraktive steder og for å ivareta andre nødvendige hensyn
   b) belysningen bare rettes mot områder med behov for lys
   c) belysningen slås av når det ikke er behov for lys
   d) lysstyrken og lysfargen er tilpasset behovet

2) Det skal redegjøres for behov og løsninger for belysning ved arealplanlegging av alle tiltak som kan medføre lysforurensing.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å sikre at områder planlegges for gode lysmiljø. Gode lysmiljø kan sikres ved tidlig og målrettet planlegging av belysningen, slik at omgivelsene oppleves trygge, attraktive m.m., samtidig som belysningen gir minst mulig lysforurensing. *Lysforurensing* er uønskede og uheldige effekter av kunstig lys, som skyldes lite tilpasset eller overflødig elektrisk belysning. Lysforurensning kan blant annet føre til blending, energisløsing og forstyrrelse av økosystemene.

Belysningen bør planlegges etter disse prinsippene:

- Ved prosjektering og før installasjon bør det utføres en behovsanalyse der man vurderer nytteverdien av belysning i alle deler av anlegget.
- Belysningen skal kun være rettet mot området som trenger det.
- Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending.
- Bruk lysstyringsutstyr som timere eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og avslått når det ikke trengs.
- Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

Henvisninger
Lysveileder (Lyskultur)
Lys på stedet (veileder utarbeidet av Samferdselsdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet)

§ 13 Kvalitetskrav for hybler

1) Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres én eller flere hybler, krever særskilt samtykke fra kommunen.

2) Hybler skal minst ha:
   a) 25 m² stille uteoppholdsareal, og
   b) 1 parkeringsplass for bil og 1 plass for sykkel

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Definisjonen av *hybel* i eksisterende boliger framgår indirekte av byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2. En hybel mangler enten en hovedfunksjon, egen inngang eller et fysisk skille mot andre boligarealer, og utgjør derfor ikke en selvstendig boenhet. Samtidig må hybelen ha en privat sone som er tilrettelagt for én eller flere personer med egen husholdning..

For hybler gjelder reduserte krav til parkering og uteoppholdsareal i bestemmelsesområde Tønsberg by og områdesenter Tolvsrød og Sem.

Stedsutvikling

§ 14 Arkitektur og byggeskikk

1) Alle tiltak skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og etablerte arkitektoniske prinsipper om helhet, harmoni, symmetri, proporsjoner og rytmer.

2) Bærekraftige løsninger kan tillegges vekt i vurderingen av visuelle kvaliteter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning

§ 14 gir generelle, visuelle krav til alle tiltak som supplerer og utfyller de generelle kravene i pbl. § 29-2, og §§ 15 og 16 gir mer spesifikke krav om tilpasning til landskapet, bygninger og kulturminner i omgivelsene. Bestemmelsene vil imidlertid ha noe overlappende rettsvirkning, og må derfor ses i sammenheng.

Grensen mellom byggeskikk og arkitektur er ikke tydelig, men i kommuneplanbestemmelsene er begge begrepene brukt for å dekke bygningstradisjoner både utenfor og innenfor arkitektfaget, og både lokale, regionale og universelle bygningsprinsipper. Avveiningen mellom ulike bygningstradisjoner må vurderes i den enkelte sak.

Som utgangspunkt skal alle nye tiltak utformes i tråd med veletablerte bygningsprinsipper. Nyskapende, kontrastfylt eller fremmed utforming forutsetter særlig høy kvalitet på arkitekturen.

Gjenbruk og energivennlige løsninger for bygninger, bygningsdeler, materialer og installasjoner kan vurderes som en visuell kvalitet, selv om utformingen bryter med arkitektoniske grunnprinsipper og etablert byggeskikk. Solceller montert plant på eksisterende tak vil normalt oppfylle krav om visuelle kvaliteter hvis verken bygningen selv eller nærområdet har spesielle arkitektoniske kvaliteter eller kulturminneverdi.

Henvisninger
Arkitekturhåndbok for Tønsberg
Generelle råd om visuelle kvaliteter (DIBK)
Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling

§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling

1) Tiltak i bebygde områder skal videreføre tomte- og bebyggelsesstrukturer, type bebyggelse, bygningsvolum, byggelinjer og utforming som er karakteristisk for nærområdet.

Det bør utarbeides stedsanalyse ved arealplanlegging av tiltak som innebærer vesentlige endringer av bebygde områder eller natur- og kulturmiljø. Stedsanalysen må tilpasses områdets særpreg og de planlagte tiltakene.

Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, jf fortettingsstrategien «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg». Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.

2) Ved fortetting i nærområder dominert av småhusbebyggelse, skal nye tiltak være av samme bygningstype og ha størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Sentrale faktorer for utforming er:
    a) høyde
    b) lengde/bredde
    c) grunnflate
    d) volumoppbygging
    e) takform, og
    f) material- og fargebruk.

takform og volumoppbygging skal hentes fra eksisterende bebyggelse.

Veilederen «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» skal legges til grunn for arealplanlegging og gjennomføring av tiltak som innebærer fortetting i eksisterende boligområder. Veilederen er skrevet for en tidligere kommuneplan og refererer til bestemmelser som ikke lenger gjelder. Intensjonen i disse bestemmelsene er videreført i denne planens bestemmelse §14.

3) Eksisterende landskap, terreng og naturelementer skal være bestemmende for plassering og utforming av nye tiltak. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur-, kultur- og kystlandskapet. Åsprofiler og landskapssilhuetter skal bevares.

4) Omfattende støttemurer, fyllinger og skjæringer er ikke tillatt.

Støttemurer og fyllinger bør ikke overstige 1,5 meter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen presiserer de generelle kravene om tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser i pbl. § 29-2. § 15 (1) gjelder i alle bebygde områder, mens § 15 (2) gir mer konkrete krav for fortetting i boligområder med småhusbebyggelse.

§ 15 (3) er mest relevant ved arealplanlegging av sammenhengende grønnstrukturer, men vil også kunne styre plasseringen av bygninger eller pbl. § 29-4.

Det gjelder særlige krav for stedstilpasning og stedsutvikling i by- og områdesentrene, jf. § 63.

Henvisninger
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Arkitekturhåndbok for Tønsberg
Generelle råd om visuelle kvaliteter (Direktoratet for byggkvalitet)
Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling
Byggforskserien 312.008 Stedsanalyse

§ 16 Kulturminner og kulturmiljø

1) Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

2) Tiltak på eksisterende bygninger med et tidstypisk formspråk eller spesielle arkitektoniske kvaliteter skal videreføre bygningens særpreg.

3) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det legges fram en kulturminneanalyse som dokumenterer at planlagte tiltak bidrar til å fremme opplevelsen av berørte kulturminneverdier.

Kulturlandskapselementer som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal bevares. Reetablering av kulturlandskap ved nybeite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 7

Veiledning
Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at de ikke svekker opplevelsen av kulturminner i omgivelsene. I noen områder, for eksempel bevaringsområdene i Tønsberg by, gjelder et strengere krav om at nye tiltak skal bidra til å fremme opplevelsen av kulturminnet.

§ 16 (2) krever at bygningens eget særpreg bevares. Særpreget bestemmes gjerne av den bygningshistoriske perioden da bygningen ble oppført, som ofte kommer til uttrykk i et tidstypisk formspråk, for eksempel nyklassisisme, sveitserstil eller funksjonalisme.

Henvisninger
Generelle råd om visuelle kvaliteter (Direktoratet for byggkvalitet)
Veiledning om stilhistorie (Klima- og miljødepartementet m.m.)

§ 17 Skilt og reklameinnretninger

1) Skilt og reklameinnretninger skal være tilpasset stedets arkitektoniske og historiske kvaliteter med hensyn til plassering, utforming, materialbruk, fargebruk og belysning.

2) Skilt i bysentrum skal ha frittstående bokstaver. Uthengsskilt i bysentrum kan være inntil 1 m^2 og ikke større bredde enn 1 meter.
3) Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plakater o.l like innenfor vindusflaten.

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

5) Skilt på bygninger skal plasseres ved innganger. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles på én oppslagtavle. Denne kan være frittstående.

6) 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.

7) Skilt tillates ikke plassert på gjerder eller stolper. Masteskilt tillates ikke i tettbygd strøk. Reklameinnretninger tillates ikke i boligområder.

8) Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
   a) blinkende eller skilt med bevegelige flater
   b) skilt i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillates hvis de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst, slik at bokstavene/symbolene fremstår som frittstående.
   c) løsfotreklame
   d) produktreklame (merkeprodukter)
   e) reklame-/firmaflaggstenger

9) 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.

10) Tillatelse til skilt og reklameinnretninger skal gis for et bestemt tidsrom eller inntil videre.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i kommuneplanen om stedstilpasning. Skilt skal alltid tilpasses omgivelsene de plasseres i. I tillegg gir bestemmelsen forbud mot enkelte skilt som vil gjelde i alle områder.

Søknadsplikt for skilt- og reklameinnretninger er regulert i saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 3-1.

§ 18 Forbud mot takterrasser

Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å sikre visuelle kvaliteter og hindre sjenerende innsyn, støy og lignende fra uteoppholdsarealer som ligger høyere enn omkringliggende bygninger og uteoppholdsarealer.

Bestemmelsen gjelder for alle boliger og fritidsboliger og for garasjer og lignende uthus tilknyttet bolig eller fritidsbolig.

§ 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus

1) Garasjer, carporter og andre uthus skal underordne seg omkringliggende boliger, og utformes på en slik måte at byggets funksjon klart framgår. Takløft, ark og utvendig trapp er ikke tillatt.

Garasjer til frittliggende småhusbebyggelse bør ikke overskride:

- *50 m^2 bruksareal eller bebygd areal*
- *5 meter mønehøyde eller 4 meter gesimshøyde på høyeste punkt*

2) Plasseringsbestemmelsene nedenfor utgjør ingen avgjørelse etter veglovas regler. Veglova vil gjelde foran bestemmelsene nedenfor. Byggegrenser fastsatt i detaljregulering vil også gjelde foran denne bestemmelsen.

   a) Frittliggende mindre garasjer og uthus <50^2 bruksareal, bebygd areal eller bruttoareal skal plasseres minimum en meter fra nabogrense som ikke er mot vei.

   b) Frittliggende garasjer og uthus med parallell utkjøring langs veien, skal plasseres minimum 2 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei.

c) Frittliggende garasjer og uthus med utkjøring rett ut på veien, skal plasseres minimum 5 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

Veiledning
Bestemmelsen presiserer de generelle reglene om utforming, plassering og størrelser i pbl. §§ 29-2 og 29-4.

Bestemmelsen omfatter frittliggende og mindre garasjer og uthus som skal plasseres nærmere grenser enn hovedreglene om fire meter. Forutsetningen er at byggverkene er mindre og omfattes av mindre tiltak etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b).

For byggverk større enn 50m^2 bruksareal, bebygd areal eller bruttoareal, gjelder pbl og andre bestemmelser i denne planen. Utformingsbestemmelsene gjelder også for større frittliggende garasjer og uthus.

For eiendommer hvor det er naturlig med større garasjer f.eks for snørydding, egen vedproduksjon og annet, kan det aksepteres større garasjer og uthus så lenge de underordner seg boligen og er i tråd med sin funksjon.

Naturmiljø og jordvern

§ 21 Naturmangfold

1) Ved arealplanlegging av tiltak, skal det sikres at:
   a) naturmangfoldet tillegges stor vekt
   b) utvalgte naturtyper blir vernet gjennom planen
   c) planen hindrer spredning av fremmede organismer

2) I alle planforslag skal det med utgangspunkt i oppdatert kunnskap om naturmangfoldet på stedet være redegjort for:
   a) Hvorvidt tiltaket kan gjennomføres uten å forringe naturmangfoldet.
   b) Hvilke tiltak som kan gjennomføres for å øke naturmangfoldet i planområdet i forhold til tilstanden før utbygging.
   c) Hvordan tiltaket vil påvirke naturmangfoldet i landskapet utenfor planområdet.
   d) Hvilke tiltak som må gjennomføres for å hindre at naturmangfoldet utenfor planområdet forringes som følge av utbygging.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Naturmangfoldloven § 7 forplikter kommunen til å ta hensyn til naturmangfoldet i alle beslutninger, også etter plan- og bygningsloven. Virkningen på naturmangfoldet skal vurderes etter §§ 8 – 12. Det er stilt mer konkrete krav for utvalgte naturtyper i naturmangfoldloven kapittel VI, forskrift om utvalgte naturtyper § 4 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-4.

Arealplanlegging skal bygge på et faglig sikkert kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet i området, og det bør tilstrebes bedre vern av naturmangfoldet enn minstekravene i byggteknisk forskrift. Det skal også sikres at løsningene faktisk blir gjennomført, for eksempel ved rekkefølgekrav.

Naturmangfold, naturtyper, arter og fremmede organismer er definert i naturmangfoldloven § 3. *Utvalgte naturtyper* er fastsatt i forskrift, jf. naturmangfoldloven § 52.

§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal

1) Tiltak kan ikke gjennomføres slik at det etableres bebyggelse eller minste uteoppholdsareal (MUA) nærmere dyrka og dyrkbar jord enn 10 meter.

2) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det settes av areal til buffersone mot tilgrensende jord- og skogbruksareal. Buffersonen skal ligge på byggeområdet og være minst 10 meter bred.

Hvis byggeområdet grenser til produktiv skog, skal det vurderes om buffersonen bør økes ut over 10 meter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Bestemmelsen skal hindre konflikt mellom bruk av arealer til stedbunden næring, f.eks. støv, lukt og støy ved drift av landbruksarealer, og bruk av bygninger og utearealer til personopphold. Arealer til personopphold omfatter alle arealer der det er tilrettelagt for mer enn sporadisk bruk.

§ 22 (1) gir et forbud mot gjennomføring av nye byggetiltak, bruksendringer og fradelinger som etablerer bebyggelse eller utearealer til personopphold inntil dyrka jord og dyrkbar jord. Bestemmelsen gir ikke i seg selv et påbud om å etablere eller opprettholde vegetasjon eller skjerming mot landbruksarealene.

§ 22 (2) gjelder ved arealplanlegging av nye tiltak som kan skape konflikt mellom landbruksvirksomhet og personopphold. Buffersone skal normalt settes av til grønnstruktur i plankartet, og det bør gis bestemmelser om etablering og skjøtsel av skjermende vegetasjon.

Henvisninger
Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven (Statens landbruksforvaltning)

§ 23 Bevaring av matjord

1) Ved arealplanlegging av tiltak på dyrket eller dyrkbart areal, skal tiltakene arronderes og utformes slik at de legger beslag på minst mulig areal.

2) Alle planforslag som legger til rette for tiltak på dyrka eller dyrkbart areal, skal inneholde en matjordplan som viser hvordan jorda skal flyttes til et LNFR-område hvor den skal inngå i ny eller bedret jordbruksproduksjon. Målet med matjordplanen er å bevare så mye av avlingspotensialet i den omdisponerte jorda som mulig.

3) Matjordplanen skal foreligge sammen med plandokumentene ved førstegangsbehandling av arealplanen.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Henvisninger
Veileder til matjordplan

§ 24 Bærekraftig masseforvaltning

Ved arealplanlegging av tiltak som vil medføre større terrenginngrep, skal planen sikre at massene forvaltes på en bærekraftig måte. Planen skal sikre at

a) planlagte tiltak medfører minst mulig overskuddsmasser (massebalanse)
b) mest mulig av overskuddsmasser gjenvinnes i samme, eller et allerede planlagt tiltak

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Henvisninger
Veileder for masseforvaltning i kommunene (Akershus fylkeskommune)
Veileder for disponering av jord og stein som ikke er forurenset

§ 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark

Midlertidige konstruksjoner, anlegg og konstruksjoner kan ikke plasseres i utmark. Dette gjelder likevel ikke for mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, som for eksempel stier, skiløyper, klopper, broer og rasteplasser.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen innsnevrer hovedregelen i pbl. § 30-4 om at midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg kan plasseres fritt, så lenge de ikke hindrer allmenn ferdsel, friluftsliv eller gir andre ulemper for omgivelsene. I utmark er det dermed bare lov å plassere enkelte mindre tiltak spesielt for allmennhetens ferdsel. Slike tiltak må alltid vurderes opp mot annet regelverk, som naturmangfoldloven og vannressursloven, samt kommuneplanens utfyllende bestemmelser om kantvegetasjon – som vil være spesielt viktig i og i nærheten av vassdrag. Private tiltak og allmenne tiltak til andre formål er ikke lov i utmark.

Henvisninger
Veileder om naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv

Vannforvaltning

§ 26 Vannmiljø

1) Ved arealplanlegging av tiltak som kan påvirke et vannmiljø, skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller

gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriften §§4-6.

2) Forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt og godkjenning etter annet sektorlovverk.

3) I alle planforslag som kan påvirke et vannmiljø, skal det være redegjort for:

   a) økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Kartleggingen skal gjennomføres etter faglig standard og i samsvar med normative definisjoner for tilstandsklasser fastsatt i vannforskriften med tilhørende veiledningsmateriale.
   b) hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå miljømålene
   c) hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, og at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Vannforskriften bestemmer at miljøet i vannforekomster skal beskyttes, forbedres eller gjenopprettes (miljømål), avhengig av hvilken miljøtilstand de er i. Regional vannforvaltningsplan fastsetter konkrete tilstandsklasser og miljømål for alle vannforekomstene i regionen.

Ved arealplanlegging skal tiltakene planlegges slik at de bidrar til å nå miljømålene. Ved krav om forbedring eller gjenoppretting av tilstanden, må forholdsmessige bidrag for hvert enkelt område, virksomhet og lignende vurderes konkret i plansaken.

Henvisninger
Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)
Regional vannforvaltningsplan 2022-2027
Forurensningsforskriften

§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak

1) Nye tiltak på ubebygde eiendommer og vesentlige endringer på bebygde eiendommer skal gjennomføres slik at:
   a) regnhendelser med minst 2 års gjentaksintervall infiltreres på eiendommen
   b) regnhendelser med 2 til 25 års gjentaksintervall fordrøyes og forsinkes på eiendommen
   c) regnhendelser med over 25 års gjentaksintervall ledes til trygge flomveier på overflaten

2) Ved beregning av gjentaksintervall skal det tas hensyn til forventede klimaendringer.

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Ved gjennomføring av mindre tiltak uten arealplanlegging, skal overvannshåndteringen dokumenteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 2: Krav til dokumentasjon for små utbygginger. Dokumentasjonen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns tillatelse.

Hjemmel

Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning
Bestemmelsen skal bidra til å nå miljømål for vannkvalitet og andre naturkvaliteter, hindre flomskader og ulemper ved oversvømmelser, ivareta landbrukshensyn og redusere belastningen på avløpsledninger.

Bestemmelsen gjelder ved gjennomføring av byggetiltak der det ikke er stilt særlige krav til overvannshåndteringen i reguleringsplan. Ved arealplanlegging gjelder § 28.

Henvisninger
Overvannsveileder del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering
Overvannsveileder del 2: Krav til dokumentasjon for små utbygginger

§ 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger

Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder skal det sikres at:

a) avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av de planlagte tiltakene
b) det etableres naturbaserte overvannsløsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier, og blågrønn faktor skal fastsettes i reguleringsplanen
c) bygninger og anlegg plasseres og utformes slik at naturlige flomveier bevares og slik at det er tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader

Ved fastsetting av blågrønn faktor bør følgende norm legges til grunn:

- *Innenfor bestemmelsesområdene for by- og områdesenterne (#13, #17 og #21): minimum 0,7*
- *I alle andre områder: Minimum 0,8*
- *Samferdselsanlegg, gater og plasser: Minimum 0,3*

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Ved arealplanlegging skal overvannshåndteringen dokumenteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger. Veilederen beskriver dokumentasjon som skal vedlegges planforslaget, og ytterligere dokumentasjon som skal foreligge før byggetillatelse. Kravene til prøvetaking er spesifisert i veilederens del 4: Prøvetaking og dokumentasjon for infiltrasjonsløsninger.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen skal bidra til å nå miljømål for vannkvalitet og andre naturkvaliteter, hindre flomskader og ulemper ved oversvømmelser, ivareta landbrukshensyn og redusere belastningen på avløpsledninger.

Bestemmelsen gjelder ved arealplanlegging av alle tiltak som kan påvirke overvannet vesentlig. For byggetiltak gjelder § 26.

Henvisninger
Overvannsveileder del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering

Overvannsveileder del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger
Overvannsveieleder del 4: Prøvetaking og dokumentasjon for infiltrasjonsløsninger

§ 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, er det ikke tillatt å legge elver og bekker i kulvert, tunnel eller ledning.

2) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) åpne elver og bekker bevares i sin naturlige form
   b) lukkede elver og bekker som hovedregel gjenåpnes og tilbakeføres til sin naturlige form

Ved vurderingen av om elver og bekker skal gjenåpnes, skal det blant annet legges vekt på om gjenåpning er nødvendig for:

- *å oppfylle krav og hensyn til overvannshåndtering og klimatilpasning*
- *å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan*
- *å fjerne vandringshindre for fisk*
- *at området skal få gode kvaliteter for folkehelse og oppvekstmiljø*
- *å fremme opplevelsen av stedets egenart*

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Bestemmelsen gjelder med mindre reguleringsplan for området uttrykkelig åpner for å lukke vassdraget. Bestemmelser følger opp *Statlige planretningslinjer for klima og energi* punkt 5.3, som blant annet krever at naturbaserte overvannsløsninger normalt skal velges, og at andre løsninger skal begrunnes.

Henvisninger
Statlige planretningslinjer for klima og energi

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø

1) Byggegrense mot sjø angitt i kommuneplankartet skal gjelde foran forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom denne grensen og strandlinjen kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer og fradeling ved innløsning av bebygd festetomt. Forbudet omfatter også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

2) Forbudet mot tiltak langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 omfatter likevel ikke mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs.

3) Ved plassering og utforming av tiltak mellom byggegrensen i plankartet og 100-meter fra sjøen, skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne hensyn i strandsonen. Nye tiltak skal som hovedregel ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Tiltakene skal ikke være dominerende i omgivelsene.

4) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder i 100-metersbeltet langs sjøen, skal det sikres at:

   a) det opparbeides gode områder for ferdsel og opphold langs sjøen som allmennheten har rett til å bruke
   b) bebyggelsen fremmer opplevelsen av strandsonens egenart, både landskapskvaliteter og kulturmiljøverdier
   c) tiltakene gir minst mulig skade på naturmangfoldet i strandsonen

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
Tiltak er definert i pbl. § 1-6 som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

I strandsonen og andre sårbare områder med et særskilt vern skal tiltaksbegrepet forstås vidt, slik at det skal lite til før arbeider, plassering av gjenstander, privatiserende virksomhet og lignende omfattes av forbudet.

Selv om forbudet mot tiltak langs sjø ikke gjelder for landbrukstiltak, skal også landbrukstiltak plasseres minst 100 meter fra sjøen, hvis ikke plassering nærmere sjøen er nødvendig for landbruksdriften, jf. § 54.

Det er gitt mer utfyllende informasjon om hva forbudet innebærer sjøarealet utenfor 100-metersbeltet er satt av til hovedformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i § 57.

Henvisninger
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

§ 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag

1) Nærmere enn angitt byggegrense langs vassdrag i kommuneplankartet kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt og tiltak knyttet til offentlige veianlegg etter veglova og jernbaneanlegg etter jernbaneloven.

2) Langs vassdrag vist som hensynssone bevaring naturmiljø i plankartet skal det bevares vegetasjonssone på minimum 15 meters bredde. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt. Andre hogstformer enn selektiv hogst og fjerning av vegetasjon for å ivareta jernbanens skjøtselsplikt er ikke tillatt.

3) Ved arealplanlegging av områder langs vassdrag, skal det:

   a) normalt settes et forbud mot nye tiltak, herunder hogst og nydyrking, nærmere vassdraget enn 30 meter
   b) legges til rette for at gjennomførte tiltak langs vassdraget blir reversert, for å sikre vannkvalitet, biologisk mangfold og landskapsøkologiske korridorer
   c) legges til rette for ny beplantning som reduserer kanterosjon, gir god renseeffekt, hindrer oversvømmelser og ivaretar biologisk mangfold

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
Tiltak er definert i pbl. § 1-6 som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

Langs vassdrag og andre sårbare områder med et særskilt vern skal tiltaksbegrepet forstås vidt, slik at det skal lite til før arbeider, plassering av gjenstander, privatiserende virksomhet og lignende omfattes av forbudet.

Vassdrag er definert i vannressursloven § 2 som «alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.»

Henvisninger
Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)
Veileder om vegetasjonspleie langs vassdrag i jordbruksområder
NVEs veileder: Kantvegetasjon langs vassdrag

§ 32 Restriksjoner langs hovedvannledning

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling.

I en klausulert sone nærmere enn 10 (15) meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser gitt av Vestfold Vann IKS. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Klima og mobilitet

§ 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning

1) Ved arealplanlegging skal tiltakene planlegges slik at de gir lave klimagassutslipp og er tilpasset forventede klimaendringer.

2) Det skal i alle reguleringsforslag gjøres rede for klimagassutslipp og klimatilpasning. Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn for vurderingene.

3) Det skal utarbeides klimagassregnskap ved reguleringsforslag som åpner for:

   a) oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 m^2 BRA
   b) riving av eksisterende bygninger større enn 300 m^2 BRA

c) større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng

4) Innenfor området for fjernvarmekonsesjon skal alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1 000 m^2 BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. Kommunen kan tillate en alternativ løsning som er miljømessig bedre enn tilknytning.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
For byggetiltak er det stilt konkrete og ufravikelige krav til klimagassutslipp og klimatilpasning i byggteknisk forskrift (TEK17).

Ved arealplanlegging skal det normalt velges løsninger som gir så lave klimagassutslipp som mulig. Klimahensynene må likevel veies mot andre hensyn til bruk og vern av arealressursene i den enkelte reguleringssaken. Plassering av bygninger slik at det ikke reduserer karbonbindingen i jorda og skogen, effektiv arealbruk, bærekraftige transportløsninger og bruk av fornybare, utslippsfrie energikilder er eksempel på klimavennlige løsninger som kan vektlegges i en plansak.

Åpne, naturbaserte overvannsløsninger og plassering av bygninger utenfor flomområder er eksempel på klimatilpasninger.

Klimagassregnskap skal utarbeides av fagkyndig og etter relevant faglig standard for de planlagte tiltakene.

Henvisninger
Veileder om klimavennlig lokalisering i arealplanlegging (Miljødirektoratet)
Veileder om karbonrike arealer i arealplanlegging (Miljødirektoratet)
Veileder om klimatilpasning i arealplanlegging (Miljødirektoratet)

§ 34 Mobilitet

1) Tiltak kan ikke plasseres eller utformes slik at de er til hinder for ferdsel i stier, smett og lignende der allmennheten har ferdselsrett.

2) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende områder, skal tiltakene planlegges slik at de bidrar til et bærekraftig, brukervennlig og trygt transportsystem. Planleggingen skal blant annet sikre at:

   a) det videreføres eller etableres forbindelser for gange, sykkel og andre mikromobilitetsløsninger til målpunkt som er aktuelle for brukere av området. For lengre reiser skal det legges til rette for kollektive løsninger.
   b) det videreføres eller etableres turveier som forbinder boliger til større turveinett og steder for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet

3) I alle planforslag som kan gi økt transportbehov eller endret transportmønster, skal det være redegjort for eksisterende og framtidig transportbehov og transportløsninger.

4) Det skal utarbeides mobilitetsutredning ved reguleringsforslag som åpner for:

a) oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 m^2 BRA
b) etablering av mer enn 50 arbeidsplasser

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre, mer konkrete krav i kommuneplanen som gjelder transportløsninger, blant annet kravene til vegstandard, avkjørsler, varemottak og parkeringsplasser for sykler og biler. Det gjelder særlige krav for mobilitetsløsninger i by- og senterområdene.

Allmennhetens ferdselsrett i stier, smett og lignende kan følge av avtaler eller andre privatrettslige grunnlag, eller av reglene i friluftsloven.

Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner. Det er særlig viktig å planlegge for bolignære turveier, det vil si veier, stier og lignende.

Mobilitetsutredning skal utarbeides av fagkyndig og etter fylkeskommunens veileder for mobilitetsplaner eller tilsvarende faglig standard.

Henvisninger
Vestfold fylkesommunes veileder for mobilitetsutredning

§ 35 Oppstillingsplasser for sykler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte oppstillingsplasser for sykler. Det er krav om minst:
   a) 2 plasser per boenhet
   b) 1 plass per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
   c) 1,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

2) Oppstillingsplassene skal plasseres innen rimelig avstand fra bolig-, publikums- og arbeidsarealene, og med god tilgjengelig for alle brukere. Plassene skal legge til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende.

3) Oppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

Sykkelparkering til konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger bør lokaliseres og utformes i samsvar med Statens vegvesens håndbok v122 (Sykkelhåndboka) eller tilsvarende standard.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende norm skal legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger. Det er avvikende krav til sykkelplasser i by- og områdesentrene.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Henvisninger
Byggteknisk forskrift (Tek17) kapittel 12
Statens vegvesens håndbok v122 (Sykkelhåndboka)

§ 36 Parkeringsplasser for biler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte parkeringsplasser for biler. Det er krav om minst:
   a) 1 plass per boenhet under 60 m^2 og 2 plasser per boenhet over 60 m^2
   b) 1 plasser per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
   c) 1,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

Parkeringsplasser til konsentrert boligbebyggelse og arbeids-/publikumsbygninger bør lokaliseres og utformes i samsvar med Byggforskserien 312.130 eller tilsvarende standard.

2) Ved etablering av konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, skal minst 10 % av parkeringsplassene være reservert for gjester/besøkende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.
3) Ved arealplanlegging kan kravet om parkeringsplasser reduseres hvis det planlegges tiltak som:
   a) medfører lite personbiltrafikk, eller
   b) tilrettelegger særlig for bruk av gange-, sykkel- eller kollektivløsninger, eller
   c) parkeringsplasser er felles for alle boenhetene i et boligprosjekt, og ikke medfølger boenheten ved salg.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende norm skal legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger. Det er avvikende krav til parkeringsplasser i by- og områdesentrene. Parkeringsstrategien legger føringer for arealplanlegging og hvor i kommunen kravet til parkering kan reduseres.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Mobilitetsutredningen til det enkelte planforslag legges til grunn for vurdering av antall parkeringsplasser innenfor plamområdet.

Antall parkeringsplasser skal rundes av til nærmeste hele tall. Ved beregning av tilgjengelig parkeringsareal på eiendommen(e), skal kravet for eksisterende boenheter fastsettes i samsvar med vilkår om parkering som er stilt i tillatelsen eller reglene som gjaldt på etableringstidspunktet. Hvis det ikke kan dokumenteres at boligen er godkjent med et lavere krav i tillatelsen eller tidligere regler, skal kravet beregnes etter gjeldende regler.

Etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger omfatter både nyoppføring, bruksendringer av eksisterende bygg og oppdeling av eksisterende bruksenheter.

Henvisninger
Byggteknisk forskrift (Tek17) kapittel 12
Byggforskserien 312.130
Tønsberg kommunes parkeringsstrategi

Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

§ 37 Krav til veistandard

Kommunale veier skal dimensjoneres og utføres i samsvar med kommunens veinormal og veilysnormal, og Statens vegvesens håndbøker N100 og N200.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning
Kommunale veier er alle veier og gater som er åpen for alminnelig ferdsel og som blir vedlikeholdt av kommunen, jf. veglova §§ 1 og 3. Dette omfatter også veier som eies av private, hvis veien i prinsippet kan brukes av alle og den vedlikeholdes av kommunen, for eksempel ved brøyting. Krav til veistandard for fylkesveier og riksveier følger direkte av veglova med tilhørende forskrifter.

Fraviksmyndighet: Av ulike grunner kan det i enkelte tilfeller være riktig å fravike krav i veirnormal. Hvilken myndighet som behandler fravikssøknad for ulike veianlegg fremgår av N100.

Henvisninger
Veinormal og veilysnormal
N100 Veg- og gateutforming
N200 Vegbygging
Fravik fra krav i veinormal

§ 38 Avkjørsler

1) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det bare legges til rette for én avkjørsel per eiendom til kommunal vei.

2) Avkjørsler skal utføres i samsvar med Veinormal for Tønsberg kommune og Statens vegvesens håndbok N100.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Kommunale veier er alle veier og gater som er åpen for alminnelig ferdsel og som blir vedlikeholdt av kommunen, jf. veglova §§ 1 og 3. Det omfatter også veier som eies av private, hvis veien i prinsippet kan brukes av alle og den vedlikeholdes av kommunen, for eksempel ved brøyting. Krav til avkjørsler fra fylkesveier og riksveier følger direkte av veglova med tilhørende forskrifter.

Fraviksmyndighet: Av ulike grunner kan det i enkelte tilfeller være riktig å fravike krav i veirnormal. Hvilken myndighet som behandler fravikssøknad for ulike veianlegg fremgår av N100.

Henvisninger
N100 Veg- og gateutforming
Veinormal for Tønsberg kommune
Fravik fra krav i veinormal

§ 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse

Bestemmelser i plan- og bygningsloven §§ 27-1 andre til fjerde ledd og 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 30-6, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 30-6

Veiledning
Bestemmelsen innebærer at det i Tønsberg er plikt til å knytte også fritidsboliger til offentlig vann- og avløpsledninger som går over eller inntil eiendommen. For alle andre bygninger følger tilknytningsplikten direkte av pbl. §§ 27-1 og 27-2.

§ 40 Renovasjon

1) Oppsamlingsenheter for renovasjon skal plasseres slik at det ikke oppstår ulemper eller sjenanse for omgivelsene, og slik at det er god, trafikksikker tilgang for beboere, brukere og renovasjonsoperatør.

2) Oppsamlingsenheter for renovasjon skal ikke plasseres nærmere soverom og annet luktsensitiv formål enn fem meter. Enhetene skal ikke plasseres nærmere enn fem meter fra uteoppholdsareal der brukerne ikke har et alternativt uteoppholdsareal av samme kvalitet.

3) Konsentrert boligbebyggelse skal ha felles brannsikker renovasjonsløsning.

4) Boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg i områder der dette er etablert.

5) Arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal ha innendørs, inngjerdede eller nedgravde oppsamlingsenheter.

6) Ved arealplanlegging skal det avsettes eget arealformål for atkomstveg, transportveg og hentested tilpasset avfallsmengden.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Konsentrert boligbebyggelse omfatter både konsentrert småhusbebyggelse og annen konsentrert bebyggelse. Konsentrert bebyggelse er definert i veiledningen *Grad av utnytting*.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Oppsamlingsenheter for nye boenheter skal plasseres i samsvar med § 9 i kommunens forskrift for husholdningsavfall. Hvis ikke:

- atkomstvei for renovasjonsbil,
- transportveien for den manuelle transporten av oppsamlingsenheter fra hentestedet til renovasjonskjøretøyet,
- utforming av hentestedet og
- eventuelt søppelrom,

er avklart i plansaken må dette godkjennes av forurensningsmyndigheten i tråd med § 9 i kommunens forskrift for husholdningsavfall.

Erfaring viser at plassering av oppsamlingsenheter, inkludert delvis nedgravde enheter nærmere følsom bruk enn fem meter skaper konflikter i form av lukt og støy. For utearealer som for eksempel plattinger og nærlekeplasser eller andre utearealer der det ikke er reelle muligheter for å flytte seg unna, kan ikke aksepteres. I slike tilfeller er det behov for uteoppholdsareal ut over minimumskravet for å ivareta dette behovet..

Trafikksikkerhetsanalyse eller en beskrivelse må legges til grunn for en trafikksikker atkomstveg.

Henvisninger
Grad av utnytting (Kommunal- og moderniseringsdepartementet)
Byggteknisk forskrift (TEK17)
Renovasjon i plan- og byggesak – tekniske retningslinjer (Vesar)
Informasjon om bunntømte containerløsninger (Vesar)
Forskrift for husholdningsavfall for Tønsberg kommune

§ 41 Varemottak

Varemottak skal plasseres, dimensjoneres og utformes i samsvar med relevant standard for varelevering. Varemottak skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner og inngangspartier.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning
Varemottak består av oppstillingsplass, lasterampe og lager.

- *Oppstillingsplass* er nødvendig areal for oppstilling av kjøretøy som benyttes ved lossing eller lasting av varer.
- *Lasterampe* er av- og pålessingsplass for vare- og lastebiler.
- *Lager* er i denne sammenheng en funksjonell fortsettelse av lasterampen, som benyttes til plassering av varer som skal ut og inn av bygget, avfallssortering, lastbærere og lignende.

Henvisninger
Bransjestandard for varelevering (BVL)
Byggforskserien 379.413 Varemottak

§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer

1) Bygninger kan ikke plasseres med overkant gulv i 1. etasje lavere enn 2,7 meter, målt etter høydereferanse NN2000.

2) Ved arealplanlegging og byggesaker uten detaljregulering skal det sikres mot fare eller vesentlige ulemper som følge av natur- eller miljøforhold. I alle planforslag og byggesaker uten plan skal det være nærmere redegjort for natur- og miljøfarer.

3) Ved arealplanlegging av framtidige områder for bebyggelse, skal det gjøres rede for oppfølgingen av risiko- og sårbarhetsanalyser og konsekvensutredninger som er utarbeidet til kommuneplanen.

4) Det tillates ikke etablering av boliger, institusjoner, skoler, barnehager, lekeplasser, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Analyser av risiko og sårbarhet og tiltak for å redusere sannsynligheten for eller konsekvensen av natur- og miljøfarer skal følge relevante nasjonale rundskriv, veiledninger, retningslinjer og standarder. Som hovedregel skal all risiko være kartlagt og regulert før 1. gangsbehandling eller ved søknad om rammetillatelse.

Redegjørelsen skal legge til rette for å avklare omfanget av og nødvendige mottiltak og virkningen av disse. Det skal gå klart fram av den innsendte dokumentasjonen at sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift er oppfylt. Følgende naturfarer bør alltid omtales, med mindre det er åpenbart at sikkerhetsnivået er oppfylt:

• Sikkerhet mot overvannsskade som omfatter
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet før byggetiltaket
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet etter byggetiltaket
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for omkringliggende områder som følge av tiltaket

• Sikkerhet mot flom som omfatter
- Er fareområder flom kartlagt uten at byggetiltaket er hensyntatt
- Er flomfarens virkning på byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides.
- Er flomfarens virkning utenfor byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet slik at verdiene i tabellen ikke overskrides.

• Erosjonsrisiko langs vassdrag
- Er det erosjonsrisiko langs bekker og vassdrag som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Er det risiko for økt erosjon i anleggsfasen som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Utgjør tiltaket risiko som kan gi økt erosjon som kan påvirke stabiliteten for byggeområdet på kort og lang sikt

• Skred i bratt terreng – snøskred, sørpeskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred
- Er det faresoner som kan påvirke byggeområdet før tiltaket
- Er det faresoner som kan påvirke tiltaket etter at det er bygd
- Er det faresoner for skred som oppstår hos naboeiendommen som følge av tiltaket.

• Områdestabilitet kvikkleire
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde før tiltaket iverksettes
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde i anleggsfasen
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde etter at byggetiltaket er oppført
- Er det angitt pålitelighetsklasse for de respektive tiltakene som skal føres opp

Henvisninger
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)
Konsekvensutredninger fra kommuneplanarbeidet
NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan
Bebyggelse nær høyspenningsanlegg (NVE)

III Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg

§ 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling

1) Arealplanlegging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal videreutvikle senterstrukturen i kommunen. Planleggingen skal:
   a) styrke Tønsberg by som kommune- og regionssenter
   b) videreutvikle områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød med et bredt tilbud innen varehandel og servicefunksjoner, og legge til rette for boligfortetting i avklarte områder rundt områdesentrene (fortettingssoner)
   c) videreutvikle lokalsentrene Brekkeåsen, Undrumsdal, Barkåker, Eik, Ilebrekke og Vear med tilbud som dekker daglige behov for varehandel og tjenester
   d) styrke nærsentrene; Husøy, Ramnes, Fon, Vivestad og Volden med funksjoner som skaper identitet og tilhørighet.

2) Planleggingen skal lokalisere bebyggelse og anlegg på bakgrunn av funksjoner, arealbehov, transportbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelsene. Planleggingen skal som hovedregel:
   a) lokalisere besøks- og arbeidsintensive virksomheter i Tønsberg by eller på Revetal
   b) lokalisere detaljhandel i Tønsberg by, områdesentrene eller lokalsentrene
   c) lokalisere handel med plasskrevende og andre særlige varegrupper på Kilen eller andre områder som er avklart for varegruppen i arealplan
   d) legge til rette for boligfortetting i by- og senterområdene og avklarte fortettingssoner rundt disse

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr 8

Veiledning
Kommuneplanens samfunnsdel setter mål for kommunen som samfunnsutvikler og samfunnsdelens arealstrategi definerer Tønsberg kommunes senterstruktur med by-, område-, lokal- og nærsenter. Arealstrategien viser også hvilke næringsklynger og utviklingsområder som er prioritert i den lokale og regionale arealpolitikken.

Arealstrategien definerer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles og at Tønsberg kommune gjennom sin arealforvaltning skal:
- sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
- bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
- styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
- ivareta vår historie og kulturarv
- samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

Henvisninger
Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2037 med arealstrategi

§ 44 Boligbebyggelse

§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder

Hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplan for bestemte områder, skal bebygd areal i nåværende boligområder ikke overstige:

a) 25 % BYA på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse
b) 30 % BYA på eiendommer med konsentrert småhusbebyggelse

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr 5

Veiledning
Biloppstillingsplasser skal medregnes i bebygd areal, jf TEK17 §5-7. Det skal beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass til bil.

Henvisninger
Veiledning «Grad av utnytting» (Kommunal- og moderniseringsdepartement)

§ 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder

Ved arealplanlegging av områder avsatt til framtidig boligbebyggelse skal bygningstyper, bygningsvolum og uteområder planlegges slik at:

a) det sikres en variasjon av boligtyper, boligstørrelser og uteareal, som bidrar til mangfoldige og inkluderende boligområder
b) det skapes gode oppvekstmiljø for barn og unge, og steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse
c) boligene kan benytte teknisk infrastruktur som er opparbeidet eller sikret opparbeidet
d) boligene kan benytte sosial infrastruktur som er tilgjengelig eller planlagt
e) andre arealfaglige forhold er ivaretatt

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr 8

Veiledning
Variasjon i boligtyper må ses opp mot kommunens behov totalt sett med en forventet økning i antall små husholdninger og en boligsammensetning med mange store boliger. En økt variasjon totalt sett vil derfor være avhengig av at det bygges flere mindre boenheter.

Fremtidige byggeområder er konsekvensutredet i forbindelse med omdisponering i kommuneplanens arealdel. Ved planlegging av disse skal konsekvensutredning fra omdisponeringstidspunkt tas med i vurderingene fra oppstart av planarbeid, jf § 40 i disse bestemmelsene.

§ 45 Fritidsbebyggelse

Utbyggingsvolum og utforming i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

1) Det tillates ikke fradeling av nye tomter eller oppføring av nye fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 meter.

2) På eiendom med eksisterende fritidsbolig, kan det gjennomføres tiltak som:
   a) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 90 m^2 på eiendommer som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen, og der byggeforbudet i 100-metersbeltet er opphevet av byggegrense langs sjø
   b) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 120 m^2 på eiendommer som ligger mer enn 100 meter fra sjøen
   c) ikke utgjør mer enn 15 m^2 som frittliggende uthus inntil 5 meter fra hovedbygning

3) Nye tiltak på fritidsboliger skal
   a) ikke være til hinder for ferdsel, eller komme i konflikt med landskaps- eller naturhensyn, og
   b) ikke medføre vesentlige terrenginngrep, og
   c) ha takvinkel inntil 35 grader
   d) ikke overstige 3,5 meter gesimshøyde og 6 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for bygning med saltak, eller
   e) ikke overstige 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og overstige 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng for bygning med pulttak og flatt tak

4) Nye mindre tiltak som platting/terrasse kan tillates inntil 5 meter fra hovedbygningenes fasade med samlet størrelse per eiendom på inntil 30 m^2.

5) På eiendommer lenger fra sjøen enn 100 meter kan nye fritidsboliger tillates innenfor de rammer som fremgår over.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
For område avsatt til fritidsbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #03 Solvang Kolonihager, vises det til bestemmelser om bevaring i kapittel V.

Henvisning
Regional plan for kystsonen i Vestfold
(Ny regional kystsoneplan forventes sluttbehandlet av Vestfold fylkeskommune høsten 2026)

§ 46 Sentrumsformål

1) I områder for sentrumsformål tillates boliger, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning og mindre håndverksbedrifter med eget utsalg.

2) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke handelsvirksomheter med et samlet bruksareal over 3 000 m^2 innenfor sentrumsformål i andre områder enn Tønsberg by og områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 1

Veiledning

Større endringer i områder avsatt til sentrumsformål vil normalt falle inn under lovens plankrav pbl § 12-1. Gjennom reguleringsplan vil både utforming og volumoppbygning av bebyggelse, stedstilpasning, parkeringskrav og hva slags næringer det tilrettelegges for, måtte tilpasses det enkelte sentrum.

Henvisning
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

§ 47 Forretninger

Forbud mot store handelsvirksomheter i områder avsatt til forretninger

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke økning i bruksareal til handel i områder utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre avsatt til arealformål forretninger.

2) Ved arealplanlegging utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre, kan det likevel legges til rette for:
    a. handel med plasskrevende varer
    b. dagligvarehandel

3) Ved arealplanlegging av områder som nevnt i punkt 2 a og b skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at etableringen:
    a. ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen
    b. er basert på en bærekraftig transportløsning

Med plasskrevende varer menes samme definisjon som gjengitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk for Vestfold: Byggevare (både butikkhandel og engros), hagesenter og motor.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 8

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å styrke kommunens vedtatte senterstruktur og at plasskrevende varer, omsettes på steder der andre mobilitetsformer enn privatbil er en reell mulighet for ansatte og kunder.

Henvisning
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel
(Vestfold fylkeskommune legger høsten 2026 fram forslag til ny regional arealplan, Vårt Vestfold)

§ 48 Offentlig og privat tjenesteyting

1) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
    a. barnehager, forsamlingslokaler og skoler med tilhørende idrettshaller får utviklingsmuligheter der de er etablert i nærmiljøene.
    b. at besøksintensive tjenester som helse- og legetjenester, treningssenter, lekeland for barn, bibliotek m.m. legges til steder i senterstrukturen eller steder som har særlige fortrinn med miljøvennlige mobilitetsløsninger

2) Eksisterende kollektivtilbud og eksisterende gang- og sykkelinfrastruktur skal inngå i vurderingen av et områdes egnethet ved nyetableringer.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å bidra til å styrke kommunens vedtatte senterstruktur som møteplasser. Mer lokale tjenestetilbud skal finnes ute i nærmiljøene, men også disse fortrinnsvis i det senteret som finnes lokalt og kan nås av flest mulig uten privatbil. Andre typer tjenestetilbud er mindre besøksintensive og kan også ha behov for å ligge mindre sentralt, for eksempel enkelte institusjoner.

Arealformålet Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer en rekke underformål av svært ulik karakter. Arealplanleggingen av disse områdene må være bevisst den lokale arealpolitikken som fremgår av arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel og disse bestemmelsenes § 43.

Tønsberg kommunes retningslinjer for landskapsanlegg angir minstestørrelser for uteoppholdsareal ved barnehager og skolers uteområder. Disse legges til grunn ved regulering av nye eller vesentlige endringer ved eksisterende skoler og barnehager.

Henvisning
Retningslinjer for landskapsanlegg

§ 49 Næringsbebyggelse

§ 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av industri, verksted eller lager kan det legges til rette for etablering av tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt med samlet areal inntil:
   a) 1 000 m^2 BRA per virksomhet til engroshandel med byggevarer, tunge kjøretøy og med maskiner og utstyr til jordbruk og skogbruk innenfor Barkåker næringsområde (bestemmelsesområde #18)
   b) 1 000 m^2 BRA per virksomhet til handel med motorvogner og båter innenfor Ås næringsområde (bestemmelsesområde #19)
   c) 250 m^2 BRA per virksomhet til øvrige varegrupper innenfor andre næringsområder

2) Utstillingslokalene og hentepunktene i punkt 1 kan ikke utgjøre mer enn 25 % av virksomhetens samlede areal (BRA).

3) Reguleringsplaner som åpner for utstillingslokaler og hentepunkt skal inneholde maks-krav til parkeringsplasser for bil tilpasset hele virksomhetens BRA. I fastsettelsen av parkeringskravet legges kravet for arbeidsbygninger til grunn. Maks-kravet skal i slike reguleringsplaner ikke være mer enn 50% over minimumskravet etter disse bestemmelsenes § 36.

4) Utstillingslokaler og hentepunktene i punkt 1 skal ikke svekke by- og senterstrukturen og aktivitetene skal ha en klar sammenheng med industri-, verksted- og lagervirksomheten som foregår i resten av lokalene.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av næringsområder kan det legges til rette for etablering av dagligvareforretning med samlet areal inntil 1 000 m^2 BRA, hvis etableringen:
   a) ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen, og
   b) er basert på en bærekraftig transportløsning

2) Ved alle planforslag som omfatter dagligvarehandel i næringsområder, skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at kravene i første ledd er oppfylt.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse

Ved arealplanlegging kan større kontorbedrifter kun lokaliseres innenfor:
   a) Bestemmelsesområdet Tønsberg by,
   b) Revetal områdesenter
   c) I randssonen til Tønsberg by
   d) Sem områdesenter

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr. 8

Veiledning
Arealformålet næringsbebyggelse rommer en stor variasjon av type arealbruk som gjør det nødvendig med reguleringsplaner som styrer rett virksomhet til rett sted. Kontorbedrifter og hotell er de mest besøksintensive virksomhetene innenfor arealformålet. Lokalisering av slike virksomheter styres gjennom reguleringsplan, og arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel legges til grunn for lokalisering av nye virksomheter og vesentlig utvidelse av eksisterende.

Varehandel inngår ikke i arealformålet næringsbebyggelse. Samtidig er det mange virksomheter innenfor næringsformålet som forhandler produkter knyttet til virksomheten. Det er gjort unntak slik at det kan etableres klynger for bedrifter som driver verksted og lager for særlig plasskrevende varegrupper i to bestemmelsesområder, på næringsområdene på Ås og Barkåker. Slike varer kan utleveres og vises fram i lokaler avsatt til næring når dette er forankret i en reguleringsplan. Lokalene kan ikke brukes til fremvisning og utlevering av andre varegrupper enn de bedriften produserer eller lagrer. Hensikten er å sikre at bedrifter som driver med omsetning av varer som er for store til å få plass i ordinære forretningslokaler finner sin plass. Det er en forutsetning at virksomhetene er lite besøksintensive, og maks-kravet til parkeringsplasser ved virksomhetene er satt for å sikre dette, da begge bestemmelsesområdene ligger i svært bilbaserte områder.

Den generelle åpningen for 250 m^2 BRA for andre varegrupper må være hjemlet i reguleringsplan. Maks-krav til parkering kreves for å sikre at det ikke tilrettelegges for besøksintensiv virksomhet.

Randsonen til Tønsberg by omfatter Kaldnes, Kilen, Korten (herunder også «Statens Park») og Stensarmen. Korten og Revetal er i arealstrategien særskilt pekt på som sted for etablering av kontorarbeidsplasser.

§ 50 Andre typer bebyggelse og anlegg

Byggeområder avsatt til «andre typer bebyggelse og anlegg» innebærer i hovedsak arealbruk knyttet til tekniske anlegg for energianlegg eller kommunalteknikk, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1) Tillatte underformål i det enkelte byggeområde avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er angitt på plankartet med følgende bokstavkoder:
   B – boligbebyggelse
   F – forretninger
   I – idrettsanlegg
   N – næringsbebyggelse
   R – råstoffutvinning
   T – offentlig eller privat tjenesteyting

2) Bestemmelser til de enkelte arealformålene gjelder tilsvarende for de angitte formålene i kombinasjon.

3) Ved arealplanlegging av område avsatt til kombinasjonen fremtidig RN (råstoffutvinning og næringsbebyggelse, utvidelse av Rygg Miljøpark) skal mineralressurser sikres nyttiggjort før realisering av næringsbebyggelse ned til hensiktsmessig kotehøyde for utvikling av næringstomter. Området skal utnyttes til virksomheter innenfor materialgjenvinning og sirkulærøkonomi.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og § 11-9 nr. 8

Grønnstruktur

§ 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur

1) Innenfor områder avsatt til grønnstruktur kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser. Tiltaket må plasseres og utformes slik at det ivaretar naturhensyn.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 3

§ 53 Kombinerte områder for grønnstruktur

Innenfor områder avsatt til kombinert grønnstruktur kan grønnstruktur kombineres med følgende arealbruk:

a) Honnørbrygga (gbnr 1001/5 og 1001/97): parkering
b) Ollebukta (gbnr 1002/4): båtopplag, parkering, gang- og sykkelvei, nødvendig av- og pålessing for båteiere samt adkomst til krana

c) Banebakken (gbnr 1003/242): Gang- og sykkelvei, kollektivtrasé og nødvendig adkomst til eiendommer
d) Slottsfjellskolen (gbnr 1001/187): Parkering og varelevering
e) Vallø (gbnr 140/3): Tillatte formål på sjøsiden av området (havn og småbåthavn)

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 2, 3 og 6

Veiledning
Hensikten med arealformålet er å vise at tillatt arealbruk skal gis et grønnere preg enn det som vanligvis forbindes med denne arealbruken, samt sikre allmennhetens tilgjengelighet.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR)

Retningslinje til søknad om dispensasjon fra LNFR-formål
Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og bygningsmiljø kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruksvirksomheten, og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

Retningslinjen utfylles av «Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel.»

For å kunne innvilge dispensasjon må de rettslige vilkårene i pbl § 19-2 være oppfylt, og retningslinjene gir føringer for kommunens skjønnsmessige vurdering av om dispensasjon skal gis.

Henvisninger
Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel

§ 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR

1) Hvis ikke annen plassering er nødvendig for landbruksdriften, skal bygninger, konstruksjoner og anlegg i LNFR-områder plasseres:
   a) utenfor dyrket eller dyrkbart areal
   b) minst 100 meter fra sjøen
   c) minst 30 meter fra vassdrag
   d) minst 30 meter fra tilrettelagte friluftstiltak

Våningshus og kårbolig skal plasseres i gårdstun. Nye bygninger skal være tilpasset eksisterende bebyggelse på tunet dersom ikke jordvernhensyn tilsier en annen plassering.

2) Gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.
3)

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 1

Veiledning

I LNFR-områder er det kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring, med de unntak som fremkommer under i §§ 53 og 54.

For å være i samsvar med arealformålet LNFR, må det etter en landbruksfaglig vurdering dokumenteres at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket.

Henvisninger
Garden som ressurs (Veileder fra Regjeringen)

§ 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder

1) Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet langs sjø og utenfor byggeforbudssonen langs vassdrag, er vist med bestemmelsesområde ring med påskrift «B» på kommuneplankartet. Tilknyttet denne bebyggelsen kan det gjennomføres tiltak som tilhører boligformål. Følgende tiltak er likevel ikke tillatt:
   a) fradeling av ny grunneiendom
   b) etablering av nye boenheter. Gjenoppbygging av bolig etter brann eller naturskade er likevel tillatt
   c) oppdeling av bruksenheter slik at det oppstår nye boenheter

2) Tiltakene for boligformål kan bare gjennomføres hvis:
   a) bebygd areal på eiendommen ikke overstiger 25 % BYA, og samlet bebyggelse ikke overstiger 400 m^2 BRA
   b) garasjer og andre uthus plasseres mindre enn 20 meter fra boligen

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Veiledning
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 22), stedstilpasning (§ 15). I tillegg gjelder alle andre føringer og bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

Hensikten bak bestemmelsen er å gi rettigheter til boligeiendommer i spredtbygde områder uten byggeformål. Tidligere gårdsbruk med tidligere driftsbygninger på eiendommen vil i enkelte tilfeller ha overskredet maks tillatt BRA. De tidligere driftsbygningenes verdi for kulturlandskapet kan vektlegges i dispensasjonsvurderingen for mindre utvidelser av bolighuset på eiendommen.

Eksisterende bolighus langs vassdrag og i 100-metersbeltet langs sjøen har ikke slike rettigheter, eventuelle utviklingsmuligheter må vurderes som dispensasjon.

§ 56 LNF – spredt bebyggelse

§ 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse

1) Innenfor områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres et begrenset antall boliger som ikke er knyttet til stedbunden næring.

2) Det er krav om reguleringsplan for oppføring av ny bolig og/eller etablering av ny boenhet i områder innenfor hensynssone H310 og H320.

3) I områder utenfor hensynssone H310 og/eller H320 er det krav om reguleringsplan dersom fradeling til og oppføring av ny bolig krever ny adkomstvei eller søknadspliktig utbedring av adkomstvei. For mer enn to boenheter kreves utarbeidelse av reguleringsplan uavhengig av adkomstforhold.

4) Innenfor områdene tillates:
   a) fradeling av tomt inntil 1,5 daa til boligformål
   b) oppføring av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende uthus og uteområder.

5) Buffersone mot dyrka mark gjelder, jf § 23. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere produktiv skog enn 30 meter og ikke nærmere gårdstun, korntørker, høytørker og husdyrbygninger enn 100 meter.

6) Det kan ikke gis byggetillatelse til mer enn 2 boenheter per år i gjennomsnitt for kommuneplanperioden samlet for områdene med arealformålet LNFR – spredt boligbebyggelse.

7) For boligbebyggelse innenfor disse områdene med markering for eksisterende bolig i LNF (bestemmelsesområde ring med påskrift «B»), gjelder § 55.

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Veiledning
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 21), stedstilpasning (§ 14).

Ved beregning av antall nye boenheter etter § 56.1 nummer 6 skal det vektlegges om det har blitt bygd færre boenheter i de foregående år. Det kan ikke forutsettes at det kommer til å bli bygd færre boenheter i kommende år.

§ 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse

1) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse

2) Bruksendring til lager- og håndverksvirksomhet kan tillates.

3) Fasadeendring med farge- og materialbruk som underordner seg kulturlandskapet kan tillates.

4) Det tillates ikke tiltak som bidrar til økning av trafikk utover normal lager- og håndverksvirksomhet.

5) Søknad om tiltak utover det som fremgår av punkt 1-4 utløser krav om reguleringsplan.

Område avsatt til LNF – spredt næringsbebyggelse i Bøgata 5 (gbnr 98/65) ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i Slagendalen og Oseberg, og tiltak skal vurderes strengt etter de hensynene som ligger bak denne sonen. Ved naturskade eller brann, skal det vurderes om området skal etableres som dyrka mark og overføres til omkringliggende landbrukseiendom.

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 57 Generelt forbud mot tiltak

1) I områder satt av til hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1, herunder terrenginngrep, påfylling av sand, uttak av masser.

2) Forbudet omfatter også midlertidige tiltak som flytende konstruksjoner eller fartøy som benyttes som husbåt, flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger.

3) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs.

4) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke vedlikehold, fjerning og nyetablering av offentlige navigasjonsinnretninger.

5) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med naturmangfold eller ferdsel til sjøs.

6) Forbudet mot tiltak gjelder ikke i områder avsatt til underformålene småbåthavn og havneområde i sjø.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 4.

Veiledning
Forbudet innebærer at

- utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender ikke er tillatt.

- oppankring og/eller oppføring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg (herunder flytebrygger) 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 stedegen kvalitet. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand anses som en nyetablering.

- nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette allerede er hjemlet i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende godkjente brygger er et søknadspliktig tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav b).

- det ikke tillates mudring/dumping av masser, ankring og utsetting av bøyer og moringer.

- ved brann og/eller naturkatastrofer skal vurderes alternativ plassering av tiltak før gjenoppbyggingstillatelse gis.

§ 58 Småbåthavn

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til småbåthavn.

2) I områder avsatt til småbåthavn tillates mindre endringer på bryggeanlegg, herunder også moringer for forankring av flytebrygger.

3) Sør i område avsatt til småbåthavn tilgrensende gbnr 1001/5 (Honnørbrygga) innenfor bestemmelsesområde #21 tillates etablert flytende bade- og badstuanlegg, uten reguleringsplan.

4) Ved endringer skal allmennhetens tilgjengelighet til bryggene sikres.

5) Større endringer i småbåthavnene, herunder også arealet på landsiden av arealet avsatt til småbåthavn, skal kun skje gjennom reguleringsplan. Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) Friluftsområder bevares som grønnstruktur eller badeplasser
   b) Det legges til rette for bading fra land eller felles bryggeanlegg
   c) Det etableres mottaksanlegg for båtseptik.

Flytende bade- og badstuanlegg ved Honnørbrygga utformes slik at det ikke hindrer ferdsel til sjøs til nærliggende kaier og bryggeanlegg, og tilpasser seg landskapsrommet i Kanalen. Allmennhetens tilgjengelighet til anlegget og hvordan vann fra anlegget skal renses/nøytraliseres vil være en del av utformingen.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 3.

Veiledning
De fleste småbåthavnene i Tønsberg kommune er uregulert og kun sjøarealet er avsatt til småbåthavn. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for småbåthavnene bør arealer på land som brukes i sammenheng med småbåthavnene inngå i planområdet.

§ 59 Havneområde i sjø

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til havneområde i sjø.

2) I områder avsatt til havneområde i sjø kan nye tiltak bare gjennomføres med hjemmel i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-9 nr. 1

§ 60 Naturområde i sjø

I områder satt av til naturområde i sjø er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. § 1-6. Forbudet omfatter også midlertidige tiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

§ 61 Friluftsområde i sjø

I områder satt av til friluftsområde i sjø kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene

1) Disse bestemmelsene gjelder innenfor følgende bestemmelsesområder:
- #21 Tønsberg by
- #13 Semsbyen områdesenter; #17 Tolvsrød områdesenter
- #12 Vear lokalsenter; #14 Barkåker lokalsenter; #15 Eik lokalsenter; #16 Ilebrekke lokalsenter

2) For områdesenter Revetal gjelder vedtatte reguleringsplaner, jf. § 2-4 c) og d)

3) Undrumsdal og Brekkeåsen lokalsenter har ikke egne bestemmelsesområder. Bestemmelsene i kapittel IV gjelder ikke for disse lokalsenterne.

4) Bestemmelsene gjelder ved siden av kommuneplanens øvrige bestemmelser og gjelder foran disse ved motstrid.

Hjemmel
Pbl. § 1-5

§ 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene

1) Bebygd areal i by- og senterområdene skal ikke overstige:
   a) 100 % BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Tønsberg by (#21)
   b) 85% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Semsbyen og Tolvsrød (#13 og #17)
   c) 75% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i lokalsenterne (#12, #14, #15, #16)
   d) 60 % BYA for annen bebyggelse innenfor sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg
   e) 45 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene

2) Innenfor sentrumsformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 6 etasjer.

3) Innenfor sentrumsformål i lokalsentrene (#12, #14, #15, #16) og kombinertformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 4 etasjer.

4) Ved arealplanlegging av konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene kan bebyggelsen ha inntil 3 fulle etasjer.

Etasjehøyder angitt over skal basere seg på normale etasjehøyder på under 4 meter, der det etableres utadrettet virksomhet i første etasje, kan denne være inntil 5 meter.

5) I by- og senterområdene kan kvartalsbebyggelse oppføres eller utvides gavl mot gavl inntil bygning på naboeiendom som er plassert i eiendomsgrensen. Vinduer i gavl i nabogrense tillates ikke. Eksisterende avstand til eiendomsgrenser mot gårdsrom skal videreføres.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Fortettingssonene er områder innenfor bestemmelsesområder avsatt til boligformål.

Byggehøyder i punkt 2-4 forutsetter at andre krav er tilfredsstilt, herunder krav om tilpasning til omgivelsene. Nedtrapping mot områdene utenfor bestemmelsesområdene vil typisk være grunnlag for noe lavere byggehøyder enn maks antall etasjer gitt i bestemmelsene. Byggehøyder vurderes konkret i reguleringsplanprosesser.

I fortettingsområdene er tillatt utnyttelsesgrad for frittliggende småhusbebyggelse 25% BYA.

§ 63 By- og tettstedsutvikling

1) Tiltak skal ikke plasseres i sentrale siktlinjer til de viktige landemerkene Slottsfjellet, Haugar, Teie hovedgård, Jarlsberg hovedgård eller Domkirken og skal underordne seg byens silhuett.

2) Bygninger skal følge og forholde seg til naturlig terrengfall mot Kanalen og den opprinnelige gatestrukturen fra middelalderen.

Opprettholdelse av siktlinjer er begrunnet både med byens visuelle profil på avstand og siktlinjer fra gatenivå i bysentrum.

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Ramsar-områdene på Ilene og Presterødkilen danner viktige naturlandskapsrom rundt byen. Alle tiltak som kan ha virkning på opplevelsen av Tønsbergs byprofil, skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

3) Tiltak i område- og lokalsentrene skal styrke opplevelsen av sentrene som tettsteder. Ved arealplanlegging skal det sikres en visuell avgrensning av tettstedet og en indre sammenheng mellom bebyggelsen og uterommene som underbygger stedets identitet.

4) Første etasje mot sentrale gater og byrom skal brukes til forretning, bevertning eller besøksintensiv tjenesteyting. Virksomheten skal ha åpne fasader mot og publikumsatkomst fra

offentlig gate eller byrom. For #21 Tønsberg by er «sentrale gater og byrom» vist i illustrasjonen under, i øvrige senterområder skal disse defineres gjennom reguleringsplan.

5) I by- og senterområdene tillates ikke tekniske rom og installasjoner på taket. Nødvendige bygningsdeler for heisbygg er likevel tillatt. Solceller kan vurderes, jf § 14-2.

Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:

a) det utvikles kompakte by- og tettsteder
b) det blir en variasjon av boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner
c) det blir en variasjon av boligstørrelser. Minst 50 % av boligene bør være over 60 m^2.
d) eksisterende grønnstrukturer bevares og videreutvikles, og at det opparbeides nye grønnstrukturer som gir gode uterom, legger til rette for fysisk aktivitet og styrker naturmangfoldet
e) det etableres fellesrom og møteplasser som har gode kvaliteter og er tilrettelagt for ulike brukergrupper. Torg i Tønsberg by og områdesentrene skal som hovedregel eies av kommunen.
f) Byggegrense langs sjøen i Tønsberg by skal sikre arealer for ferdsel og opphold og visuelle kvaliteter langs kanalen.
g) Ved arealplanlegging i 100-metersbeltet langs sjøen i Tønsberg by skal bebyggelsens høyde avtrappes mot sjøen. Byggegrensen langs sjø kan justeres gjennom arealplanlegging, når det er vist hvordan hensynene i f) er ivaretatt.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og 11-9 nr. 5

Veiledning

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Alle tiltak skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

På sjøsiden av byggegrensen kan det tillates tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til sjøkanten og det sammenhengende byrommet. Eksempler på slike tiltak kan være, men er ikke begrenset til:

- Sittegrupper og lekeapparater
- Mindre transportable og midlertidige utsalgsteder og annen tjenestetilbyding som er tilgjengelig for allmennheten (Food-truck, badstuer og iskremkiosker)
- Vesentlige reparasjoner av brygge, gangveger og parker
- Renovasjonsløsninger, statuer og fontener
- Informasjons- og opplysningsskilt

§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by

1) I følgende områder i Tønsberg by er det hensynssoner med særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) #26 Sentrum
   b) #24 Nordbyen
   c) #25 Fjerdingen
   d) #28 Løkken
   e) #27 Haugarlia

2) Alle tiltak i bevaringsområdene skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet i nærområdet og Tønsbergs historiske særpreg. Det skal være særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling i disse områdene og det skal brukes historisk korrekte farger og/eller farger som harmoniserer med verneverdig bebyggelse i bevaringsområdet.

3) Historisk gatestruktur i bevaringsområdene tillates ikke endret.

4) Bebyggelse oppført før 1940 i bevaringsområdene tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form.

5) Ny bebyggelse i bevaringsområdene skal
   a) videreføre kvartalets eller gatens bebyggelsesstruktur og bebyggelsens høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk
   b) komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass
   c) tilpasses gjennomsnittlig eller karakteristisk høyde i kvartalet/gateløpet,
   d) henvende seg mot alle offentlige gateløp og offentlige plasser

6) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre konstruksjoner og anlegg i gate- og byrommene som er en del av byens kulturmiljø. Nye fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal fremme områdets og byens historiske særpreg.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken

1) Det er ikke tillatt med tilbygging, påbygging, fasadeendringer eller andre utvendige endringer på bebyggelse oppført før 1940. Tilstand på oppførelsestidspunktet kan likevel gjenopprettes. Ved vedlikehold skal bygningenes karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

2) Nybygg skal oppføres med stedstypisk utforming, materialer og detaljer. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene synes i bygningskroppen.

3) Ved totalskade av bygning oppført før 1940, skal ny bygning oppføres som kopi av den skadede bygningen.

4) Hager, murer, stier, smett og utomhuselementer som er en del av kulturmiljøet skal bevares.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum

1) I områder som særpreges av bygninger med saltak mot gaten, skal nye bygninger utføres med tilsvarende takform og takvinkel.

2) Tilbaketrukket etasje kan plasseres slik at hovedvolumets gesims klart oppfattes som bygningens høyde sett fra gateplan. Materialbruk skal gi et tydelig skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene

1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse	75 m^2	
Sekundærleilighet	50 m^2	Selvstendig boenhet ≤ 60m^2
Hybel	10 m^2	
Konsentrert småhusbebyggelse	30 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer

Lavblokk/ høyblokk	30 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse
Lavblokk/ høyblokk innenfor område avsatt til sentrumsformål	20 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

   a) Nærlekeplass: 75m^2 med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m^2 pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m.

   b) Områdelekeplass
   For hver 30.boenhet bør det reguleres inn 500 m^2 til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 500 m.

   c) Nærmiljøanlegg
   Ved en samlet utbygging over 150 boenheter bør det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 1000m.

Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.

2) I stedet for opparbeidelse av område- eller nærmiljøanlegg, kan enten eksisterende områder med tilsvarende minstestørrelse, funksjoner og kvaliteter opprustes slik at de oppfyller funksjons- og kvalitetskravene, og/eller andre rekreasjonstiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Kvalitetskrav til lekeareal er angitt i bestemmelsenes kapittel II.

Lekeareal kommer i tillegg til minste uteoppholdsareal. For gjennomføring av tiltak på kommunal grunn skal dette fortrinnsvis avtales gjennom utbyggingsavtale.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg
Byliv for alle - Byromsstrategi for Tønsberg

§ 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene

1) I Tønsberg by og områdesentrene er det følgende krav om oppstillingsplasser for sykler:
   a) minst 2 plasser per boenhet under 60 m^2 BRA og 2 plasser per boenhet over 60 m^2 BRA

b) minst 2 plasser per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
c) minst 2,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

2) Oppstillingsplassene for sykler skal plasseres innen rimelig avstand fra bolig-, publikums- og arbeidsarealene, og med god tilgjengelig for alle brukere. Plassene skal legge til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende.

   Det skal avsettes areal til sykkeloppstilling på bakkenivå. Sykkelhåndbokens norm for areal skal benyttes. Dette arealet kommer i tillegg til MUA, men tar ikke opp grad av utnytting som for biloppstillingsplasser.

3) Oppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal utformes slik at sykler skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

4) I #21 Tønsberg by er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) maksimalt 0,2 plasser per boenhet under 50 m^2 BRA, og mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet over 50 m^2 BRA innenfor områder avsatt til sentrumsformål
   b) mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet under 50 m^2 BRA, og mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet over 50 m^2 BRA innenfor områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   c) maksimalt 0,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger og arbeidsbygninger i områder avsatt til sentrumsformål
   d) mellom 0,5 og 1 plass per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger i områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   e) ved bruksendringer kan lovlig etablerte parkeringsplasser beholdes.

5) I #13 Semsbyen og #17 Tolvsrød områdesenter er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) Mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet under 60 m^2 BRA, og mellom 0,8 og 1,5 plasser per boenhet over 60 m^2 BRA
   b) minst 1 plass per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

6) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by er det ikke tillatt å etablere nye parkeringsplasser på arealer eller i bygninger som ikke er regulert eller lovlig tatt i bruk til parkeringsformål. Kommunen kan likevel gi tillatelse til parkeringsplasser på andre arealer for arbeidstakere eller virksomheter med et særlig behov.

7) Ved arealplanlegging innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by skal det legges til rette for etablering av nye parkeringsplasser for boliger og publikumsbygninger i parkeringshus eller parkeringsanlegg i randsonen av sentrum, eller i avklarte områder i sentrum.

8) Innenfor #21 Tønsberg by kan kommunen samtykke til frikjøp av parkeringsplasser som kreves for tiltaket, jf. pbl. § 28-7 tredje ledd.

Det er ikke krav om gjesteparkeringsplasser i bestemmelsesområder for by- og områdesentre.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Krav til antall parkeringsplasser pr boenhet skal avrundes opp til nærmeste hele tall. For krav til antall parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal skal tall under 50 rundes ned og tall fra 50 og oppover rundes opp. Eksempel: 120 m² bruksareal kontor utløser 2 sykkelparkeringer, mens 170 m² utløser 4 sykkelparkeringer.

Kravene utøses for nye boenheter/bruksareal. Ved beregning av dekningsgrad (antall p-plasser som kan løses på egen grunn) skal krav til parkering for alle boenheter/bruksareal på eiendommen medregnes. Krav for eksisterende boenheter/bruksareal på eiendommen beregnes etter reglene i denne bestemmelsen, med mindre det kan dokumenteres at lavere krav følger av tidligere tillatelse.

V Andre hensynssoner

Bestemmelsesområder

Veiledning
Bestemmelsesområder for Tønsberg by (#21), områdesentra (#13 og #17), lokalsentra (#12, #14, #15, #16), samt bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by (#24, #25, #26, #27, #28) er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel IV over.

Bestemmelsesområdene #30 og #31 for Ås og Barkåker næringsområder er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel III over.

§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1) I følgende områder er det særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) Nordre og Søndre Fritzølia (#01)
   b) Markveien 20-24 (#02)
   c) Solvang kolonihager (#03)
   d) Markveien/Grevinneveien (#04)
   e) Vidjeveien (#05)
   f) Enggaten (#06)
   g) Område ved Huitfeldtsgate (#07)
   h) Havebyen på Træleborg (#08)
   i) Måkeveien (#09)
   j) Husvikåsen (#10)
   k) Husøysund (#11)
   l) Barlindveien i Presterødåsen (#23)

2) Alle tiltak skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet, og de skal gjennomføres med særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling.

3) Innenfor bevaringsområdene er det forbud mot:
   a) riving av bebyggelse
   b) oppdeling eller sammenføyning av eiendommer
   c) etablering av mer enn 2 boenheter per tomt
   d) tilbygging, påbygging, fasadeendringer og andre utvendige tiltak som endrer bygningens karakter eller som ellers svekker opplevelsen av kulturmiljøet.
   e) gjenbygging av historiske smett

4) Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg skal videreføre og styrke det historiske særpreget i bevaringsområdet. Kontrastfylt arkitektur er ikke tillatt. Ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade, skal opprinnelig bebyggelse rekonstrueres.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 7

Henvisninger
Byggeskikksveileder Husøysund
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Byggeskikkveileder for Tønsberg

§ 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates innenfor bestemmelsesområdet.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 1

Veiledning
Massedeponiets varighet, omfang og avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Det tillates kun oppfylling av rene masser og det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal etableres som jordbruksområde. Det forutsettes at friluftsinteressene (kultursti/skiløype) bevares og at bomiljøet nord for planområdet hensyntas i driftsperioden.

§ 69 Snølagring i Greveskogen #29

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for midlertidig snølagring innenfor bestemmelsesområdet.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

§ 70 Treningsbaner ved Flint #30

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig tilbakeføring av arealet til dyrka mark innenfor bestemmelsesområdet.

Kunstgress, bygninger, parkering og tribuner er eksempler på tiltak som er til hinder for tilbakeføring av arealet til dyrka mark. Området skal vurderes tilbakeført til LNF-formål dersom det ikke lenger er behov for dagens bruk.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Hensynssoner

Sikrings-, støy og faresoner

§ 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad

Bestemmelser for sikringssoner ved grunnvannsbrønner. Bestemmelsene er listet opp sonevis, og bestemmelsene for de ytterste sonene gjelder også for innenforliggende soner.

H120 – selve brønnene med tilhørende kumring

a. Alle aktiviteter som er ikke er forbundet med drift og vedlikehold av vannverket er forbudt. Inngjerding eller annen utstrakt sikring av brønner skal opprettholdes til enhver tid.

H120 - brønnenes nære influensområde, radius 20 meter fra grunnvannsbrønn 1 og 10 meter fra grunnvannsbrønn 2

b. Ny bebyggelse og nye veier skal begrenses til det som er nødvendig for vannverket og eventuelt traktorvei og skogdrift. Eventuelle tiltak må godkjennes av drikkevannsmyndighet, og skal inkludere tiltak for å redusere risiko for utslipp både under anlegg og drift.

c. Utenom arealer regulert til veiformål gjelder forbud mot bruk av motordrevne kjøretøyer utover det som er nødvendig for skogsdrift. Leirplass, stevner og lignende tillates ikke.

d. Bruk av skogsmaskin skal meldes skriftlig til vannverkseier for etablering av særskilte varslingssystem og beredskap i driftsperioden. Barking i større omgang tillates ikke.
Lagring og fylling av drivstoff i forbindelse med skogsdrift skal skje utenfor sone 1.

e. Forbud mot nedgravde tanker. Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier.

f. Forbud mot oppføring av bygninger med unntak av enkle bygninger (uten innlagt vann) tilknyttet landbruket.

H120 – ytre verneområde, radius 50 meter fra grunnvannsbrønner og vannbehandlingsanlegg

g. Forbud mot infiltrasjonsanlegg, punktutslipp, deponeringsplasser, mellomlager for avfall, slam eller lignende.

h. Forbud mot deponering og mellomlager av masser med avrenning eller annet som kan påvirke vannkvaliteten.

i. Forbud mot større kommersielle masseuttak og omfattende grave- og sprengningsarbeider. Mindre masseuttak til grunneiers eget forbruk tillates.

j. Forbud mot nedgravde olje- eller kjemikalietanker. Lagertanker for olje og petroleumsprodukter må ikke ha større volum enn 3 m3. Alle lagertanker må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele tankens innhold. Tankene skal være lette å inspisere for lekkasjer. Maksimalt 1 tank pr. eiendom innenfor sone 2.

k. Forbud mot ny bebyggelse og vesentlige terrenginngrep. Ny bebyggelse og nye veier kan tillates i et omfang som er naturlig for drift av eiendommene. Omfang og lokalisering av eventuell ny bebyggelse må avklares i tinglyst avtale mellom grunneier eller i reguleringsplan. Eiendommene 605/30 og 605/31 kan bebygges ihht reguleringsplan 3803 R30_0004. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå skader på vannproduksjon ved utbygging av diss tomtene. Alt avløp må ledes ut av sonen og avløpssystem må trykkprøves. Avløpet skal kontrolleres hvert 10 år.

12. Forbud mot bruk eller lagring av plantevernmidler, ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier eller husdyrgjødsel. Begrenset bruk av plantevernmidler kan eventuelt tillates etter spesifikk vurdering av vannverkseier og helsemyndighet.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 72 H190 Sikringsområde

Se planbestemmelsenes § 32 for restriksjoner i arealbruk.

For H190-soner angitt med nummer i bestemmelsene nedenfor gjelder disse fremfor § 32.

§ 72.1 H190_145-146

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190_145-146, som sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (BaneNor) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

§ 72.2 H190_147

Restriksjoner i arealbruk er gitt i reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse (plan_id 20190180)

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet

Innenfor avklaringssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.
- Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.
- Ved andre funksjoner enn bolig (helseinstitusjoner, undervisningslokaler og liknende) skal pasientrom/undervisningsrom) vende mot den stille siden. Det tillates ikke etablering av videregående skoler, grunnskoler eller barnehage i rød sone.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 74 H310 Ras- og skredfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: *Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.*

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 75 H320 Flomfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H320 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av flomfaren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark)

Innenfor disse sonene tillates kun etablering av anlegg og installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten på stedet eller anlegg og installasjoner med bruk som er i overenskomst med storulykkevirksomheten.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

§ 77 H360 Skytebaner

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.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

Veiledning
For de aller fleste av høyspentanleggene i kommunen er Lede AS ledningseier. Faresonen indikerer både at høyspentledningen representerer en fare og at tiltak kan medføre fare for høyspentledningen. Faresonen er ikke en indikator på høypentledningens magnetfelt, jf. §42-4, men gir en indikasjon på hvor det vil være hensiktsmessig å undersøke dette forholdet. Distribusjonsnettet, ledningene med lavest spenning, er ikke vist med faresoner på kommuneplankartet.

§ 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø)

Det tillates ikke faste anlegg i sjø innenfor sonen.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

§ 80 H390 Grunnforurensning

Sonene viser områder der grunnforurensning er påvist eller det er kjent mistanke om grunnforurensning. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak uten at grunnforurensningen er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak utført.

Ved detaljregulering av områder som kan åpne for bygging på tidligere deponier, skal det gjøres videre utredning av deponiene i samsvar med Miljødirektoratets veileder M-1780/2020.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

Veiledning
Faresoner for forurenset grunn viser områder med kunnskap eller mistanke om forurenset. Et område kan være forurenset selv om det ikke ligger inne som faresone i kommuneplanens arealdel og grunnforurensningsdatabasen er kontinuerlig under utvikling.

Henvisninger
Bygging og graving i forurenset grunn
Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase

Særlige hensyn

§ 81 H530 Friluftsliv

Dette er LNF-områder hvor friluftslivet er mer dominerende enn i LNF-områder ellers. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet tillegges vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

§ 82 H550 Landskap

Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal landskapshensyn tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

§ 83 H560 Bevaring naturmiljø

Dette er hovedsakelig LNF-områder hvor bevaring av naturmiljøet er et mer dominerende hensyn enn landbruk og friluftsliv . Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til bevaring og fremming av naturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

Veiledning
Hensynet gjelder også der arealformålet ikke er LNF. Denne hensynssonen er spesielt mye brukt i og langs vassdragene og dette må ses i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser om vannforvaltning.

§ 84 H570 Bevaring kulturmiljø

Disse områdene har nasjonal og/eller lokal kulturmiljø- og kulturlandskapsverdi. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til kulturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c, også i tolkningen av kommuneplanens utfyllende bestemmelser om løsninger og kvalitet. Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt, jf planens § 16.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

Veiledning

Innenfor flere av sonene drives det aktivt landbruk, og 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.

Enkelte av sonene er gitt en kort beskrivelse i veiledningsteksten under, som veiledning til hva som er spesielt verdifullt i det enkelte kulturmiljø og som skal tillegges vekt ved vurdering av endringer i områdene. Både lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø er med i opplistingen.

Jarlsberg H570_123
Jarlsberg Hovedgård er et av Norges best bevarte slottsanlegg og kan oppleves i sin opprinnelige, landskapsmessige sammenheng. Gårdsanlegget med Sem kirke, husmannsplasser, veier, alléer, parker, rettersted mm ligger i et sammenhengende, åpent kulturlandskap som skal bevares. Området er usedvanlig rikt på kulturminner. Brænderidammene i Tomsbakken er statlig listeført kulturmiljø.

Slagendalen og Oseberg H570_124
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 tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Oseberghaugen er et nasjonalt monument og sammenhengen mellom haugen, landskapet og øvrige kulturminner har nasjonal verdi.

Torgersøya H570_125
Naturskjønn og frodig øy med stort artsmangfold av strandplanter. Øya har spredt hyttebebyggelse og er del av et større nasjonalt viktig kulturlandskap. Klokketårn med tåkeklokke er fredet.

Aker gård H570_130
Et sammenhengende, åpent og spesielt frodig kulturlandskap omkranser storgården Aker. Landskapsrommet med hellende åkre ned mot Akersvannet avgrenses av åser i nord, øst og sør og raet i vest. Kulturlandskapet

kjennetegnes av frodige randsoner, alléer, steingjerder, beiter, åkre og markante trær. Området er rikt på kulturminner

Linnestad H570_132
Snorre Sturlason beskriver to slag på Re på 1100-tallet. Ett av dem er oppdaget på Linnestad. Dette er Nordens eldste påviste slagsted. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det kuperte landskapet for øvrig som kjennetegner landskapets særpreg. Rester av veier og graver viser at området er et gammelt knutepunkt.

Våle prestegård og kirke, Kaupang, Huseby og Guåker H570_122
Stort, sammenhengende og særegent landskap med et svært alderdommelig preg. Gamle veiløp og sammenhengen mellom vei, gårder, kulturminner og landskap er vesentlig. Området er usedvanlig rikt på kulturminner.

Holmsvannet og Revåvannet H570_131
Området rundt Holmsvannet og Revåvannet er et av de riktig gamle bosetningsområdene i indre Vestfold. Gravfelt, gårdene og veiene viser alderdommelige mønstre. Mellom vannene ligger bygdeborgen på Tjuvberget omgitt av skoger som før var setermark.

Husøy tidligere tollstasjon H570_127
Kulturmiljøet er statlig listeført.

Henvisning
Mer utfyllende beskrivelser av regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø og -landskap i Vestfold

§ 85 H590 Sikring av mineralressurser

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav c.

Veiledning
Sonene er sikret fremtidig uttak av byggeråstoff i et svært langsiktig perspektiv. Sonene skal holdes fri for inngrep for å sikre fremtidig mulig uttak av byggeråstoff.

Båndleggingssoner

§ 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

H710_08-09
Sonene er båndlagt i påvente av detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder. Bestemmelser til båndleggingen er gitt i kommunedelplan for ny fastlandsforbindelse (3803 90021)

H710_10
Sonen er båndlagt i påvente av regulering av midlertidig massedeponi, jf. kommunestyrets sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 03.04.2024 (sak 034/24).

Hjemmel

Pbl. § 11-8 bokstav d

§ 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven

- H720_11 Ilene (verneforskrift)
- H720_12 Store Gullkrone (verneforskrift)
- H720_13 Lille Gullkrone (verneforskrift)
- H720_14 Akersvannet (verneforskrift)
- H720_15 Presterødkilen (verneforskrift)
- H720_16 Bliksekilen (verneforskrift)
- H720_17 Karlsvika plantevernområde – Solli (verneforskrift)
- H720_23 Verpeelva (verneforskrift)
- H720_25 og 26 Ryggsåsen (verneforskrift)
- H720_24 Grøum (verneforskrift)
- H720_22 Tangenbekken (verneforskrift)
- H720_18 Langrudmyra (verneforskrift)
- H720_19 Krøsstjernåsen (verneforskrift)
- H720_20 Våle Prestegårdsskog (verneforskrift)
- H720_21 Tolvmannsmyr naturreservat (verneforskrift)
- H720_27 og H720_28 Sjuve naturminne
- H720_30 Grøumgrana naturminne
- H720_31 Himberg naturminne

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

§ 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

Veiledning
Alle kulturminner eldre enn 1537 og byggverk eldre enn 1649 fredet etter kulturminneloven kapittel II, uavhengig av om de er vist med båndleggingssone H730 i kommuneplankartet.

1) Automatisk fredet bygrunn, jf kulturminneloven kapittel II:

   - H730_33 (Middelalderbyen Tønsberg)
   - H730_50 (Teie Hovedgård)

§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg

I tillegg til kulturminneloven kapittel II, gjelder følgende bestemmelser for området:

1) Trær

Trær innenfor området kan ikke fjernes uten tillatelse fra Tønsberg kommune.

Nye trær kan etableres på måter som ikke skader den fredede bygrunnen, f.eks med rotsperreduk eller i plantekasser. Løsning og treslag skal godkjennes av kommunen og kulturmiljøforvaltninga.

2) Overvann

Nye bygge- og anleggstiltak innenfor båndleggingssone etter lov om kulturminner skal ikke medføre reduksjon i grunnvannsnivå i byggeområdet eller tilstøtende områder. Før igangsetting skal tiltaket være godkjent av kulturmiljøforvaltninga.

Ved etablering av kommunale VA-anlegg skal det tilstrebes at grunnvannstanden ikke reduseres.

Det tillates ikke bruk av grunnvannspumper innenfor hensynssonen.

Overflatevann skal håndteres og infiltreres lokalt. Overskuddsvann ved ekstremnedbør eller mettet grunn grunnet langvarig regn kan ledes ut i kommunalt overvannssystem i gatenett iht. plan for overvannshåndtering i sentrum.

3) Miljøovervåking

Ved tiltak i eller i nærheten av automatisk fredede kulturlag og ruiner fra middelalder hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand eller infiltrasjon av overflatevann til grunnen kreves miljøoppfølging.

Dette innebærer blant annet sikring av kildemateriale ved en arkeologisk gransking eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

Hjemmel
Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 3

Veiledning
Middelalderbyen Tønsberg og Teie Hovedgård - automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av Riksantikvaren, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

2) Automatisk fredede kirker og kirkesteder:

- H730_37 (Slagen kirkested)
- H730_38 (Ramnes kirke og kirkested)
- H730_39 (Rød kirkested)
- H730_40 (Våle kirke og kirkested)
- H730_41 (Vivestad kirkested)
- H730_47 (Fon kirkested)
- H730_48 (Sem kirkested)
- H730_49 (Sem kirke)

3) Listeførte kirker:

- H730_33 Tønsberg domkirke
- H730_35 Husøy kirke
- H730_36 Valløy kirke
- H730_37 Slagen kirke
- H730_41 Vivestad kirke

Listeførte kirker forvaltes etter kirkebyggforskriften §4
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-18-2827

4) Andre fredninger:
   - H730_34 Halfdan Wilhelmsens Allé 17 (forskrift)
   - H730_42 Våle Prestegård (vedtaksfredet)

5) Følgende kulturminner i Tønsberg kommune er fredet etter kulturminneloven, men ikke vist som egen båndleggingssone H730 i plankartet:
   - Iras hus (forskrift)
   - Sem fengsel (forskrift)
   - Berg fengsel (forskrift) (inngår i hensynssone 570_123)
   - Torgersøya fyr (inngår i hensynssone 570_125)
   - Kanalbrua (forskrift)
   - Nedre Langgate 18 (Foyngården) Hovedbygning, m/ uthusfløyer 1800-1850, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33)
   - Nedre Langgate 26, (Britanniagården) Portal 1775-1800, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #26 Sentrum)
   - Nordbyen 16 (Bentegården), bolighus 1725-1800, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Storgaten 55 (Kossegården), Våningshus 1807-1825, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Tollbodgaten 14 (Kockegården), Våningshus ca. 1790, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #25 Fjerdingen)
   - Heierstadloftet, Vestfold Fylkesmuseum, middelalder, automatisk fredet
   - Svend Foyns Arbeiderboliger, fredet 1986
   - Smidsrødhuset, Nøtterøyhuset, Slottsfjellmuseet, fredet 1923
   - Ramnes Prestegård, fredet 1991
   - Jarlsberg hovedgård, fredet 1939 (inngår i hensynssone H570_123)

§ 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk

H740 Høyspenttraséer: Båndlagt etter energiloven – Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

Veiledning
Netteier for høyspenttraséer innenfor båndleggingssoner vist på kommuneplankartet er Statnett SF.

Gjennomføringssoner

§ 91 H810_G2 Kaldnes Vest

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Kravet om felles planlegging kan oppfylles ved en strategi- og prinsipplan eller tilsvarende med føringer for utbygging av området, jf. samarbeidsprosjekt med Færder kommune.

3) Felles plan skal sikre sammenheng innad i området og samspill med omkringliggende områder, og ta stilling til hovedtrekkene ved arealdisponeringene i området, herunder:
   - allmennhetens tilgang til sjø- og rekreasjonsområder, med god tilgjengelighet mellom grønnstruktur og sjøfronten
   - mobilitetsstrategi der gange, sykkel og kollektivtransport er prioritert foran privatbil. Det skal også tilrettelegges for dele- og sambruksløsninger
   - fordeling av areal mellom bolig, næring og tjenesteyting.
   - om videre planlegging skal gjøres gjennom område- eller detaljregulering og modell for gjennomføring av offentlig infrastruktur og grønnstruktur
   - Hvordan nødvendig varehandel for å dekke det lokale behovet og tjenester skal plasseres i området for å styrke gater og torg

4) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:

Tiltak for å legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 92 H810_G3 Stensarmen

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før det kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging skal oppfylles gjennom utarbeidelse av områdeplan etter pbl for arealene som omfattes av hensynssonen. Området skal utvikles med kvartalsstruktur og varierte byggehøyder som trappes ned mot Kanalen.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring, bruksendring innenfor tillatte underformål).
   b) Etablering av rigg- og anleggsområde innenfor areal avsatt til offentlig og privat tjenesteyting

4) Etablering av boliger innen hensynssonen H810_G3 utløser krav til felles planlegging og inngår ikke i unntakene over.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 93 H810_G5 Vallø

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles gjennom områdeplan etter pbl eller ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele sonen samlet eller ved en felles steds- og mulighetsstudie der samlede konsekvenser av utbygging av hele sonen er vurdert når det gjelder utbyggingsvolum, natur, allmennhetens tilgang til strandsonen, kulturmiljø og trafikk.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring)
   b) Tiltak som legger til rette for næringer innen båtservice og -reparasjon

4) Kommunen vil legge særlig vekt på konsekvensen for trafikk, kulturmiljø og allmennhetens tilgjengelighet til sjøen ved vurdering av om kravet til felles planlegging kan unntas.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet

1) Innenfor sonen gjelder krav om felles planlegging etter plbl § 11-8 tredje avsnitt bokstav e).
   Unntak fra krav om felles planlegging:
   - Oppføring av byggverk og tiltak på eksisterende veier og parkeringsområder som er nødvendig for drift av jernbanen med tilhørende stasjonsfunksjoner.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles ved utarbeidelse av mulighetsstudie for hele sonen før detaljplanlegging. Areal til innfartsparkering, busstilgjengelighet og sykkelparkering skal prioriteres foran øvrige funksjoner innenfor området. Visuelle virkninger på omkringliggende by- og kulturmiljø vil være et særlig viktig utredningstema.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 95 H820_G1 Nedre bydel

1) Det stilles krav til felles planlegging av de ubebygde tomtene innenfor det enkelte kvartal.

2) Illustrasjonen angir maksimal tillatt bygningshøyde og for hvilke eiendommer det stilles krav til langbygg (L) og kvartalsbygg (K):

3) Byggenes BYA (fotavtrykk) skal fastsettes i reguleringsplan.

4) Kvartalsbebyggelse skal deles opp i fasader med ulik karakter i form av farge, materialbruk og gesimshøyde. Der illustrasjonen angir ulike høyder for sammenhengende kvartalsbebyggelse skal endelig avgrensning av bygningsvolumene avklares i reguleringsplan.

5) Nye langbygg skal ha saltak og fremstå som selvstendige bygningskropper.

6) Ny bebyggelse skal ligge inntil gatelegemet i tverrgatene. Gatebelegg skal brukes aktivt for å fremheve tverrgatenes historie.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 5, 6 og 8.

Videreføring av reguleringsplan

§ 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret

Innenfor områder med hensynssone H910 skal gjeldende reguleringsplan gjelde uendret, jf. § 2-4

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav f