

1 UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel er juridisk bindende for kommuneplanperioden. Disse kan bare endres ved revisjon av kommuneplanen. Utfyllende bestemmelser er innrammet.

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel er ikke juridisk bindende, men forutsettes å gi sterke føringer innenfor det enkelte tema i kommuneplanperioden. Eventuelle avvik fra retningslinjene skal begrunnes særskilt i saksdokumentene. Retningslinjer er skrevet i kursiv.

2 HENSIKTEN MED AREALDELEN

2.1

Kommuneplanens arealdel har som langsiktig mål for arealutviklingen å bidra til å utvikle Nøtterøy kommune i samsvar med målsettingene i kommuneplanen. Gjennom en overordnet arealplanlegging ivaretas og styrkes samfunnet, den enkelte innbygger og fremtidige generasjoners helse, miljø og trivsel i et langsiktig, bærekraftig perspektiv.

3 RETTSVIRKNING

3.1

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser er juridisk bindende og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr.71. Der det i det etterfølgende er vist til § er det plan- og bygningsloven det vises til med mindre annet fremgår.

3.2

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser gjelder foran tidligere planer der det er avvik i planformål. For øvrig gjelder eksisterende kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

3.3

Dersom kommuneplanens arealdel med bestemmelser omhandler forhold som ikke er nevnt i andre gjeldende planers bestemmelser, eller ved motstrid, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde.

3.4

Nye reguleringsplaner som vedtas etter at kommuneplanens arealdel med bestemmelser er vedtatt, vil gjelde foran kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Kommuneplanen er en overordnet plan slik at grad av detaljering når det gjelder blant annet arealformål ikke nødvendigvis er lik reguleringsplan. Kommuneplanens arealformål går foran eldre reguleringsplansformål der endring er foretatt etter forutgående særskilt behandling av arealformålet.

4 PLANKRAV

4.1

Tiltak etter loven, jf § 1-6, kan ikke settes i verk før det foreligger reguleringsplan, jf § 11-9 første ledd nr.1. Private reguleringsplanforslag skal utarbeides etter Nøtterøy kommunes "Kravspesifikasjon og veileder for prosess og materiell ved utarbeidelse av reguleringsplaner" og forskrift om kart, stadfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften).

4.2

Planforslag skal inneholde vurdering av om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelses- og orienteringshemmede, er ivaretatt. Det vises til Teknisk forskrift (TEK).

4.3

a) Plankravet kan fravikes for tiltak som nevnt i § 1-6 ved mindre endringer og/eller utfyllende bebyggelse/fortetting i eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf § 11-10 første ledd nr.1, dersom tiltaket ut fra en helhetlig vurdering ikke fører til:

- vesentlig endret eller utvidet aktivitet
- berører arealer som benyttes av barn og unge
- åpenbart hindrer fremtidig regulering
- avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap
- kan benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur og transportsystem eller videreutvikle dette i samsvar med vedtatt kommunal standard.

b) Unntaket i 4.3 a) gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen for andre tiltak enn:

- erstatningsbrygger, brygge som gjenoppføres skal i utforming, også når det gjelder lengde og bredde, være lik den brygge som erstattes
- garasje/carport i tilknytning til eksisterende bolig
- mindre tilbygg/påbygg til eksisterende bolig
- terrasse tilknyttet eksisterende bolig

Tiltak under b) må tilfredsstille vilkårene under punkt a), og i tillegg ikke eksponeres fra sjøen.

4.4

Søknad som innebærer at antall boenheter på en eiendom overstiger tre med det antall som er godkjent fra tidligere, faller ikke inn under unntaket i 4.3.

4.5

For at søknad om deling av eiendom skal kunne unntas hovedregelen om utarbeidelse av plan, jf punkt 4.3, må det samtidig innsendes og behandles søknad om rammetillatelse.

Felles planlegging for flere eiendommer:

For flere eiendommer innenfor et område avsatt til bebyggelse og anlegg, kan det kreves felles planlegging ut fra overordnede samfunnsmessige hensyn, som behov for entydig bebyggelsesstruktur eller tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur, krav til felles planlegging av teknisk og grønn infrastruktur med videre.

5 KRAV TIL OMRÅDER HVOR DET TILLATES OPPFØRT BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse:

I henhold til § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS). Slik analyse skal foreligge før 1. gangs behandling av planforslaget.

Flom, stormflo og bølgepåvirkning:

Ved regulering i sjønære områder skal en sikre at ny bebyggelse ikke plasseres flomutsatt. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang.

Kotehøyde for overkant gulv 1.etg. skal ikke settes lavere enn 2,5m (høydereferanse NN1954).

I spesielt eksponerte områder der flere eller alle forholdene kan inntreffe samtidig, skal det vurderes å sette kotehøyde høyere enn 2,5m. Valg av kotehøyde skal begrunnes av fagkyndig og dokumenteres.

Flom i vassdrag:

Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt jf. NVEs til enhver tid gjeldende retningslinje. I reguleringsplaner skal det innarbeides bestemmelser om minste kote for terreng og grunnmur der dette er aktuelt for å sikre bebyggelse og anlegg mot flom.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold:

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på den geologiske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene.

Høyspent:

Bebyggelse og anlegg for varig opphold, jf § 12-5 første ledd nr.1 bør ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotessa, jf Statens strålevernrapport 2005:8.

5.2 Klima og energi:

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

Ved utbygging av større byggeområder og boligområder på 20 boenheter eller mer, skal det foreligge varmeplan for området basert på mulighetene for fornybare energikilder. Det skal legges til rette for vannbåren varme i ny bebyggelse i senterområdene, i nærings- og industribygg og bygg for tjenesteyting, og i områder på 20 boenheter eller mer, jf § 11-9 første ledd nr.3.

5.3 Vann- og avløpsanlegg:

All bebyggelse har krav om tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsnett, enten direkte eller via et privat avløpsnett, dersom det ikke etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det, jf § 11-9 første ledd nr.3.

5.4 Overvann:

Overvann skal løses lokalt, eventuelt ved fordrøyningsiltak, jf § 11-9 første ledd nr.3.

5.5 Buffersone:

Beplantet eller åpen sone/areal/område mellom landbruksareal, dyrket mark og bebyggelse skal i utgangspunktet være på minimum 10 meter. Dette kan fravikes dersom annen form for hensiktsmessig buffer er tilstede (eksempelvis høydeforskjell, vei og lignende). Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer, jf § 11-9 første ledd nr.6.

5.6 Byggegrense mot sjø:

a) Der det i arealplankartet er avsatt byggegrense mot sjø, tillates ikke oppført tiltak i henhold til § 1-6, jf § 11-9 første ledd nr.5.

b) Der det i arealplankartet ikke er avsatt byggegrense mot sjø, går byggegrensen likt med formålsgrensen bebyggelse og anlegg. I byggeforbudssone tillates ikke oppført tiltak i henhold til § 1-6, jf § 11-9 første ledd nr 5.

5.7 Barn og unge:

Generelle bestemmelser, jf § 11-9 første ledd nr.5:

Ved utarbeidelse av kommuneplaner, kommunedelplaner, område- og detaljreguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurdere særskilt, jf Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging.

Erstatningsareal:

Ved omregulering/omdisponering av areal som i plan er avsatt til fellesarealer, friarealer eller uregulerte arealer som brukes av barn og unge, skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer.

Krav om erstatningsareal gjelder ikke ethvert areal egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt i bruk til utbygging før det er dokumentert at det i nærmiljøet finnes store nok og varierte arealer hvor barn og unge kan utfolde seg.

Høyspent:

Ved vurdering av om det kan tillates bygg for varig opphold innenfor sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrottesla, skal det dokumenteres plan for tiltak som reduserer stråling til under angitte grense for bygninger og områder for varig opphold for barn og unge.

Buffersone:

Buffersone kan reduseres eller helt fravikes der særlige forhold gjør seg gjeldende, eksempelvis der det er naturlig buffer i LNF-område, som vegetasjon, bekk, fjell/knaus og lignende. Buffersone mot nord og øst kan reduseres helt der eiendommens uteareal (MUA/lek) i all hovedsak er rettet mot syd og vest.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Rekkefølgebestemmelser, jf § 11-9 første ledd nr.4:

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

- kommunaltekniske anlegg
- trafikksikker atkomst for kjørende, syklist, funksjonsnedsatte og fotgjengere
- parkeringsløsninger
- areal til barn og unge i forbindelse med lek og fritidsaktivitet
- skole- og barnehagekapasitet.

6.2 Kommunens boligreserve

Antall boliger er anslått ut fra areal og type bebyggelse som ventes bygget på de aktuelle områdene. Eventuelle avvik kan aksepteres forutsatt at alle kvalitetskrav til bebyggelse og anlegg tilfredstilles, som eksempelvis lekeareal, MUA, veier, parkering m.m.

Der reguleringsplan fremmes, kan kommunestyre fastsette i hvilken rekkefølge utbyggingen kan skje.

Gnr./ Bnr.	Sted	Reguleringsplan påbeg. vedt.	Merknad	Antatt antall boenheter	Areal daa (ca.):	Type bebyggelse
	Teie sentrum	X		80 - 120		3 og 4
129/15	Valhalla	X		7	2,6	1 og 2
1/200	Grindløkken skole			80 - 100	18	2 og 3
1/5	Eikeveien/Bekkeveien			10 - 20	10	2 og 3
5/15	Åsveien			2 - 4	2,8	1
1/46 m fl.	Teie skole			12 - 18	5,5	2 og 3
1/378	Lundgaardveien			1 - 2	0,7	1
Sum antatt antall boenheter Teie				192 - 271		
14/9	Fjordgløtt			10 - 20	3	3 og 4
13/86 m fl.	Skogro	X		55	30	1, 2, 3 og 4
Sum antatt antall boenheter Vestskogen				65 - 75		
13/14	Syd for Skarphagaveien	X		12 - 18	9	1 - 2
10/2	Nordre Øhre	X	Helsehus	24	28	4
125/1 m fl.	Borgheim syd	X		60	83	3 og 4
125/133 m fl.	Tinghaug syd/øst			30 - 50	18	2, 3 og 4
124/1 m fl.	Vest for Borgheim			120 - 200	52	1, 2, 3 og 4
115/1	Gunnestad			4 - 8	2,9	1 og 2
13/58	"Guttormsens gartneri"			25 - 35	45	2 og 3
124/26	Østegård			8 - 15	3	2, 3 og 4
24/5	Gipø			uavklart	26	2, 3 og 4
Sum antatt antall boenheter Herstad				283 - 410		
25/23 m fl.	Bjønnesåsen	X	Helsehus	73		3 og 4
30/42	Bergan skole/Veumåsen	X		55 - 70	35	2 og 3
39/1	Bergan syd			10 - 15	6	2
40/7	Skallestad syd	X		35 - 45	20	2
46/70	Roppestadkollen			50 - 60	58	1, 2, 3 og 4

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

42/6 m fl.	Roppestad			12 - 20		2 og 3
46/1 m fl.	Oterbekk			8 - 12	7	1 og 2
30/1	Sparrønningen			1 - 3	2	1 og 2
116/20, 37	Semsveien	X		14	14	1 og 2
47/2	Oterbekk syd			1 - 2	1,8	1
Sum antatt antall boenheter Oserød				259 - 314		
15/10, 17/4 m fl.	Nord for Burås	X		40 - 50	35	1 og 2
15/3 - 16/1	Føyenland sentrum			2 - 5		1 og 2
18/185 m fl.	Vest for Kalvetangveien	X		8 - 14	6	1 og 2
15/1 m fl.	Bjørnebuveien	X		8 - 14	23	1 og 2
19/2 m fl.	Føyenveien og Føyenlandsveien	X		10 - 25	12	1 og 2
19/174	Ved Ekenessundet			1	1	1
19/289 m fl.	Berglyveien			2 - 4	5	1 og 2
15/102 m fl.	Nedre Fjærholmvei			5 - 8		1
Sum antatt antall boenheter Føyenland				76 - 121		
39/16 m fl.	Rønningen			2 - 4	6,5	1
58/18	Torød nord	X		40 - 60	36	1 og 2
68/57 m fl.	Brevik			3	5	1
64/1	Børås			2 - 3	2,8	1
71/35	Buerstad	X		3 - 4	4	1
77/102	Strengsdal			3	3,2	1
Sum antatt antall boenheter Torød				53 - 77		
94/35	Tømmerholtåsen	X		24		1
95/1	Bjørndalveien			6 - 8		1
125/93	Brattås			1 - 2		1
Sum antatt antall boenheter Brattås				31 - 34		
Sum antatt antall boenheter Veierland				50		
Sum antatt antall boenheter fortetting				465		
Sum antatt antall boenheter i planperioden				1474 - 1817		

Type bebyggelse i tabellen over:

1. Eneboliger, eventuelt med utleieenhet.
2. Konsentrert småhusbebyggelse. Tomannsbolig, tremannsbolig, kjedehus og rekkehus med inntil 3 sammenhengende boenheter.
3. Lavblokk, rekkehus med mer enn 3 boenheter.
4. Høyblokk, terrassert bebyggelse.

For nye byggeområder godkjent i kommuneplan 2011 – 2023 med over 10 boenheter, hvor det ikke er igangsatt tiltak til reguleringsplan innen 8 år fra vedtak i kommuneplanens arealdel, vil kommunestyret ved neste rullering vurdere å tilbakeføre området til opprinnelig formål. Arealdisponering på Veierland behandles særskilt.

Ved regulering av nytt boligområde i Nedre Fjærholmvei på Føyenland på eiendommene gnr/bnr 15/100, 15/91, 15/99, 15/1, 15/92, 15/73, 15/90, 15/75, 15/51, 15/103, 15/220, 15/102, 15/82, 15/205, 15/204 og 15/78 skal allmennhetens ferdsel langs sjøen sikres i tråd med hensynssone vist på kommuneplankartet, jf § 11-8 annet ledd litra c.

Område avsatt til bebyggelse og anlegg, fremtidig næringsvirksomhet, på gnr/bnr 80/43 og 107/6 vil av kommunen bli vurdert tilbakeført til LNF-område hvis det ikke foreligger godkjent reguleringsplan innen 8 år fra kommuneplanen er vedtatt.

Ved regulering av boligområde på eiendommen gnr/bnr 1/200 Grindløkken skole skal det tas særlig hensyn til skolebygningen, med tanke på bevaring av eksteriør i tråd med hensynssone vist på kommuneplankartet, jf § 11-9 nr 7. Bevaring avklares med kulturminnemyndigheten.

6.3 Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse, jf § 11-9 første ledd nr. 5 og 6:

Uteoppholdsareal:

Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal egnet til opphold og rekreasjon (veileder T-1459). MUA kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser). MUA for den enkelte boenhet (privat MUA) skal etableres i tillegg til leke- og friområder. Arealet skal ligge innenfor boligformålet i planen. I områder hvor det kan tillates bymessig bebyggelse med nærliggende grøntområder/parker, kan man vurdere å redusere kravet til MUA (felles) selv om det ligger utenfor planområdet.

Privat MUA:

Minste private MUA pr. enebolig er 300 m² (ved sekundærleilighet kreves 150 m² i tillegg), 150 m² for hver boenhet for sammenbygde småhus med inntil 3 boenheter, 100 m² for hver boenhet i 4 mannsboliger, rekkehus og lavblokk (inntil 6 boenheter) og 10 m² for hver boenhet i høyblokk og terrassert bebyggelse.

Lekeareal:

Med lekeareal forstås i denne sammenhengen lekeplasser, større felles lekeområder og andre areal egnet til slik bruk. Arealet kommer i tillegg til private og felles uteoppholdsarealer og friområder. Alle lekeområder skal være opparbeidet og godkjent i henhold til utbyggingsavtale før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for første bolig.

Nærlekeplass:

50 m² pr. boenhet.
Nærlekeplass skal være på minst 150 m².

<u>Nærlekeplass sentrumsområder:</u>	3-20 boenheter	125 m ²
Økning per boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall		5 m ²

Nærlekeplass skal være på minst 125 m².

Der forholdene ligger til rette for det, kan noe av det areal som etter hovedregelen skal avsettes til nærlekeplass, isteden tillegges kvartalslekeplass. Det er en forutsetning at det alltid skal opprettes nærlekeplass med gode kvaliteter og at lekearealet samlet sett, ikke reduseres.

Generelle krav:

Gangavstand for mindre barn mellom bolig og lekeplass. Skal tilrettelegges for barn i alle aldre (huske, benk, vippedyr og noe fast dekke) og være egnet for ulik lek.

For områder hvor det kan tillates bymessig fortetting kan nærlekeplass vurderes plassert på takterrasser, forutsatt at de innehar særlig god kvalitet (utstyr, sol- og vindforhold, tilstrekkelig sikkerhet mot ulykker, innbefattet inngjerding).

Kvartalslekeplass:

30 - 49 boenheter	min. 750 m ² (i tillegg til nærlekeplasser)
-------------------	--

<u>Kvartalslekeplass sentrumsområder:</u>	30 – 49 boenheter	500 m ²
Økning per boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall		10 m ²

Kan legges på offentlige parker, friområder, skolegårder under forutsetning av trafiksikker adkomst.

Generelle krav:

Gangavstand mellom bolig og lekeplass. Skal tilrettelegges for barn og unge i ulike alder og for ulike lek. Deler av arealet bør tilrettelegges for ballek, med annet utstyr og benker. Store trær bør beholdes. Kan også tilrettelegges for skating, sykkel og lignende.

Områdelekeplass:

50-150 boenheter	min 1,5 daa (i tillegg til nærlekeplasser og kvartalslekeplass)
150< boenheter	min 2,0 daa (i tillegg til nærlekeplasser og kvartalslekeplass)

<u>Områdelekeplass sentrumsområder:</u>	50-150 boenheter	750 m ²
Økning per boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall		10 m ²

Kan legges på offentlige parker, friområder, skolegårder under forutsetning av trafiksikker adkomst.

Generelle krav:

Gangavstand mellom bolig og lekeplass. Skal tilrettelegges for barn og unge i ulike alder. Skal være plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter.

Kvalitetskrav til alle lekeplasser:

- gi mulighet til kreativitet og utfoldelse
- for uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til TEK § 8-4
- solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende
- skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning
- trafiksikker atkomst
- bør legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder
- arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg
- alle lekeplassene skal være opparbeidet og godkjent i henhold til eventuell utomhusplan/utbyggingsavtale før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for første bolig.

Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter.
(Boligtyper i henhold til Veileder T-1459 Grad av utnytting).

6.4 Estetisk utforming:

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode utearealer, jf § 11-9 første ledd nr.6. og 7.

6.5 Parkering:

I hele kommunen (med unntak av Veierland) gjelder følgende parkeringskrav ved utarbeidelse av plan og bygge(nybygg, til-/påbygg)- og delesaker, inkludert bruksendring, jf § 11-9 første ledd nr.5, jf § 28-8 tredje ledd.

Arealkategori	Grunnlag	Antall p-plasser			
		Sentrumsområder		Øvrig del av kommunen	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig	pr. boenhet under 60 m ²	1	1	1	1
	pr. boenhet over 60 m ²	1,5	1,5	2	2
Kontor	100 m ² BRA	1,5	1,5	1,5	1
Forretning	100 m ² BRA	2	2	3	1
Barnehager	pr. 20 barn	5	2	5	2
Småbåthavner	pr. båtplass	0,3	0,1	0,3	0,1

Enebolig med sekundærleilighet inntil 60 m² BRA regnes som 1,5 boenhet.

Søknad om oppføring av bygg for bolig, skal samtidig vise plassering av garasje. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig.

Størrelsen på den enkelte p-plass skal være i samsvar med Vegdirektoratets til enhver tid gjeldende normer.

Kommunen kan godkjenne at p-plasser helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det skal da foreligge tinglyst avtale på leieforholdet som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke, før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.

Ved større utbygginger for flere næringsvirksomheter i sentrumsområdene, kan behovet for felles parkering beregnes særskilt ved å ta hensyn til sambruk og forskjellige trafikktopper for virksomhetene.

Soneavgrensning for sentrumsområder er angitt på arealplankartet.

MUA og lek:

I områder hvor det tillates bymessig bebyggelse og en vurderer å tillate reduksjon i krav til MUA på grunn av nærliggende grøntområder/parker, må det foreligge tilfredsstillende sikkerhet for at disse områder forblir grøntområder/parker, eksempelvis ved at de er regulert til formålet, er i kommunalt eie eller lignende.

Avstand fra bolig til lekeplass er ganglinje fra dør til lekeplass.

Estetisk utforming:

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven, jf § 1-6, skal det vedlegges nødvendig dokumentasjon og faglig begrunnelse for den omsøkte løsning, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan foreta tilstrekkelig faglige vurderinger av estetisk og arkitektonisk utforming. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve arkitektfaglig kompetanse i prosjekter den finner det nødvendig.

I særlig eksponerte områder skal det tas særlig hensyn.

7 FORTETTING I EKSISTERENDE UREGULERTE OMRÅDER AVSATT TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

7.1

Etterfølgende bestemmelser om fortetting i uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal legges til grunn der det utarbeides reguleringsplan og hensikten med denne er fortetting.

7.2 Områder med bymessig fortetting: (Teie, Vestskogen, Borgheim og Ørsnes)

Det kan ikke igangsettes tiltak, jf § 1-6, før det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf § 11-9 første ledd nr.1.

7.3 Boligområde med mulighet for konsentrert bebyggelse:

Det kan ikke igangsettes tiltak, jf § 1-6, før det foreligger vedtatt reguleringsplan, jf § 11-9 første ledd nr.1.

7.4 Villaområder:

Følgende gjelder i eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf § 11-9 første ledd nr.5:

a) For helårsboliger med tilhørende anlegg tillates en atkomst pr. eiendom. Atkomst skal sikre forsvarlig trafikale forhold.

b) Garasje kan oppføres med et bruksareal (T-BRA) inntil 50 m² og med en mønehøyde inntil 5 meter i forhold til målt gulv garasje, jf NS 3940.

Garasje utover 50 m² T-BRA kan godkjennes når forholdene tillater det og avstanden til nabogrense er 4 meter eller mer.

Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 m til veiformål.

c) Fradeling og/eller bebyggelse av tomter < 600 m² tillates ikke. Nye frittliggende eneboliger kan bare oppføres der det ligger til rette for fradeling av egnet, tilhørende tomt på minimum 600 m².

d) Det tillates en utnyttelse på inntil 30 % bebygd areal (BYA).

e) Ved fortetting med etablering av nye boenheter/til-/påbygg av eksisterende bolig, skal det avsettes to biloppstillingsplasser pr. boenhet. Ved nye tilleggsboenheter med et bruksareal (BRA) < 60 m², skal det avsettes en biloppstillingsplass pr. boenhet.

f) De generelle krav til uteoppholdsareal (MUA) og areal til lek, jf punkt 5.2, gjelder.

Ved godkjenning av nevnte tiltak skal det tas hensyn til eksisterende topografi og miljøforhold, samt visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf § 11-9 første ledd nr.6.

7.5 Områder som ikke bør fortettes, jf § 11-9 første ledd nr.7:

Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade skal det legges særlig vekt på hensyn i § 29-2. I gjeldende område anses eksisterende bygninger å ha historisk verdi, i seg selv eller som del av et bygningsmiljø, eller som bestemte representanter for en bestemt tidsepoke. Det skal ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven, jf § 1-6, tas særlig hensyn til disse verdiene. Med sikte på bevaring av bygningers og strøks særpreg og karakter, kan bygningsmyndighetene kreve at bygningers takform, fasader, vinduer og dører, samt materialbruk og farger opprettholdes. Ved eventuelle tilbygg til eksisterende bygninger skal det tas særlig hensyn til volum og form, både i forhold til bygningskropp alene og i forhold til terreng og utearealer. Estetisk og fysisk tilknytning til nabobebyggelse vil være relevante momenter med vekt på strukturen i eksisterende bebyggelse, topografi og historisk utbyggingsmønster.

Fortetting ved oppføring av nye bygninger til boligformål og/eller fradeling, anses i strid med ovennevnte og tillates ikke uten utarbeidelse av reguleringsplan. Ved utarbeidelse av plan med formål fortetting, skal det tas særlig hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og bygningsmiljø.

Områder med bymessig fortetting:

Senterområdene Teie, Vestskogen og Borgheim har i dag noe bymessig bebyggelse. Med det menes; bygninger med større høyder enn normalt på Nøtterøy og også ofte bygninger med både bolig og forretning/kontor.

Boligområder med mulighet for konsentrert bebyggelse:

Områder i eksisterende boligområder hvor det er rom for bebyggelse av mer massiv karakter enn eneboliger, eller områder der eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes med ny og mer arealeffektiv bebyggelse.

Villaområder:

Størstedelen av Nøtterøys boligområder er i denne kategorien. Mer eller mindre strukturerte byggefelt med eneboliger, hvor det kan være muligheter for fradeling av enkelttomter eller omgjøring av eneboliger til tomannsboliger. Mange av disse områdene er sårbare for fortetting, da områdenes grønnstruktur og lekemuligheter ligger i hagene, veisystemene kan også stedvis være mindre genet og ikke ha kapasitet til økt trafikk.

Områder som ikke bør fortettes:

Områder som ikke bør fortettes er områder og bygninger som har historisk, arkitektonisk særpreg og/eller representerer en bestemt tidsepoke.

I særlige tilfelle kan det tillates fradeling og oppføring av nye bygninger for boligformål etter utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om dispensasjon. Ved søknad om dispensasjon skal det foreligge en faglig utredning i forhold til konsekvenser av eventuell dispensasjon, for eksisterende bygning og bygningsmiljø.

Det er en forutsetning at nevnte tiltak ikke reduserer de estetiske og kulturhistoriske verdiene knyttet til eksisterende bygning og bygningsmiljø. Eventuelle tilbygg/nybygg må utformes i harmoni og underordne seg hovedbygningen/bygningsmiljøet når det gjelder størrelse på tomt, forhold til gate, møneretninger, størrelse, høyde, volum og form, proporsjoner, material- og fargebruk.

Garasjer:

Ved vurdering av om garasje over 50 m² T-BRA kan tillates, skal det legges særlig vekt på tilpasning til område som eiendommen inngår som en del av, den omsøkte tomt med øvrig bebyggelse, slik at bebyggelsens utforming, volum og funksjon i sammenheng er tilpasset hverandre.

8 SÆRLIGE KRAV TIL VEIERLAND

8.1

For nye områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samt ved fortetting i regulerte områder, skal det utarbeides detaljregulering før tiltak, jf § 1-6, kan igangsettes, jf § 11-9 første ledd nr.1.

8.2

Reguleringen skal blant annet omfatte:

- utnyttelsesgrad
- visuelle kvaliteter
- terrengtilpasning
- parkering på fastlandet (hovedøya)

Plankrav – detaljregulering:

Med nye områder forstås områder som er vedtatt avsatt til bebyggelse og anlegg etter vedtatt forenklet reguleringsplan nr.359 av 3. september 2008.

Bevaringsverdige trær:

I arealplankartet er det avmerket et område med bevaringsverdige trær nord og øst for kirken. Det vil bli utarbeidet reguleringsplan dersom dette er påkrevet for å oppnå bevaring.

Offentlige veier:

Offentlige veier skal normalt ha totalt reguleringsbredde 7 meter og snuplass ved avslutning. Det vil bli utarbeidet reguleringsplaner dersom dette er påkrevet. Det skal legges stor vekt på tilpasning til landskapet.

9 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)

9.1

I LNF-områdene er det ikke tillatt å oppføre nye tiltak, jf § 1-6, som ikke er ledd i stedbunden næring som ikke er i samsvar med arealformålet landbruk. Oppføring av nye kårboliger tillates ikke.

9.2

Eksisterende boligeiendommer i LNF utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er å anse som spredt boligbebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2. I tilknytning til eksisterende boligeiendommer tillates tiltak som vanlig er å anse som en del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg /påbygg, garasje, carport, uthus og/eller tiltak i henhold til nevnte.

9.3

Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann. I strandsonen skal alternativ plassering vurderes.

9.4

I 100-metersbeltet langs sjøen er det forbudt å anlegge plen, sandstrand og lignende, samt etterfylling av sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedege, jf § 11-11 første ledd nr.5. Etterfylling av sand på eksisterende strender er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf § 1-6.

9.5

Det generelle forbudet mot tiltak i § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, jf § 11-11 første ledd nr.4.

9.6

Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke med mindre de er i samsvar med arealformålet landbruk, jf § 11-9 første ledd nr.6.

Tilleggsenhet:

Der forholdene ligger til rette for det kan eksisterende eneboliger ominnredes eller tilbygges med en tilleggsenhet. Slike tiltak forutsettes prosjektert og utført i henhold til kriterier for livsløpstandard. Nevnte gjelder ikke i LNF-områder mot sjø og innenfor strandsoneavgrensningen etter Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden.

Ved godkjenning av nevnte tiltak skal det tas hensyn til eksisterende topografi og miljøforhold, samt visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser.

Utleieformål i skjærgården:

Bruksendring til utleieformål kan tillates på gårdstun i skjærgården. Nevnte gjelder for gårdstun i aktiv drift.

Driftsbygninger i landbruket:

Kommunen kan etter søknad tillate at eksisterende driftsbygninger i landbruket benyttes (også leies ut) til næringsformål, jf § 11-11 nr.2 under følgende forutsetninger:

- a) Driftsbygningen må i hovedsak beholde sin nåværende (eller tilbakeførte) form, farge og materialebruk. Mindre endringer kan tillates dersom dette ikke gir bygningen et vesentlig annet uttrykk.*
- B Reklame på fasader eller frittstående reklame tillates ikke. Henvisingsskilt ved avkjørsel til offentlig vei skal godkjennes av veimyndigheten.*
- c) Virksomheten må ha godkjent vann- og avløpsordning, ikke være støyskapende og ha avkjørseltillatelse til offentlig vei.*
- d) Utendørs lagring tillates ikke dersom arealet har innsyn fra offentlig vei, ligger i et viktig kulturlandskap, berører kulturminne eller friluftsområde.*
- e) Spesielt trafikkskapende virksomhet som berører skolevei, tillates ikke før avbøtende tiltak er gjennomført.*
- f) Det tillates ikke handelsvirksomhet.*

Gårdsbutikk og lignende som drives av eieren innenfor "Landbruk Pluss", forutsettes ikke å rammes av retningslinjene som beskrevet ovenfor.

10 FORBUD MOT NY FRITIDSBEBYGGELSE

10.1

- a) Det er i hele kommunen forbud mot å fradele areal til og/eller oppføre ny fritidsbebyggelse, herunder anneks, garasje, båthus/naust, brygger, og/eller andre tiltak, jf § 1-6, jf § 11-11 første ledd nr.2. Forbudet mot fritidsbebyggelse gjelder også flytende konstruksjoner med og uten landfeste. Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf § 11-9 første ledd nr.6.
- b) Forbudet mot fritidsbebyggelse gjelder ikke for østre del av byggeområde A1 på Østre Bolæren (jf. reguleringsplan vedtatt 231.05.06), der eksisterende bygningsmasse kan bruksendres/rives og gjenoppbygges som fritidsboliger i kombinasjon med næring. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før nevnte tiltak kan igangsettes. I videre reguleringsarbeid skal blant annet særlig allmennhetens bruk av øya, inkludert havnekapasiteten, belyses og avklares, jf § 11-9 nr. 1 og 8.

10.2

Eksisterende fritidseiendommer i LNF er å anse som spredt bebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2 og følgende kan tillates uten plan etter behandling av enkeltsøknader:

- i. ~~Innenfor 100-metersbeltet~~ og strandsonen, kan eksisterende fritidsbebyggelse med et bebygd areal (BYA) under 90 m², ~~utvide fritidsboligen slik at samlet areal på eiendommen holdes innenfor 90 m² BYA. Der tilbygg ikke kan ses fra sjøen og ikke hindrer allmennhetens ferdsel, kan det tillates en samlet bebyggelse på inntil 100 m² BYA. Terrasse/platting på inntil 25 m² i tilknytning til fritidsboligen kan tillates.~~
- ii. **Utenfor 100-metersbeltet** og strandsonen, kan eksisterende fritidsbebyggelse utvide fritidsboligen slik at samlet bebygd areal (BYA) på eiendommen ikke overstiger 100 m². Terrasse/platting på inntil 25 m² i tilknytning – og svømmebasseng i tilknytning til/nær fritidsboligen, kan tillates.
- iii. Bebyggelsens gesims- og mønehøyde må ikke overstige henholdsvis 3,5 og 5,5 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- iv. Det er ikke tillatt med mer enn en fritidsbolig pr. eiendom.
- v. Det forbudt å anlegge plen, sandstrand og lignende, samt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stede, jf § 11-11 første ledd nr.5. Etterfylling av sand på eksisterende strender er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf § 1-6.

Det er ikke tillatt med utvidelser av uthus, anneks, garasje, båthus/naust, brygger, og/eller andre tiltak utenfor hovedbygningen. Dersom sidebygninger rives vil det normalt være mulig å utvide hovedbygningen på en fritidseiendom med tilsvarende areal.

Utenfor 100-metersbeltet og Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder for Oslofjordregionen kan mindre svømmebasseng i tilknytning til eller nær fritidsboligen tillates. Ved plassering skal det i tillegg legges særlig vekt på å unngå større terrengarbeider, det skal tas særlig hensyn til eksisterende topografiske forhold og landskap.

Flaggstang kan oppføres inntil 20 meter fra fritidsbolig.

11 UTBYGGINGSAVTALER, jf § 11-9 første ledd nr.2.

11.1

Plan- og bygningsloven kapittel 17 skal legges til grunn for alle utbyggingsavtaler som inngås. Utbyggingsavtalens hensikt er å:

- sikre en best mulig teknisk og sosial infrastruktur samfunnsmessig sett
- sikre at anlegg m.v. som kommunen skal overta og vedlikeholde har den standard kommunen krever
- sikre at anlegg og arealer som skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av beboerne (eierne) opparbeides og har den standard som kreves
- sikre at eventuelle krav fra statlig og regional myndighet utløst av- og fremsatt i forbindelse med privat reguleringsplanforslag, blir oppfylt og bekostet av den private utbygger/grunneier.

11.2

Utbyggingsavtale bør fremforhandles for alle områder som er regulert/reguleres, med mindre utbygging etter reguleringsplanen allerede er igangsatt.

Anbefalt fremgangsmåte ved fremforhandling og inngåelse av utbyggingsavtale:

Varsel om fremforhandling av utbyggingsavtale kan skje samtidig med varsel om planoppstart.

Avtalen bør omfatte hele planområdet med mindre prosjekteringen av de tekniske anleggene viser at planområdet lar seg utbygge etappevis etter eksisterende eiendomsgrenser på en måte som kommunen kan godkjenne.

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

Alternativt kan det fremforhandles og undertegnes utbyggingsavtale etter at reguleringsplan er vedtatt, men før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

Forholdet til eksisterende bebygde eiendommer innefor regulert område som vil omfattes av utbyggingsavtale:

Der det innenfor reguleringsplanområdet som vil omfattes av utbyggingsavtale, er eksisterende bebyggelse, kan tiltak som ikke medfører økning i antall boenheter eller utvidelse av næringsareal, tillates på disse eiendommene.

12 Retningslinjer for avkjørsler til fylkesvei:

Søknad om avkjørsel til offentlig vei behandles etter Vegloven. For fylkesveier er vegsjefen myndighet. For kommunale veier er kommunestyret veimyndighet. Denne myndigheten kan delegeres til annet politisk utvalg og/eller administrasjonen. Søknad om avkjørsel til fylkesvei vurderes i forhold til avkjørselplan for slike i Vestfold.

Holdningen til nye avkjørsler til offentlige veier i kommunen er som følger:

Meget streng holdning:

- o FV 308, hele strekningen
- o FV 309, fra FV 308 til FV 415 (Agerup)
- o FV 410, Tenvikveien
- o FV 429, Kjæråsveien, fra FV 308 til FV 428
- o FV 430, Føylandsveien, fra FV 309 til kommunegrensen.

Streng holdning:

- o FV 409, Brattåsveien, fra Tømmerholt til FV 308
- o FV 415, Torødveien, FV 308 (Engås) til FV 309 (Agerup)
- o FV 420, Semsveien, fra FV 308 (Borgheim) til FV 309 (Bergan)
- o FV 425, Hjemseveien, fra FV 309 (Hjemseveien) til FV 420 (Gipø).

Mindre streng holdning:

- o FV 309, fra Agerup til Årøysund
- o FV 410, Tenvikveien, fra Småvik til Tenvik
- o FV 422, fra Bergan til Knarberg.

13 DISPENSASJON – saksbehandling og delegering av myndighet

Dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanens utfyllende bestemmelser, kan gis av kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Ved behandling av søknad om dispensasjon skal det foretas en grundig avveining av de allmenne og overordnede hensyn bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, opp mot de fordeler en eventuell dispensasjon vil innebære. Samlet sett må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene. Planportal Vestfold legges til grunn for saksbehandlingen.

Myndigheten til å innvilge dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 delegeres til Hovedutvalget for miljøvern og kommunalteknikk. Hovedutvalget kan delegere myndigheten videre til rådmannen, jf § 19-4 første ledd.

Forhold som kan anses relevante ved vurdering av om dispensasjon kan innvilges:

- o Gjenoppbyggelse etter brann
- o Bygningmessig opprydning (bebyggelsen samles)
- o Bebyggelse/anlegg/innretninger trekkes vesentlig vekk fra strandlinje eller senkes i forhold til landskapsekspertert område
- o Visuelle kvaliteter, arkitektur, estetikk og byggeskikk forbedres vesentlig
- o Miljømessig forbedring, opprydning i vann- og avløp
- o Etablering av felles bryggeanlegg med god landskapstilpasning der dette medfører sanering av enkeltbrygger, mv.
- o I helt spesielle tilfeller helsemessige årsaker.