

Kommuneplanens arealdel

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Til kommunedelplankart Nøtterøy og kommunedelplankart Tjøme

Vedtatt av kommunestyret 31.01.2018

Oppdatert etter at Vestfold fylkeskommune 04.04.2019 trakk innsigelse til punkt 14.



FÆRDER
KOMMUNE

Innledning	4
I Generelle bestemmelser.....	5
1. Motstrid	5
2. Plankrav og unntak fra plankrav	5
3. Rekkefølgebestemmelser.....	7
4. Utbyggingsavtaler	7
5. Risiko- og sårbarhetshetsanalyser	8
6. Flom	8
7. Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold	8
8. Høyspent	8
9. Klima og energi.....	8
10. Avløpsanlegg	9
11. Overvann	9
12. Landskap	9
13. Estetikk.....	9
14. Kulturminner og kulturmiljø	9
15 Gjenbruk av matjord	10
16 Byggegrense langs sjø og vassdrag	10
17 Sandstrand	10
18 Byggegrenser langs fylkesveier	11
19 Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveiene	11
20 Buffersone.....	12
21 Parkering	12
22 Barn og unges interesser	13
II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL.....	14
23 Bebyggelse og anlegg.....	14
25 Boligbebyggelse	14
26 Bebyggelse og anlegg - Fritidsbebyggelse.....	26
27 Fritids- og turistformål. Camping	28
28 LNF	28
29 Bruk og vern av sjø og vassdrag	29
30 Samferdsel og infrastruktur	30
III Hensynssoner	31





31	Bestemmelsesområder sentrum.....	31
32	Sikringssone hovedvannledningsnett (H190)	31
33	Hensynssone Nøtterøy middelalderkirkested (H730).....	31
34	Båndleggingssone ny tverrforbindelse Smidsrødveien-Kirkeveien (H710_6).....	31
35	Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven	31
36	Bevaring av friluftsimteresser	32
37	Bevaring av viktige kulturmiljø (H570).....	32



Innledning

Kommuneplanens arealdel for Færder kommune består av de to tidligere kommuneplankartene for Tjøme og Nøtterøy kommune (i det følgende omtalt som kommunedelplankart) vedtatt i 2015, samt dette dokumentet med utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser og retningslinjer vedtatt i de to tidligere kommunene i 2015 oppheves ved vedtak av disse bestemmelsene.

Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel er juridisk bindende og kan bare endres ved revisjon av kommuneplanen. Der det i det etterfølgende er vist til § er det plan- og bygningsloven det vises til med mindre annet fremgår. Utfyllende bestemmelser er innrammet.

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel er ikke juridisk bindende, men forutsettes å gi sterke føringer for kommunens saksbehandling. Eventuelle avvik fra retningslinjene skal begrunnes særskilt i saksdokumentene. Retningslinjer er skrevet i kursiv.

Planens hensikt

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

Kommunedelplankartene disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for er vedtatt av de to tidligere kommunene Tjøme og Nøtterøy med den arealpolitikk disse kommunene førte på vedtakstidspunktet i 2015. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer for Færder kommune er i størst mulig grad en samkjøring av regelverket for de to tidligere kommunene.

I det følgende der det refereres til «kommunedelplankart Tjøme» og «kommunedelplankart Nøtterøy» er det de to tidligere kommunenes arealplankart fra 2015 det refereres til, og disse dekker til sammen hele det areal som utgjør Færder kommune.



I Generelle bestemmelser

Plankartene vedtatt som kommuneplankart for Tjøme og Nøtterøy kommuner i 2015 videreføres som kommunedelplaner. Disse bestemmelsene opphever kommuneplanbestemmelsene for Tjøme og Nøtterøy kommuner.

1. Motstrid

- 1.1** Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (kommunedelplankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter eldre reguleringsplaner).
- 1.2** Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.
- Eldre reguleringsplaner (fra før juni 2008) som helt eller delvis berører 100-metersbeltet langs sjøen som gir mulighet for utbygging i strid med statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning skal revideres.
- 1.3** Følgende reguleringsplaner skal likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:
- a) Områdeplan for Tjøme sentrum plan_id. 0723_2016005
 - b) Reguleringsplan Østre Bolæren plan_id 0722_2009004

Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil pkt. 1.2 bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/bufferoner i boligområder eller næringsområder.

2. Plankrav og unntak fra plankrav

2.1 Generelt plankrav:

Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven innenfor formålene:

- bebyggelse og anlegg,
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



2.2 Unntak fra plankrav:

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak som er søknadspliktige i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse forutsatt at tiltaket:

- a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstilltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn
- b) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting, minste leke- og uteoppholdsareal og parkering og
- c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur og
- d) ikke berører fredede kulturminner og
- e) ikke berører viktige naturverdier og
- f) ikke berører arealer som benyttes av barn og unge og
- g) ikke medfører mer enn tre boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter) og
- h) ikke medfører fradeling av en eiendom til mer enn tre eiendommer (inklusive den opprinnelige eiendommen), og
- i) tilhører en husklynge med minimum tre bolighus innenfor en radius på 100 meter.

Til pkt. a): Vurderingen av om et tiltak kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn» skal være tilsvarende som for plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Ikke bare omfanget, men også de samlede virkningene og konsekvenser av hele tiltaket, sett opp mot det område tiltaket befinner seg, vil ha betydning for om et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Til pkt. f): Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i aldersgruppen 0-18 år). Dette omfatter bl.a. arealer som benyttes til lek- og oppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også f.eks. veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (f.eks. skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (f.eks. gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelstier mv som brukes til tau- og strikkehopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å «benyttes» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

Til pkt. g) = Plankravet avgrenses mot alle tiltak som er større enn, eller omfatter mer utbygging enn tre boenheter på en eiendom. Alle tiltak som innebærer mindre virkninger/konsekvenser enn dette omfattes således av unntaket fra plankravet.

2.2.1 Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f under pkt. 2.2, samt at tiltaket:

- a) ikke medfører mer enn en ny fritidsbolig per eiendom og
- b) ikke er i strid med kommuneplanens detaljerte bestemmelser om fritidsboliger

2.2.2 Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende næringsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f under pkt. 2.2, samt at tiltaket:

- a) ikke medfører vesentlig endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, trafikk, forurensing.



3. Rekkefølgebestemmelser

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

- a) kommunaltekniske anlegg (herunder håndtering av overvann)
- b) trafiksikker atkomst for kjørende, syklister, funksjonsnedsatte og fotgjengere
- c) parkeringsløsninger
- d) skole- og barnehagekapasitet
- e) geotekniske forhold
- f) energiforsyning

Se også rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområder, pkt 25.6

4. Utbyggingsavtaler

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

- a) sikre en best mulig teknisk og sosial infrastruktur samfunnsmessig sett
- b) sikre at anlegg m.v. som kommunen skal overta og vedlikeholde har den standard kommunen krever
- c) sikre at anlegg og arealer som skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av beboerne (eierne) opparbeides og har den standard som kreves
- d) 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.

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



5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

6. Flom

6.1 Flom, stormflo og bølgepåvirkning

Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt jf. TEK17, § 7-2. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyde for overkant gulv skal ikke settes lavere enn 2,7 m (høydereferanse NN2000).

I spesielt eksponerte områder der flere eller alle forholdene kan inntreffe samtidig, skal det vurderes å sette kotehøyde høyere enn 2,7 m. Valg av kotehøyde skal begrunnes og dokumenteres av fagkyndig.

6.2 Flom i vassdrag

Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt jf. TEK17, § 7-2. Forventede klimaendringer skal legges til grunn ved beregningen av flomfaren.

I reguleringsplaner hvor det er aktuelt å sikre bebyggelse og anlegg mot flom, skal dette innarbeides i plankartet som faresone med tilhørende bestemmelser. Sone for kantvegetasjon skal ivaretas, jf. vannressursloven § 11.

7. Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold

Ny bebyggelse kan ikke oppføres før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske områdestabiliteten er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. Dersom tiltaket omfattes av plankrav, jf. punkt 2.1, skal slik dokumentasjon skje i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

8. 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 mikrottesla, jf Statens strålevernrapport 2005:8.

9. Klima og energi

Kommunens gjeldende klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.

Det skal det foreligge plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder, jf § 11-9 første ledd nr. 3 ved følgende type utbygginger:

- a) nærings- og industribygg
- b) bygg for tjenesteyting
- c) ny bebyggelse innenfor områder vist som bestemmelsesområder for sentrum på kommunedelplankart for Nøtterøy
- d) områder på 20 boenheter eller mer



10. Avløpsanlegg

All helårsbebyggelse, både nybygg og eksisterende, har krav om tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, enten direkte eller via 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.

Fritidsbebyggelse vist i temakart "Avløpsløsning for fritidsboliger" har krav om tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, enten direkte eller via privat avløpsnett.

Fritidsbebyggelse som ikke har tilknytningsplikt, jf. punkt 10 annet ledd, skal etter søknad løses ved annen godkjent renseløsning.

Innenfor kommunedelplankart for Nøtterøy skal slik tilknytning gjennomføres i henhold til "Plan om opprydning i avløp som ikke går til Tønsberg renseanlegg".

11. Overvann

Det er forbudt å lukke og fylle vassdrag. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares.

Overvann skal løses lokalt, dersom det ikke er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det. I den grad det er mulig skal overvann tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden. Dersom det er hensiktsmessig å lede overvannet til kommunalt nett, må det vurderes fordrøyningstiltak, jf § 11-9 første ledd nr 3.

12. Landskap

Verdifulle landskapsområder skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Åsprofiler, særlig velutviklede formasjoner fra istiden, bekkeløp, landskapsilhuetter og horisontlinjer skal bevares.

Alle søknadspliktige tiltak etter §20-1 skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet.

Ved søknader om nye tiltak skal nær- og fjernvirkning visualiseres og ses i forhold til helhetspreget.

13. Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende (heretter tiltak), skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form, naturgitte forhold på stedet, og kulturlandskapet. Tiltak skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og større fyllinger, skjæringer og andre vesentlige terrenginngrep skal så langt det lar seg gjøre unngås. Tiltak skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse i forhold til volum, materialer og farger, men kan gis en moderne utforming.

14. Kulturminner og kulturmiljø

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Kulturminner som fornminner, veier, steingjerder, hustufter, alléer, rydningsrøyser, merkestein, krigsminner med mer skal tas særlig hensyn til i saksbehandlingen.

Bygninger/objekter med høy antikvarisk eller arkitektonisk verdi i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart.



Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, volum/størrelse, material- og fargebruk.

15 Gjenbruk av matjord

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrk eller dyrkbar mark til matproduksjon.

16 Byggegrense langs sjø og vassdrag

Byggegrense langs sjø er angitt i kommunedelplankartene og skal gjelde foran byggeforbudet i § 1-8, annet ledd. For kommunale friområder der byggegrensen mot sjø ikke er angitt i arealdelen, er byggegrensen lik formålsgrensen mot sjø.

Byggegrenser langs bekk er 30 m. Bekkene er vist i kommunedelplankart Nøtterøy. Tiltak etter pbl § 20-1 bokstavene a), b), d), i), j), k), l) og m) tillates ikke i byggeforbudssonen langs vassdrag.

Hensikten med byggeforbud langs bekker/vassdrag er å unngå utbygging i fareområder langs vassdrag, samt hindre tiltak som kan vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til vassdraget. Tiltak i tråd med formålet som bedrer og/eller sikrer allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området bør kunne tillates. Fradeling ved innløsning av bebyggt festetomt etter festetomtlova, samt mindre tiltak på eksisterende landbruksbebyggelse og gjenoppføring etter brann bør kunne tillates.

Brygger

Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende godkjente brygger normalt erstattes med ny brygge av samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende godkjent brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon.

Vedlikehold av eksisterende brygger er utskifting av slidedeler som toppdekke og utsatte deler av bærekonstruksjonen. Utskifting av mer enn 50 prosent av bærekonstruksjoner faller ikke inn under vedlikehold, og må omsøkes og godkjennes.

17 Sandstrand

Det er forbudt å anlegge sandstrand på land og i sjø. Videre er det forbudt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedeagne, jf § 11-11 første ledd nr. 5.

Etterfylling av sand på eksisterende godkjente strender på land og i sjø er etter § 1-6 et tiltak. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand måtte anses som en nyetablering og ikke vedlikehold.



18 Byggegrenser langs fylkesveier

Byggegrenser for fylkesvei utenfor områder som omfattes av reguleringsplan framgår av tabellen under:

Byggegrense	Fylkesveg
50m	Fv 308
30m	Øvrige fylkesveier

19 Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveiene

Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesvegene utenfor områder som omfattes av reguleringsplan fremgår av tabellen under:

Meget streng holdning	- Fv. 308 (Kirkeveien, Vestveien, Rødsgata) fra kommunegrensen til fv. 380 (kryss ved Lindhøy) - Fv. 309 (Smidsrødveien, Berganveien) fra fv. 308 til fv. 415 (Agerup)
Streng holdning	- Fv. 308 (Helgerødveien) fra Lindhøy til Verdens Ende - Fv. 380 (Ormeletveien, Brøtsøveien, Hvasserveien) fra fv. 308 til kryss med Kilsveien - Fv. 390 (Østveien) fra Holtane til kryss med fv. 308 (Tjøme sentrum) - Fv. 391 (Gjervågskauen) hele strekningen - Fv. 410 (Tenvikveien) fra fv. 308 til kryss med Småvikveien - Fv. 420 (Semsveien) hele strekningen - Fv. 428 (Ramdalveien, Munkerekkveien, Amundrødveien, Hellaveien) hele strekningen - Fv. 429 (Kjærånveien) hele strekningen - Fv. 430 (Føynlandsveien) fra Ekeneskrysset til kommunegrensen
Mindre streng holdning	- Fv. 309 (Årøyveien) fra fv 415 (Agerup) til Årøysund - Fv. 380 (Hvasserveien) fra kryss med Kilsveien til Sandøysund - Fv. 385 (Haugsveien, Dalsveien) hele strekningen - Fv. 390 (Østveien) fra fv 308 (Sundene) til fv 391 (Holtane) - Fv. 392 (Mågerøveien) hele strekningen - Fv. 409 (Brattåsveien) hele strekningen - Fv. 415 (Torødveien, Strengsdalsveien) hele strekningen - Fv. 422 (Knarbergveien) hele strekningen - Fv. 425 (Hjemsengveien) hele strekningen - Fv. 430 (Tanstadveien) fra fv. 308 (Elgestad) til fv 309 (Ekenes)
Innholdet i holdningsklassene spesifiseres i vedtak gjort av Hovedutvalget for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 04.12.2012.	

Ved dispensasjonsbehandling fra reglene i pkt 18 og 19 skal kommunen legge til grunn retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg, vedtatt av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 4.12.2012. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

20 Buffersone

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

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.

21 Parkering

Færder kommune (med unntak av Veierland) er delt inn i soner for parkering. Sone 1 og sone 2 er vist i temakart for parkering for kommunedelplan Nøtterøy, sone 3 omfatter kommunedelplankart Tjøme.

Parkeringskrav for sentrum gjelder i bestemmelsesområder for sentrum vist på kommunedelplankart Nøtterøy.

Følgende parkeringskrav ved utarbeidelse av plan og bygge (nybygg-, til- og påbygg)- og delesaker, inkludert bruksendring, gjelder innenfor disse sonene, jf §11-9 første ledd nr. 5, jf § 28-7 tredje ledd:

Sone 1 og 3:			
Arealkategori	Grunnlag	Minimum antall p-plasser	
		Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet under 60 m ²	1,3	1
	Boenhet over 60 m ²	2	2
	Sekundærleilighet	1	1
Fritidsbebyggelse	Ny fritidsbolig	2	
Kontor	100 m ² BRA	2	1
Forretning	100 m ² BRA	4	1
Barnehager	Pr. 15 barn	5	1,5
Småbåthavner	Pr ny båtplass	0,3	0,1

Sone 2:			
Arealkategori	Grunnlag	Minimum antall p-plasser	
		Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet under 60 m ²	1	1,2
	Boenhet over 60 m ²	2	2
Kontor	100 m ² BRA	2	1,2
Forretning	100 m ² BRA	3	1,5
Barnehager	Pr. 15 barn	5	2
Småbåthavner	Pr ny båtplass	0,3	0,1

Sone sentrum (vist som bestemmelsesområder på kommunedelplankart Nøtterøy):			
Arealkategori	Grunnlag	Minimum antall p-plasser	
		Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet under 60 m ²	0,8	1,2
	Boenhet over 60 m ²		
Kontor	100 kvm m ²	1,3	1,5
Forretning	100 kvm m ²	2	2
Barnehager	Pr. 15 barn	5	2

Generelt om parkeringskrav:

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen grunn.

Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele p-plass.

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 en hver 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. Vurdering av behov for ladestasjoner for el-bil og parkeringsplasser for motorsykler/mopeder skal inngå i slike prosjekter.

22 Barn og unges interesser

Ved utarbeidelse av kommuneplaner, kommunedelplaner, område- og detaljreguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes 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 fremskaffes fullverdige erstatningsarealer.

Krav om erstatningsareal gjelder ikke et hvert 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 nok arealer hvor barn og unge kan utfolde seg.



II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

23 Bebyggelse og anlegg

For fremtidige byggeområder for alle typer arealformål godkjent i kommuneplanens arealdel før 2011 vil kommunestyret vurdere å tilbakeføre byggeområdet til tidligere arealformål dersom utbygging ikke er igangsatt innen 8 år etter vedtak av kommuneplanens arealdel i 2015. Arealdisponering på Veierland og i byggeområder der utbyggingspotensialet i kommuneplanen er anslått til under 10 boenheter behandles særskilt.

Kommunestyret vil ved neste rullering av kommuneplanens arealdel vurdere å tilbakeføre status for fremtidig byggeområde avsatt til formål offentlig/privat tjenesteyting på gbnr 128/265, 128/257 og 128/29 i Labakken samt adkomstvei fra nord og gang- og sykkelvei fra sørøst til tidligere arealformål.

24.1 Bebyggelse og anlegg, generelt mellom sjø og byggegrense

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

Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende godkjente brygger normalt erstattes med ny brygge av samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende godkjent brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon.

24.2 Landbrukseiendommer i byggeområder

For landbrukseiendommer med bebyggelse som ligger i byggeområdene gjelder jordlovens §§ 9 og 12.

25 Boligbebyggelse

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

25.1 Boligbebyggelse, mellom sjø og byggegrense langs sjø

Ved vurdering av dispensasjon fra pbl § 1-8 for mindre tiltak på boligeiendommer, der kommunen har vurdert at dispensasjonsadgang etter pbl § 19-2 er oppfylt, kan kommunen gi tillatelse til følgende mindre tiltak:

Etablering av ny gressplen, plattinger, gjerder, murer, leegger, oppmurte peiser og lignende. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.

Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep eller skade på biologisk mangfold.

Tiltaket bør i hovedsak plasseres lengst mulig bort fra sjøen.

25.2 I 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense langs sjø

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
- b) Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlig terrenginngrep eller skade for biologisk mangfold.
- c) Utvidelser av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.



- d) Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- e) Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø og ikke hindrer allmenn ferdsel.

25.3 Fritidsbebyggelse i byggeområder for boligbebyggelse

25.3.1

Boligområdene inneholder også fritidseiendommer. For fritidseiendommer i områder med formål boligbebyggelse, lenger fra sjøen enn 100 meter, gjelder samme bestemmelser som for utvikling av boliger i området, jf pkt 25.8.2. Det er ikke tillatt å fortette med nye fritidsboliger i disse områdene.

25.3.2

For fritidseiendommer i områder med formål boligbebyggelse i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense langs sjø, gjelder bestemmelser satt under pkt 26.1.

25.4 Næringsvirksomhet i byggeområder for boligbebyggelse (pbl §11-9, pkt 5)

I områder avsatt til boligbebyggelse kan det etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20% av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen vesentlig ulempe for boligområdet, og forutsettes å være av midlertidig karakter.

Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy eller anleggsmaskiner), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad.

Handel med dagligvare og lettere forbruksvarer tillates ikke.

25.5 Kommunens boligreserve

Antall boenheter er anslått ut fra areal og type bebyggelse som kan tillates på de enkelte områdene. Eventuelt økt utnyttelse kan aksepteres forutsatt at alle kvalitetskrav til bebyggelse og anlegg tilfredsstilles (lekeareal/MUA, parkering, veistandard, kommunaltekniske anlegg, skole- og barnehagekapasitet mv). I enkelte tilfeller kan arealutnyttelsen, som følge av begrensninger når nødvendige hensyn til miljø, kvalitet og tilpasning skal tas, bli lavere enn anslaget i tabellen under viser.

25.5.1 Type bebyggelse

I tabellen som viser boligreserven under (jf veileder H-2300):



1. Frittliggende bebyggelse. Enebolig, eventuelt med sekundærleilighet, tomannsbolig.
2. Konsentrert småhusbebyggelse: rekkehus, kjedehus.
3. Konsentrert småhusbebyggelse: leiligheter med horisontale (og evt vertikale) naboskiller.
4. Lavblokk, terrassert bebyggelse, inntil fire etasjer.
5. Høyblokk, terrassert bebyggelse, fem etasjer og mer. Byggehøyde skal fastsettes i reguleringsplan.
6. Uavklart

Nr	Gårds- og bruksnummer	Sted	Type bebyggels e	Areal (ca daa)	Anslag før 2027	Anslag boenhet er etter 2027
1		Teie sentrum	4 og 5		100	50
2	1/200	Grindløkken skole		18	90	
3	1/5	Eikeveien/ Bekkeveien	2 og 3	10	25	
4	5/15	Åsveien	1 og 2	2,8	5	
5	1/46 m.fl	Gamle Teie skole	2 og 3	5,5	20	
6	1/378	Lundgaardsveien	1		2	
Sum Teie skolekrets					242	50
7	14/9	Fjordgløtt	4	5	18	
8	13/86 m.fl	Skogro	1, 2, 3 og 4	30	63	
9	10/11	Vestskogen skole	2,3 og 4	14	Uavklart	
10	128/247, 128/274	Kjærnsveien 13A	4	8	40	
Sum Vestskogen skolekrets					121	
12	13/14	Syd for Skarphagaveien	1 og 2	9		18
13	125/132 m.fl	Borgheim syd	4 og 5	83	100	200
14	115/1	Gunnestad	1	2,9		3
15	125/133 m.fl	Tinghaug syd/øst	3, 4 og 5	18		40
16	13/58	Guttormsens gartneri	2,3 og 4	31	70	
17	124/26 m.fl	Borgheim sentrumskvartal nordvest	4 og 5	16	100	50
18	124/1	Borgheim sydvest	4	10,5	50	
19	24/5	Gipø	2, 3 og 4	26	Uavklart	
20	128/6	Herstad skole	2, 3 og 4	14	Uavklart	
Sum Herstad skolekrets					320	311
21	15/10 m.fl	Nord for Burås	1, 2 og 3	35		45
22	15/256 m.fl	Føyenland sentrum	1, 2 og 3	5,5	8	
23	18/185 m.fl	Vest for Kalvetangveien	1 og 2	6	12	
24	15/1 m.fl	Bjørnebuveien	1, 2 og 3	23	15	
25	19/2 m.fl	Føyenveien	1, 2 og 3	12	14	
26	19/289	Berglyveien	1, 2 og 3	2		4
27	15/102 m.fl	Nedre Fjærholmvei	1			6
28	19/95	Føyenlandsveien	3	1	3	
29	19/6	Haugåkerveien	1	2,5	2	
30		Brua/Hjemseng	2,3, 4 og 5		75	50
Sum Føyenland skolekrets					129	105
31		Brua/Hjemseng	2, 3, 4 og 5		150	65
32	30/42	Bergan skole	2, 3 og 4	35	40	
33	39/1	Bergan syd	2 og 3	6	13	
34	46/70 m.fl	Roppestadkollen	2, 3 og 4	58	95	

35	42/6 m.fl	Roppestad	2 og 3		16	
36	46/1 m.fl	Oterbekk vest	1, 2 og 3	7	12	
37	30/1	Sparrønningen	1			2
38	46/334 m.fl	Skallestadveien	1 og 2	10	25	
39	28/30 m.fl	Breidablikkveien	1 og 2	4	3	
40	28/379	Nesbryggen Marina	3	1,5	3	
41	43/14	Oserødmyra	1, 2 og 3		19	
Sum Oserød skolekrets					376	67
42	39/16	Rønningen	1			3
43	59/18 m.fl	Torød nord	1 og 2	36	50	
44	64/1	Børås	1			3
45	71/35	Buerstad	1			3
Sum Torød skolekrets					50	9
46	94/35	Tømmerholtåsen	1 og 2		10	
47	95/1	Bjørndalveien	1			7
48	125/93	Brattås	1		2	
49	94/3	Nøtterø Gartneri	1, 2 og 3	56	30	
50	107/6 m.fl	Veibakken	1 og 2	33	52	
51	90/5 m.fl	Skjerpe	1 og 2	73	110	
52	104/4	Brattås	1, 2 og 3	3	7	
		Veierland	1		20	30
Sum Brattås skolekrets					231	37
Anslag boenheter fortetting 40 per år					480	
Sum anslag boenheter tidligere Nøtterøy kommune					1949	579

Nr.	Gnr./bnr	Sted	Type bebyggelse	Areal dekar	Antall boenheter	Merknad
53	53/2	Ormelet	6	6		Ny i K-plan 2016
54	52/3	Kjæreområdet Kommunens eiendom (avsettes til blandet formål, bolig/næring)	6	54		Ny i K-plan 2016
55	2/305	v. Haugsfeltet	6	11		Ny i K-plan 2016
56	4/2	Svelvik	6	8		Ny i K-plan 2016
57	2/3	Prestegårdsfeltet	6	25		Ny i K-plan 2016
58	17/11	Grimestad	6	6		Ny i K-plan 2016
59	53/231	Ormelet	6	16		Ny i K-plan 2016
60	45/ 29	Midtgården/Gunnarsrød	6	4		Ny i K-plan 2016
61	5/6	Glenne	6	10		Ny i K-plan 2016
62	45/2	Gunnarsrød	6	10		Ny i K-plan 2016
63	18,/193	Tjøme sentrum øst	6	29		Ny i K-plan 2016
64	5/27 og 5/51	Glenne	6	9		Ny i K-plan 2016
65	37/2	Hvasser	6	2		Ny i K-plan 2016
66	52/15	Kjære nord	6	13		Ny i K-plan 2016
67	16/1	Holtekjær vest	1	2		Ny i K-plan 2016
68	46/89	Havna-Rønningen	1	2		Ny i K-plan 2016
69	5/3	Glenne	1	2		Ny i K-plan 2016
70	32/144 og 32/160	Liaveien øst	1	2		Ny i K-plan 2016
71	12/4	Mågerø	4	16	36	Ferdig regulert
72	18/219	Grøttås	1	21	16	Ferdig regulert
73	11/1	Kråkere	1, 2	20	24	Ferdig regulert
74	2/61	Budal	1	9	18	Ferdig regulert
75	31/5	Kviet, Hvasser	1	5	8	Ferdig regulert
76	8/6	Sundene	1	8	7	Ferdig regulert

77	55/14	Gamle banktomta	1	6	6	Ferdig regulert
78	6/85	Gjærvåg	3	6	12	Ferdig regulert
79	20/1	Hulebak-Feierskauen	1	150	55	Ferdig regulert
80	9/51	Sundene	1	15	22	Ferdig regulert
81	9/95	Sundene	1	6	7	Under regulering
82	32/71	Hvasser skoletomt	1	4		Under regulering
83	18/87	Kirkerønningen	3	4,5		Under regulering
84	43/151	Grepan Vest	1	3		Under regulering
SUM Lindhøy skolekrets				490 dekar		

K= Klarert for boligbygging i tidligere kommuneplan, før 2009, men regulering ikke igangsatt

Sted			Areal Antall bolig ikke avklart	Type bolig
Gbnr 17/8, Feierskauen			10 da	Uavklart
Gbnr 52/3,4 Ormelet (kommunens)			11 da	Uavklart
Gbnr 9/1, Sundene (kommunens)			25 da	Uavklart
Oppegård, Gjertsen Hvasser			17 da	Uavklart
Gbnr 37/1 m.fl. Oppegårdsveien Hvasser			23 dekar	Uavklart

25.6 Rekkefølgebestemmelser for de enkelte byggeområdene, jf tabell i punkt 25.4

a) Byggeområde 7 Fjordgløtt.

Friluftsområdet mellom byggeområdet og sjøen skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming før boliger kan tas i bruk.

b) Byggeområde 30 og 31 Brua/Hjemseng.

Det skal utarbeides områdeplan for byggeområdet. Områdeplanen skal fastlegge overordnet grønnstruktur med vekt på å øke allmennhetens tilgang til sjøen. Grønnstruktur skal legges til arealer nær sjø, det skal reguleres kyststi gjennom området og det skal avsettes et friområde for allmennheten mot sjøen i områdets nordøstre ytterkant. Spesialområde for strandvegetasjon i reguleringsplan for Nøtterøy båtsenter, vedtatt 13. februar 2006, skal videreføres og være en del av grønnstrukturen. Boligområdene skal inneholde en variasjon av boligtyper. Blokkbebyggelse innenfor byggeområdet skal variere i byggehøyder og i hovedsak ikke være mer enn 4 etasjer. Unntaksvis kan det aksepteres en femte etasje. I arbeidet med områdeplan skal behov for og eventuell lokalisering av ny barnehage innenfor området vurderes. Endelig utbyggingsvolum og -grenser, herunder også mulighet for utfylling i sjø, skal vurderes etter en samlet vurdering av naturmangfold, landbruk og landskap i området.

c) Byggeområde 39 Breidablikkveien.

Boliger kan ikke bygges før ny adkomstvei ihht plan nummer 0722_2012001 til parkeringsanlegg ved Nesskogen idrettspark er etablert.

- d) Byggeområde 16 Guttormsens gartneri.
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei på vestsiden av fv 308 som kobler seg på eksisterende løsning ved Herstad skole før nye boliger kan tas i bruk.
- e) Byggeområde 49 Nøtterø Gartneri.
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs planområdet til Snipetorp før nye boliger og næringsvirksomhet kan tas i bruk.
- f) Byggeområde 71, Mågerø
Krav om trafikksikkerhetstiltak fram til Flekkenveien før innflytting.
- g) Byggeområde 72, Grøttås
Gang og sykkelvei til Østveien skal være opparbeidet før første boenhet tas i bruk
- h) Byggeområde 73, Kråkere
Krav om trafikksikringstiltak på strekningen veien til Tjømekollen- båthavn Vallekjær før utbygging kan settes i gang
- i) Byggeområde 78, Gjærvåg
Gang og sykkelvei til fv 308 skal være opparbeidet før første boenhet tas i bruk
- j) Byggeområde 81, Sundene
Fortau til fv 308 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse

For fremtidige byggeområder for alle typer arealformål godkjent i kommuneplan i 2011 eller senere, hvor det ikke er igangsatt reguleringsplanarbeid innen 8 år fra dato byggeområdet første gang ble lagt inn i kommuneplanens arealdel, vil kommunestyret ved neste rullering av kommuneplanen vurdere å tilbakeføre byggeområdet til tidligere arealformål. Arealdisponering på Veierland og i byggeområder der utbyggingspotensialet i kommuneplanen er anslått til under 10 boenheter behandles særskilt.



25.7 Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse

25.7.1 Uteoppholdsareal (privat og felles)

Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal egnet til opphold, lek og rekreasjon (veileder H-2300) og skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, altan, terrasse, takterrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser). MUA for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til lekeplasser og friområder. Arealet skal ligge innenfor boligformålet i planen. I områder hvor det kan tillates bymessig bebyggelse med nærliggende grøntområder/parker, kan kommunen i reguleringsplaner vurdere å redusere kravet til MUA (felles) selv om det ligger utenfor planområdet.

Krav til MUA i kvadratmeter (privat og/eller felles) per boenhet er som gitt i tabellen:

Boligtype	MUA (sum felles og privat)	Minimum Privat MUA	Minimum felles MUA
Enebolig	200	200	
Sekundærleilighet		50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus/kjedehus (kategori 2, jf. 25.5.1)	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse (kategori 3, jf. 25.5.1)	46	6	40
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	46	6	40

I ny boligbebyggelse skal det i nær tilknytning til boligen være en privat uteplass som er egnet til rekreasjon og opphold. Terrasser/balkonger/altaner skal ha minimum dybde fra fasadelivet på 2 meter og lengde på 3 meter for å kunne regnes som MUA.

Sekundærleilighet skal ikke være over 60 m² BRA.

25.7.2 MUA i sentrumsområder

Kommunedelplan Nøtterøy:

I bestemmelsesområder for sentrum vist i kommunedelplankart Nøtterøy er krav til felles MUA halvparten av kravet i tabellen under pkt 25.7.1. Krav til privat MUA er likelydende i sentrumsområdene som i kommunen for øvrig.



25.7.3 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 reguleringsplan før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for første bolig. Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter i beregningsgrunnlaget for lekeareal.

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 4 boenheter eller mer, og alle boliger innenfor utbyggingen skal ha tilgang på nærlekeplass innen 75 meter gangavstand fra boligens hovedadkomst.

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 20 boenheter. Områdelekeplass skal være på minimum 750 m². Krav til områdelekeplass øker med 250 m² per 20 boenheter.

AREALKRAV	GENERELLE KRAV	KVALITETSKRAV ALLE LEKEPLASSER
Nærlekeplass: 25 m² pr boenhet, minimum 200 m² Områdelekeplass: 750 m², som økes med 250 m² pr. 20. boenhet	Nærlekeplass: - Maks 75 m mellom hus og lekeplass - Tilrettelegges for barn i alder 0-12 år. - Utstyres med huskestativ pluss minimum to stk lekeutstyr. Utstyr økes med en pr 100 m². - Skal ha funksjon som sosial møteplass (bord, benker) Områdelekeplass: - Tilrettelegges for barn alder 6-15 år - minst 6 ulike leke-funksjoner - Deler av arealet bør tilrettelegges for ballspill	- Skal ha en solrik beliggenhet og skjermes mot sterk vind - Skal gi mulighet for kreativitet og utfoldelse - Skal skjermes mot trafikk, forurensning og annen helsefare. - Skal ha trafiksikker atkomst. - For uteoppholdsareal med krav til universell utforming vises til en hver tid gjeldende teknisk forskrift - Utendørs støynivå maks 55 db - Arealet skal ikke være smalere enn 10 meter eller brattere enn 1:5 - Alle lekeplassene skal være opparbeidet og godkjent i henhold til eventuell utomhusplan/utbyggingsa

		vtale før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for første bolig. • Byggegrense mot lekeplass skal være 4 meter. • Variert naturlig terreng og eksisterende naturelementer/vegetasjon av god kvalitet skal søkes bevart og kan erstatte krav til lekefunksjon, dersom det etter kommunens vurdering hever kvaliteten på lekearealet.
--	--	--

25.7.4 Lekeareal i sentrumsområder:

Nærlekeplass:

Alle områder angitt med bestemmelsessoner på kommunedelplankart Nøtterøy:

10 m² pr. boenhet, minimum 200 m² sammenhengende areal.

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 4 boenheter eller mer, og alle boliger innenfor utbyggingen skal ha tilgang på nærlekeplass innen 50 meter gangavstand fra boligens hovedadkomst.

Områdelekeplass

Sentrumsområder angitt med bestemmelsessoner på (gjelder bare kommunedelplan Nøtterøy):

I sentrumsområder skal områdelekeplass være på minimum 500 m² og kreves i utbygginger med 20 boenheter eller mer. Krav til områdelekeplass øker med 150 m² per 20 boenheter.

Områdelekeplass for nye boliger i sentrumsområder kan legges på offentlige parker, friområder, skolegårder under forutsetning av trafiksikker adkomst.

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 områdene 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.

Stier og snarveier:

Stier og gangforbindelser er en del av kommunikasjonssystemet i kommunen. Tilgang på turmuligheter langs stier og turveier er også viktige for folkehelsen.



I alt planarbeid skal stier og snarveier for myke trafikanter identifiseres og opprettholdes eller forbedres. Der det ligger til rette for å etablere kortere avstander for gående/syklende til målpunkter som friområder, skoler, barnehager, sentrumsområde/butikk eller bussholdeplasser, skal slike løsninger innarbeides i reguleringsplaner.

25.8 Fortetting i uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse

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

25.8.1 Områder med bymessig fortetting i kommunedelplan Nøtterøy (Teie, Vestskogen, Borgheim og Ørsnes) angitt med bestemmelsessone i kommuneplanens arealdel:

Det tillates ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor bestemmelsessonene i dette punkt, som kan avvike fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). For å kunne fravike retningslinjene skal det utarbeides en utredning om konsekvensene for støy innenfor planområdet og alle støyutsatte boenheter skal ha minimum en stille side.

25.8.2 Fortetting i villaområder:

Følgende gjelder i eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, og i regulerte områder der utnyttelsesgrad ikke er angitt i reguleringsplan (kart eller bestemmelser) jf § 11-9 første ledd nr.5:

- a) Det tillates en utnyttelse på inntil 30 % bebygd areal (BYA).
- b) Ved fortetting med etablering av nye boenheter/til-/påbygg av eksisterende bolig, skal det avsettes to biloppstillingsplasser pr. boenhet. Ved nye tilleggsheter med et bruksareal <60 m², skal det avsettes en biloppstillingsplass pr. boenhet.
- c) 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 meter til veiformål. For fylkesveier henvises til Fylkeskommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer.
- d) De generelle krav til uteoppholdsareal (MUA), jf pkt. 25.7.1 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.



Retningslinjer for fortetting:

Områder med bymessig fortetting:

Senterområdene Teie, Vestskogen og Borgheim samt Ørsnes 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 byggeområder hvor det er rom for bebyggelse av mer massiv karakter enn eneboliger, eller områder hvor eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes med ny og mer arealeffektiv bebyggelse. Der ikke annet er angitt i kommunens boligbyggereserve, jf pkt 25.5.1, tillates bebyggelsestype 2 og 3.

Vurderingen av om et område har mulighet for konsentrert bebyggelse skal basere seg på gangavstand til nærmeste senterområde med butikk og gangavstand til kollektivholdeplass langs hovedtraséene for kollektivtrafikk vist i temakart for kollektivtransport. I utformingen av konsentrert bebyggelse skal det legges vekt på struktur og dimensjoner i omkringliggende bebyggelse.

Villaområder:

Størstedelen av Færders 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 egnet og ikke ha kapasitet til økt trafikk.

Ny bebyggelse skal som hovedregel være bebyggelsestype 1, jf pkt 25.5. Bebyggelsestype 2 kan tillates der det ligger til rette for det, jf. pkt 13. Eneboligtomter skal fortrinnsvis være minimum 500 m² og tomannsboligtomter fortrinnsvis være minimum 750 m².

Helårsboliger med tilhørende anlegg bør kun ha en atkomst per eiendom. Forsvarlig trafikale forhold er førende for valg av adkomstløsning.

Garasjer:

Garasje kan etter søknad oppføres med inntil 50 m² BYA/BRA og med en mønehøyde inntil 5 meter i forhold til målt gulv garasje, jf NS3940.

Ved vurdering av om garasje over 50 m² BYA/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.

Takterrasser:

Ved søknad om etablering av uteoppholdsareal på tak skal nabohensyn og tilpasning til omgivelsene gis særskilt vekt.



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.

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 utbyggingsmønstre.

25.8.3 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler krever særskilt tillatelse, jf § 31-6 bokstav c. Krav til parkering per hybel er som for boenheter under 60 m². Krav til felles MUA og lekeareal vurderes særskilt.

25.9 Særlige krav til Veierland

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.

Reguleringen skal blant annet omfatte:

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

Retningslinjer gjeldende for Veierland:

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.

Utnyttelsesgrad/tomtestørrelser

Det skal legges vekt på eneboligbebyggelse med en lavere utnyttelsesgrad og større tomter enn ellers i kommunen med veiledende tomtestørrelse 1000 m².



Bevaringsverdige trær:

I kommunedelplankart Nøtterøy 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.

26 Bebyggelse og anlegg - Fritidsbebyggelse

26.1 I 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense langs sjø

Det er forbud mot fradeling til, og oppføring av ny fritidsbebyggelse. Forbudet gjelder også oppføring av anneks, samt vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse.

26.1.1 Utvidelse av eksisterende fritidsboliger i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet

Utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse i uregulerte områder kan tillates etter søknad, innenfor følgende rammer:

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel. Det skal legges avgjørende vekt på landskapstilpasning, og på å bevare terrenget mest mulig uberørt. Det tillates ikke tiltak som strider mot viktige estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne hensyn, terrenginngrep som i vesentlig grad endrer den stedegne fauna og flora, eller som på lang sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.
- b) Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirkning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde 4 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.
- c) Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m² (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen skal ikke overskride 12 meter.
- d) Uteplass, platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 m² og det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås. Tiltaket skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- e) Bebyggelse eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material og fargebruk.
- f) Utvidelser av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.

Ved utvidelse av boligdelen på fritidseiendommen skal bygningsmassen fortrinnsvis forsøkes samlet i én bygningskropp, og utvidelsen skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø og ikke hindrer allmenn ferdsel.



26.2 Fritidsbebyggelse lenger fra sjø enn 100 meter

26.2.1 Ny fritidsbolig i uregulerte byggeområder for fritidsbebyggelse

I uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse kan nye fritidsboliger tillates etter søknad på følgende vilkår:

- a) Fritidsboligen skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel, eller komme i konflikt med verdifulle natur- og kulturelementer.
- b) Fritidsboligen skal ha forskriftsmessig vann- og avløpshåndtering.
- c) Ny fritidsbebyggelse skal gis samme begrensning i størrelse og areal som gis i bestemmelsenes pkt. 26.2.2.
- d) Eksisterende vei må ha tilfredsstillende sikkerhet for myke trafikanter og tåle økt trafikk som følge av ny bebyggelse. To biler må kunne møtes, eller det må være tilfredsstillende møteplasser.
- e) Det er krav om 2 parkeringsplasser pr. ny fritidsbolig. Ved søknad om ny fritidsbolig må det dokumenteres hvordan parkeringsbehovet skal løses.
- f) Det skal ikke utføres inngrep som gir synlige sår i terrenget, og ny bebyggelse skal plasseres på tomte slik at silhuettvirkning, visuelt dominerende fyllinger og sår i landskapet etter ferdigstilling unngås.

Nye tomter til fritidsboliger etter pkt 26.2.1 bør fortrinnsvis være minimum 1 daa og luftige og romslige.

26.2.2 Utvikling av eksisterende fritidseiendommer i uregulerte byggeområder for fritidsbebyggelse

Det er forbud mot oppføring av annek, samt vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Uteplass, platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 m², det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås.

Mindre utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad på vilkår innenfor følgende rammer:

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
- b) Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal samlet boligdel av fritidsbebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, ikke overskride 120 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen ikke overskride 16 meter.
- c) Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirkning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.
- d) Frittliggende bod/garasje kan tillates i tillegg til arealbegrensningene i pkt. 26.2.2 b) dersom den:
 - 1. Gis diskret plassering i terrenget
 - 2. Ikke overstiger 30 kvm BYA/BRA
 - 3. Har maksimal gesimshøyde 2,5 meter og mønehøyde 4,0 meter

Dersom sidebygninger rives vil det normalt være mulig å utvide hovedbygningen på en fritidseiendom med tilsvarende areal.



Svømmebasseng

Svømmebasseng kan etter søknad tillates på følgende vilkår:

- a. *Det må ikke foretas irreversible inngrep i landskapsbilde*
- b. *Nærmeste bassengkant må ligge nærmere hovedbygning på eiendommen enn 10 meter*
- c. *Maksimal bassengstørrelse er 40 kvm*
- d. *Det må ikke på noen måte være til hinder for allment friluftsliv (endre utmark til innmark) eller skade kjente naturinteresser.*
- e. *Fritidsboligen må ligge lenger fra sjøen enn byggegrense avsatt på kommuneplankartet.*

27 Fritids- og turistformål. Camping

Der gjeldende reguleringsplan gir rom for fortelt kan isolerte fortelt benyttes på følgende vilkår:

- a) Forteltet må kunne demonteres/flyttes på en enkel måte.
- b) Størrelsen må ikke gå ut over det som tillates i gjeldende reguleringsplan, og ikke på noe punkt være høyere eller bredere enn vognas karosseri og ha estetisk god utforming.
- c) Forteltet skal være bygd i et brannhemmende materiale.

28 LNF

- a) I LNF-områdene er det bare tillatt med tiltak i samsvar med arealformålet landbruk-, natur- og friluftsliv, jf. § 11-11 nr. 1.
- b) 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.
- c) Nye bygninger og faste installasjoner (i landbruket) skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger. Plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk skal vurderes. Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon, og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.
- d) Eksisterende godkjente bolighus i LNF utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er å anse som spredt boligbebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2. I tilknytning til eksisterende bolighus tillates tiltak som er å anse som en del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder fasadeendring, tilbygg /påbygg, garasje, carport, uthus, grensejustering mellom boligeiendommer og/eller tiltak i henhold til nevnte.
- e) 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.

Eksisterende bolighus i LNF er vist på «Temakart spredt bolig- og fritidsbebyggelse».

Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann. I 100-metersbeltet skal alternativ plassering vurderes.

28.1 LNF – spredt fritidsbebyggelse – generelt

Eksisterende fritidseiendommer i LNF er å anse som spredt bebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2.

Det tillates ikke fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse, herunder anneks, båthus/naust, brygger og/eller andre tiltak etter § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Forbudet omfatter også flytende konstruksjoner med og



uten landfeste. Plasseringer av midlertidige bygninger og konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf. § 11-9 første ledd nr. 6.

28.1.1 LNF – spredt fritidsbebyggelse – mellom sjø og 100-metersbeltet

Eksisterende fritidsbebyggelse med bebygd areal (BYA) under 90 m² kan, dersom vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt og dispensasjon innvilges, utvide fritidsboligen slik at samlet bebygd areal på eiendommen holdes innenfor 90 m². Tilbygg skal ikke kunne ses fra sjøen og ikke hindre allmenhetens ferdsel. Terrasse/platting på inntil 25 m² i tilknytning til fritidsboligen kan tillates. Dette gjelder ikke for fritidsboliger innenfor Færder nasjonalpark.

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.

28.1.2 LNF – spredt fritidsbebyggelse – lenger vekk fra sjø enn 100 meter

I områdene lenger vekk fra sjø enn 100 m kan følgende tillates etter behandling av enkeltsøknader:

- a) Eksisterende fritidsbebyggelse kan utvides slik at samlet bebygd areal (BYA) på eiendommen ikke overstiger 130 m².
- b) Terrasse/platting på inntil 30 m² i tilknytning til/nær fritidsboligen, kan tillates.
- c) Bebyggelsens gesims- og mønehøyde må ikke overstige henholdsvis 3,5 m og 6,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

Flaggstang kan oppføres inntil 20 meter fra fritidsbolig.

Retningslinjer for svømmebasseng: se retningslinjer til pkt 26.2.2

Lokalisering av spredt fritidsbebyggelse er vist på kommunedelplankart Tjøme og i «temakart spredt bolig- og fritidsbebyggelse».

29 Bruk og vern av sjø og vassdrag

29.1 Tiltak i sjø og vassdrag (inkludert tilhørende installasjoner på land)

- a) Det er forbud mot tiltak etter pbl §§ 20-1, samt §1-6 nærmere sjøen enn fastsatt byggegrense på arealplankartet.
- b) Forbudet mot tiltak langs sjøen gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske og ferdsel til sjøs.
- c) Ved inngrep nær bekker som har vært, er, eller kan bli gyteområder for sjøørrett skal det vises særlig varsomhet for ikke å forringe gyte- og oppvekstvilkårene for fisken.



- d) Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.
- e) Det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Anleggelse av nye private sandstrender er eksempel på tiltak som ikke er tillatt.
- f) Etterfylling av sand på eksisterende strender skal ikke skje med sand av annen kvalitet enn den stedege.
- g) Flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.

29.2 Småbåthavner

Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg/brygger med tilhørende installasjoner på land. Forbudene i 29.1 a) gjelder ikke i arealer avsatt til småbåthavn.

Endringer og mindre utvidelser av brygger innenfor områder med formål "småbåthavn" kan skje dersom kravet til parkeringsarealer er tilfredsstillt for det totale antall båtplasser i småbåthavna.

30 Samferdsel og infrastruktur

Gang- og sykkelvei til Labakken

Gang- og sykkelsti over dyrket mark fra Kirkeveien til fremtidig byggeområde avsatt til offentlig/privat tjenesteyting på gbnr 128/265, 128/257 og 128/29 i Labakken kan kun realiseres som del av skoleutbygging i Labakken.

Tverrforbindelse Smidsrødveien-Kirkeveien

Fremtidig tverrforbindelse mellom Smidsrødveien og Kirkeveien utformes i samarbeid med landbrukets interesser og nærmiljøet. Veiens hovedfunksjon er å lede trafikk fra Smidsrødveien til Kolberg og videre mot ny fastlandsforbindelse. Prinsipper for alternative løsninger for fastlandsforbindelse og tverrforbindelse er vist i temakart "Alternativer for fremtidige hovedveitraséer" og skal ses i sammenheng med planarbeidet i Bypakke Tønsbergregionen. Før etablering av ny tverrforbindelse skal trasévalget kvalitetssikres og det skal vurderes alternative løsninger lenger sør på eksisterende veinett. I videre planprosess for transportsystemet skal det vurderes etablering av innfartsparkering på Kolberg.

Trasé forbi Ormelet

På kommunedelplankart Tjøme er ny trasé for Fv 390 forbi Ormelet tegnet inn.

Det er også stiptet fremtidig gang- og sykkelvei langs fylkesveien over Brøtsø. Traseen må ses som foreløpig inntegnet, og nærmere vurdering av hvilken side av veien denne bør ligge vil først bli utført når detaljregulering starter opp.



III Hensynssoner

31 Bestemmelsesområder sentrum

Kommunedelplankart for Nøtterøy viser fire bestemmelsesområder for sentrum: Teie, Ørsnes, Borgheim, Vestskogen. Relevante bestemmelser for disse er:

- 9 (Klima og energi)
- 21 (Parkering)
- 25.8.1 (avvikssone for støy)
- 25.7.2 (MUA i sentrumsområder)
- 25.7.4 (Lekeareal sentrumsområder)

32 Sikringssone hovedvannledningsnett (H190)

I hensynssone langs hovedvannledningsnettet angitt på arealplankartet, skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak, jf. § 1-6. Unntak kan gjøres dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

33 Hensynssone Nøtterøy middelalderkirkested (H730)

Kulturminnet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

34 Båndleggingssone ny tverrforbindelse Smidsrødveien-Kirkeveien (H710_6)

Arealet vist på kommunedelplankart Nøtterøy er båndlagt for alle tiltak som nybygging, tilbygg/påbygg eller vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse som kan være til hinder for planlegging av ny infrastruktur med tilhørende anlegg, inntil kommunedelplan/reguleringsplan er vedtatt.

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

- Tiltaket må ikke vanskeliggjøre planlegging av ny infrastruktur.
- Før igangsetting av nybygg eller tiltak på eksisterende bygg må eiendommens/ bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet skal legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.

35 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven

En rekke områder i Færder kommune er vernet med hjemmel i lov om naturvern/naturmangfoldloven, bl.a. Færder Nasjonalpark. For disse områdene vil verneforskriften for det enkelte området være styrende for områdets skjøtsel og utvikling.



36 Bevaring av friluftsjnteresser

Soner med særlig hensyn til friluftsliv:

Følgende interesser skal vektlegges foran andre: Hensynet til friluftsliv og rekreasjon, herunder allmennhetens tilgang til sjø og/eller vassdrag.

37 Bevaring av viktige kulturmiljø (H570)

Generelle bestemmelser til kulturminner og kulturmiljø samt landskap og estetikk, jf pkt 12, 13, 14 gjelder også for hensynssonene.

Generelt

Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt 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.

Hella (H570_4 kommunedelplankart Nøtterøy)

Det gamle ferjeleie, veier, gravfelt og gårder forteller om mer enn tusen års bosetningshistorie og aktivitet på tvers av Vestfjorden. Området er usædvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom kulturminner, gårdene, veiene, bekkeløpene og landskapet forøvrig som tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Området har høy grad av opprinnelighet og bindes sammen av gamle veifar og øvrige kulturminner.

Områdets særpreg skal søkes bevart, og ved tiltak skal det gjøres en særskilt vurdering med tanke på kulturminner og kulturmiljø.

I området skal kulturhistoriske spor som veiløp, alléer, dyrket mark, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær mv, samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse søkes opprettholdt og bevart.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig/svært positivt.

Eksisterende gårdstunstruktur skal opprettholdes.

Ved ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og kulturmiljø vektlegges med tanke på plassering og utforming.



Teie – Del av Nøterø Haveby (H570_1 kommunedelplankart Nøtterøy)

Teie er et tettsted planmessig anlagt rundt 1920 gjennom reguleringsplan for Nøterø Haveby. Rikdommen fra sjøfart og hvalfangst la grunnlaget for områdets utvikling. Teie består av noen velbevarte villaer med store haver og forretningsgårder, bevisst plassert i forhold til veiløp og torvet. Bebyggelsen hører stilmessig til nyklassisismen. Det er viktig å bevare både enkeltelementer og sammenhengen mellom bebyggelsen, veiløp og landskapet for øvrig. Gamle trær er en del av dette miljøet.

Områdets særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt.

Bygninger oppført før 1940 skal søkes bevart. Strukturer/historiske spor som veiløp, alléer, gjerder, markante trær med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal søkes opprettholdt og bevart.

Tilbakeføring av bygninger er ønskelig og positivt.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Ny bebyggelse skal tilpasses stedets typografi når det gjelder struktur, skala, uttrykk og materialbruk. Ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø mht plassering, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Grindløkken skole (H570_2 kommunedelplankart Nøtterøy)

Hovedbygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Mellom Bolæren

Mellom Bolærene har spor fra 2. verdenskrig, skipsfart, karrig landbruk, grevskapshistorie og bronsealderrøyser. Øya er usedvanlig rik på kulturminner knyttet til flere tusen års variert kystkultur. Sammenhengen mellom landskap og kulturminner er vesentlig for forståelsen og opplevelsen av området.

Områdenes særpreg skal bevares og tiltak bør vurderes strengt.

I området skal strukturer/historiske spor som veiløp, alléer, jorder, beiter, bekke drag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig/svært positivt.

Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 bør ikke rives.

Tiltak kan kun tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner.

