

# Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

## Kommuneplan for Færder kommune 2023-2035

Høringsforslag 05.01.2023

## Innhold

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| 1        | Formål/hensikt .....                                  | 4        |
| <b>I</b> | <b>Generelle bestemmelser og retningslinjer .....</b> | <b>6</b> |
| 2        | Rettsvirkning.....                                    | 6        |
| 2.1      | Motstrid.....   | 6        |
| 2.2      | Generelt plankrav.....                                | 7        |
| 2.3      | Unntak fra plankrav.....                              | 7        |
| 2.4      | Tiltak .....  | 9        |
| 2.5      | Rekkefølgebestemmelser .....                          | 9        |
| 2.6      | Tilbakeføring av områder til LNF .....                | 10       |
| 3        | Utbyggingsavtaler.....                                | 10       |
| 4        | Klima og miljø .....                                  | 11       |
| 4.1      | Risiko og sårbarhet .....                             | 11       |
| 4.2      | Klima og energi .....                                 | 12       |
| 4.3      | Vannforvaltning .....                                 | 12       |
| 4.4      | Avløpsanlegg.....                                     | 13       |
| 5        | Landskap, kulturmiljø og landbruk .....               | 14       |
| 5.1      | Landskap.....   | 14       |
| 5.2      | Estetikk .....  | 14       |
| 5.3      | Kulturminner og kulturmiljø.....                      | 14       |
| 5.4      | Gjenbruk av matjord.....                              | 15       |
| 5.5      | Buffersone landbruk.....                              | 15       |
| 5.6      | Landbrukseiendommer i byggeområder .....              | 15       |
| 6        | Langs sjø og vassdrag .....                           | 15       |
| 6.1      | Generelt.....   | 15       |
| 6.2      | Byggegrense mot sjø .....                             | 16       |
| 6.3      | Byggegrense mot vassdrag.....                         | 16       |
| 6.4      | Brygger.....  | 16       |
| 6.5      | Sandstrand.....                                       | 16       |
| 6.6      | Bøyer og moringer.....                                | 16       |
| 7        | Transport og mobilitet.....                           | 17       |
| 7.1      | Byggegrenser langs fylkesveier.....                   | 17       |
| 7.2      | Vei- og gatenorm .....                                | 17       |
| 7.3      | Mobilitetsplan .....                                  | 17       |
| 7.4      | Parkering.....  | 18       |
| 7.5      | Trafikksikkerhet .....                                | 22       |
| 8        | Folkehelse og levekår .....                           | 23       |
| 8.1      | Barn og unge.....                                     | 23       |
| 8.2      | Støy.....   | 23       |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 8.3        | Luftforurensning .....   | 23        |
| 8.4        | Lysforurensning .....  | 24        |
| <b>II</b>  | <b>Bestemmelser og retningslinjer til arealformål .....</b>                                    | <b>25</b> |
| 9          | Boligbebyggelse (bebyggelse og anlegg) .....   | 25        |
| 9.1        | Boligbebyggelse i 100-metersbeltet .....   | 27        |
| 9.2        | Fritidsboliger i områder avsatt til boligbebyggelse .....                                      | 27        |
| 9.3        | Næringsvirksomhet og tjenesteyting i områder avsatt til boligbebyggelse .....                  | 28        |
| 9.4        | Kommunens boligreserve .....   | 28        |
| 9.5        | Uteoppholdsareal (privat og felles) .....  | 28        |
| 9.6        | Lekeareal .....  | 29        |
| 10         | Fritidsbebyggelse (bebyggelse og anlegg) .....   | 31        |
| 10.1       | Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø..... | 31        |
| 10.2       | Fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet .....   | 32        |
| 10.3       | Boliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse.....  | 33        |
| 11         | Næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg) .....   | 33        |
| 12         | Forretning (bebyggelse og anlegg) .....  | 34        |
| 13         | Offentlig eller privat tjenesteyting (bebyggelse og anlegg) .....                              | 35        |
| 14         | Sentrumsformål (bebyggelse og anlegg) .....  | 35        |
| 15         | Fritids- og turistformål (bebyggelse og anlegg) .....  | 35        |
| 16         | Andre typer bebyggelse og anlegg: småbåtanlegg (bebyggelse og anlegg).....                     | 35        |
| 17         | Havn (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur) .....  | 36        |
| 18         | Parkering (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur) .....                                   | 36        |
| 19         | Friområde (grønnstruktur) .....  | 36        |
| 20         | Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF).....   | 36        |
| 20.1       | Bygging av nye boliger i LNF .....   | 37        |
| 21         | LNF areal for spredt boligbebyggelse .....   | 37        |
| 21.1       | Midlertidige bygninger mv. ....  | 37        |
| 21.2       | LNF areal for spredt boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet.....                             | 37        |
| 21.3       | LNF areal for spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet .....                                  | 38        |
| 21.4       | LNF areal for spredt boligbebyggelse fremtidig .....   | 38        |
| 22         | LNF areal for spredt fritidsbebyggelse .....   | 39        |
| 22.1       | Midlertidige bygninger mv. ....  | 39        |
| 22.2       | LNF areal for spredt fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet .....                          | 39        |
| 22.3       | LNF areal for spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet .....                                | 40        |
| 23         | Bruk og vern av sjø og vassdrag .....  | 41        |
| 24         | Småbåthavn (bruk og vern av sjø og vassdrag) .....   | 41        |
| <b>III</b> | <b>Bestemmelsesområder og hensynssoner .....</b>   | <b>43</b> |
| 25         | Bestemmelsesområder.....   | 43        |



|      |  |    |
|------|--|----|
| 25.1 | Bestemmelsesområder for sentrum .....                                | 43 |
| 25.2 | Parkeringssoner .....  | 43 |
| 25.3 | #19 Tenvikveien 42 .....   | 43 |
| 25.4 | #20 Båtbyggerstien 65 .....  | 43 |
| 25.5 | Militærhistoriske kulturmiljøer .....                                | 43 |
| 25.6 | Forhistoriske gravfelt .....   | 44 |
| 25.7 | Jordbruksmiljøer .....   | 44 |
| 25.8 | #12 Tjøme kirkested .....  | 45 |
| 25.9 | #17 Hella .....  | 45 |
| 26   | Hensynssoner .....   | 46 |
| 26.1 | Område for grunnvannsforsyning (H120) .....                          | 46 |
| 26.2 | Hovedvannledningsnett (H190) .....                                   | 46 |
| 26.3 | Hensyn friluftsliv (H530) .....                                      | 46 |
| 26.4 | Bevaring kulturmiljø (H570) .....                                    | 46 |
| 26.5 | Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710) ..... | 48 |
| 26.6 | Båndlegging etter lov om naturvern (H720) .....                      | 48 |
| 26.7 | Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) .....                   | 48 |
| 26.8 | Krav om felles planlegging (H810) .....                              | 48 |

## **1 Formål/hensikt**

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030 (Vedtatt 31.12.2018), arealstrategi (vedtatt i planprogram for kommuneplanens arealdel), samt planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Kommunestyrets vedtak 11.12.2019 fastsetter arealstrategiens mål og virkemidler slik:

### *1 Boligbygging*

*Færder kommune har et overordnet mål om en årlig vekst i befolkningen på 1 %. Veksten skal sikre at andelen yngre innbyggere (0-39 år) blir høyere enn SSBs befolkningsfremskrivning (MMMM-alternativet per 2018) indikerer at kommunen vil få. Boligbyggingen skal bidra til å styrke handels- og tjenestetilbudet i eksisterende sentra i Færder kommunes senterstruktur og følge opp hovedgrepet i den regionale planen for bærekraftig arealpolitikk med fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder.*

*Fremtidig boligbygging i Færder kommune skal oppfylle målsettingen i kommuneplanens samfunnsdel om trygge, sunne og attraktive bomiljøer for alle i hele kommunen. Boligbyggingen skal balansere følgende behov:*

- *Færder kommune tiltrekker seg og beholder yngre innbyggere.*
- *Det økende antallet eldre innbyggere får tilgang til boliger tilpasset deres behov.*

*Behovet for nye boliger ses i sammenheng med eksisterende boligmasse i kommunen i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.*

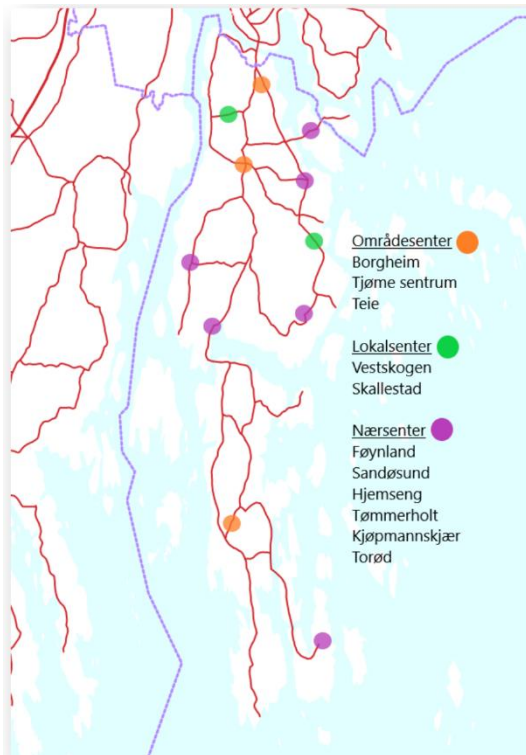
### *2 Næringsarealer*

*Besøksintensiv næringsvirksomhet lokaliseres til steder angitt i kommunens senterstruktur. Handel skal foregå i senterområdene i kommunens senterstruktur, primært i tilknytning til eksisterende handelsvirksomhet.*

*Lofterød videreutvikles til et område for arealkrevende og lite besøksintensiv næringsvirksomhet. Arealet til Nøtterøy pukkverk sør for Lofterød vil utvikles til samme bruk når pukkverket er avsluttet. Kaldnes Vest utvikles i samarbeid med Tønsberg kommune og er lokaliseringmulighet for arbeidsintensive og arealeffektive næringsvirksomheter.*

*Jordbruksnærings arealer sikres gjennom arealplanleggingen. Virksomheter innenfor småskala reiselivsnæring som kan styrke Færder kommunes besøksattraktivitet som bærekraftig reisemål i samsvar med besøksstrategien «Skjærgårdsopplevelser», vurderes særskilt. Randsonen til Færder nasjonalpark, Sandøsund og Veierland er særlig aktuelle områder for slike etableringer.*

Senterstruktur i Færder kommune



# I Generelle bestemmelser og retningslinjer

## 2 Rettsvirkning

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er rettslig bindende, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Retningslinjer er angitt i kursiv.

### 2.1 Motstrid

Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (kommuneplankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter eldre reguleringsplaner).

Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart med bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner vedtatt etter 1. januar 2018, som har egne bestemmelser om parkering, skal gjelde i stedet for kommuneplanens bestemmelser om parkering.

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.

Følgende reguleringsplaner skal likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

- a. reguleringsplan nr. 2009004 Østre Bolæren
- b. reguleringsplan nr. 2016003 Vestskogen
- c. reguleringsplan nr. 2020007 Brua

For regulerte småbåthavner går reguleringsplanen foran kommuneplanen ved motstrid, se utdyping under punkt 24.

*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 annet ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, for eksempel boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/bufferzoner i boligområder eller næringsområder.*

## 2.2 Generelt plankrav

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

- a. bebyggelse og anlegg (for eksempel boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsformål, andre typer bebyggelse og anlegg, fritids- og turistformål)
- b. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (for eksempel havn og parkering)
- c. bruk og vern av sjø og vassdrag (for eksempel småbåthavn)
- d. LNF spredt næringsbebyggelse

I fritids- og turistformål er det kun plankrav for nyetableringer og vesentlige endringer.

I områder avsatt til LNF er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nye boenheter på ubebygde eiendommer.

Det kreves reguleringsplan for alle tiltak innenfor fremtidige arealformål.

I regulerte områder er det krav om ny planlegging i tilfeller der arealformålet (hovedformålet) i kommuneplanen er endret etter vedtakelse av reguleringsplanen.

*Bestemmelsen gjelder for eksempel der et område har vært regulert til næring, hatt samme formål i kommuneplanen, og så senere blitt avsatt til boligformål i kommuneplanen.*

Uavhengig av unntakene under, er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved fradeling til og oppføring av nye boenheter i 100-metersbeltet innenfor arealformålet boligbebyggelse.

*Dette gjelder kun for helt nye boenheter, og ikke ved riving og gjenoppføring av eksisterende boenheter.*

## 2.3 Unntak fra plankrav

### 2.3.1 Boligbebyggelse

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

- a. ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn
- b. ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnyttning, 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)



- h. ikke medfører fradeling av en eiendom til mer enn tre eiendommer (inkludert den opprinnelige eiendommen), og
- i. tilhører en husklynge med minimum tre bolighus innenfor en radius på 100 meter

*Til punkt 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 konsekvensene av hele tiltaket, sett opp mot det området tiltaket befinner seg i, vil ha betydning for om et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*

*Til punkt f: Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i alderen 0-18 år). Dette omfatter blant annet arealer som benyttes til lek- og oppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også for eksempel veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (for eksempel skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (for eksempel gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelveier mv. som brukes til tau- og strikkhopping, 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 punkt g: Plankravet avgrenses til alle tiltak som er større enn, eller omfatter en større utbygging enn tre boenheter på en eiendom. Alle tiltak som innebærer mindre virkninger/konsekvenser enn dette omfattes således av unntaket fra plankravet.*

### **2.3.2 Fritidsbebyggelse**

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse forutsatt at tiltaket tilfredsstiller punkt 2.3.1 bokstavene a-f, samt at tiltaket:

- a. ikke medfører mer enn én ny fritidsbolig per eiendom
- b. ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om fritidsboliger
- c. har eller har mulighet til godkjent løsning for vann- og avløpshåndtering

### **2.3.3 Sentrumsformål**

Det er ikke krav om reguleringsplan for mindre tiltak i områder avsatt til nåværende sentrumsformål, for eksempel fasadeendringer eller tilbygg/påbygg på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA. Bruksendringer er, uansett størrelse på byggverk / del av byggverk, ikke unntatt fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan.

### **2.3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting**

Det er ikke krav om reguleringsplan for barnehager og skoler i områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, ved utvidelse på 29 eller færre barn eller ved andre mindre tiltak.

### **2.3.5 Næringsbebyggelse**

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende næringsbebyggelse forutsatt at det samlede tiltaket (inkludert eksisterende bebyggelse) ikke overstiger 1000 m<sup>2</sup> BRA. Videre skal tiltaket ikke være i strid med punkt 2.3.1 bokstavene a-f og heller ikke medføre vesentlige endringer for omgivelsene når det gjelder støy, lukt, trafikk og forurensning.

### **2.3.6 Andre typer bebyggelse og anlegg**

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende andre typer bebyggelse og anlegg når tiltaket faller inn under bestemmelsene i punkt 16 bokstavene a-c.

### **2.3.7 Havn**

Det er ikke krav om reguleringsplan for mindre utvidelser i områder avsatt til nåværende havn.

### **2.3.8 Parkering**

Det er ikke krav om reguleringsplan for mindre utvidelser i områder avsatt til nåværende parkering.

### **2.3.9 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder som er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag når tiltaket faller inn under bestemmelsene i punkt 23 bokstavene a-e.

### **2.3.10 Småbåthavn**

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til småbåthavn når tiltaket faller inn under bestemmelsene i punkt 24 bokstavene a-d.

## **2.4 Tiltak**

Plan- og bygningsloven § 1-6 definerer hva som utgjør et tiltak. I tillegg defineres følgende som tiltak uavhengig av arealformål i denne planen:

- a. plen
- b. bøyer og moringer, samt akterfester
- c. opparbeidede utearealer med fast dekke, herunder hellegang

*Bestemmelsen er ment som et supplement til det tiltaksbegrepet som følger av plan- og bygningslovgivningen.*

## **2.5 Rekkefølgebestemmelser**

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert og/eller vurdert gjennom utarbeidelse av reguleringsplan:

- a. kommunaltekniske anlegg (herunder håndtering av overvann)
- b. trafiksikker adkomst for kjørende, syklende, gående og funksjonsnedsatte
- c. parkeringsløsninger
- d. skole- og barnehagekapasitet
- e. geotekniske forhold
- f. energiforsyning

Rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområdene:

- a. 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.
- b. Nøtterø Gartneri:  
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs planområdet til Snipetorp før nye boliger og næringsvirksomhet kan tas i bruk.
- c. Mågerø:  
Krav om trafiksikkerhetstiltak frem til Flekkenveien før innflytting.
- d. Gjervåg:  
Gang og sykkelvei til fv. 308 skal være opparbeidet før første boenhet tas i bruk.
- e. Sundene:  
Fortau til fv. 308 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse.

Bestemmelsen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

## 2.6 Tilbakeføring av områder til LNF

*Kommunestyret vil vurdere å tilbakeføre områder avsatt til fremtidige arealformål til tidligere formål dersom utbygging ikke er igangsatt innen 8 år etter vedtak av nytt arealformål i kommuneplanens arealdel.*

*Arealdisponering på Veierland behandles særskilt.*

## 3 Utbyggingsavtaler

Plan- og bygningsloven kapittel 17 skal legges til grunn for alle utbyggingsavtaler som inngås. Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med reguleringsplan.

Innholdet i utbyggingsavtalen skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i kommunestyret.

Utbyggingsavtalens hensikt er blant annet å:

- a. sikre en best mulig teknisk og sosial infrastruktur samfunnsmessig sett
- b. sikre at anlegg mv. 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 er igangsatt.*

**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.*

## **4 Klima og miljø**

### **4.1 Risiko og sårbarhet**

#### **4.1.1 ROS-analyse**

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

#### **4.1.2 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 2.2, skal slik dokumentasjon foreligge i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

#### **4.1.3 Flom i vassdrag og overvannsflom**

Byggverk hvor konsekvensen av flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område, jf. TEK17 § 7-2. For byggverk i flomutsatt område skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom, jf. TEK17 § 7-2.

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.

#### 4.1.4 Flom, stormflo og bølgepåvirkning

Kotehøyde for overkant gulv skal ikke settes lavere enn 2,7 meter (høydereferanse NN2000) for byggverk som etter TEK17 § 7-2 er fastsatt i sikkerhetsklasse F2 og F3.

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

#### 4.1.5 Høyspent

Bebyggelse og anlegg for varig opphold skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotessa, jf. Statens strålevernrapport 2005:8.

## 4.2 Klima og energi

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

Klimagassregnskap skal utarbeides ved:

- a. Nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA
- b. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

Plan for gjenbruk av flest mulig materialer skal utarbeides ved:

- a. Riving av eksisterende bygg større enn 200 m<sup>2</sup> BRA.
- b. Riving av drifts- eller lagerbygg innen landbruket større enn 300 m<sup>2</sup> BYA.

Det skal foreligge en plan for energitekniske løsninger basert på mulighetene for fornybare energikilder, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 3, ved etablering av nybygg og tilbygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA. Ved boligutbygging gjelder kravet ved etablering av flere enn 20 boenheter.

## 4.3 Vannforvaltning

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og plan for nydyrking, skal planens konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene for vassdrag og kystvann, som er fastsatt i gjeldende regional vannforvaltningsplan, dokumenteres.

*Ved utarbeidelse av reguleringsplan som berører en vannforekomst, som ikke oppfylder fastsatte miljømål, bør kommunen stille rekkefølgekrav som bidrar til en forbedring av miljøtilstanden.*

### 4.3.1 Overvann

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

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 ikke er mulig med lokal håndtering av overvann og det er kapasitet på kommunalt nett, kan overvannet ledes til kommunalt nett etter fordrøying, jf. § 11-9 første ledd nr. 3.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det foreligge en helhetlig plan for overvannshåndtering som dokumenterer at:

- a. avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av tiltaket
- b. det er valgt naturbaserte løsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier og som gir en blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,8

*Blågrønn faktor er et arbeidsverktøy som skal sikre at håndtering av overvann og vegetasjon blir vektlagt ved planer for fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder. Ved bruk av Blågrønn faktor honoreres ulike blå og grønne elementer i byggeprosjektene. Tiltak som sikrer lokal vannhåndtering og som gir større mangfold i uteanlegget honoreres høyest.*

#### **4.3.2 Vassdrag (bekker)**

Det er forbud mot å lukke og fylle vassdrag. Deres naturlige form skal bevares så langt som mulig, og naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares.

Ved regulering eller søknad om tiltak som påvirker allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag kan det kreves gjenåpning eller restaurering av vassdraget.

Gjenåpning eller restaurering skal kreves dersom:

- a. det er nødvendig for at vedtatte miljømål i regional vannforvaltningsplan kan nås
- b. det er nødvendig for å sikre flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner

#### **4.3.3 Kantvegetasjon**

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en naturlig vegetasjonssone på minst 15 meter. Ved tiltak i områder nær vassdrag skal det etableres ny vegetasjonssone dersom den eksisterende er smalere enn 15 meter.

*Dersom det vurderes å opparbeide tiltak for friluftsliv nærmere vassdrag enn 15 meter, skal det erosjonssikres.*

### **4.4 Avløpsanlegg**

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

Fritidsbebyggelse, både nybygg og eksisterende, har krav om tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, enten direkte eller via privat avløpsnett, dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 første ledd nr. 3 og 30-6.

## **5 Landskap, kulturmiljø og landbruk**

### **5.1 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 søknadspålitlige tiltak etter plan- og bygningsloven § 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.*

### **5.2 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.

### **5.3 Kulturminner og kulturmiljø**

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Kulturminner som fornminner, veier, steingjerder, hustufter, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner mv. 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.

*DIVE-analysen for Teie skal være retningsgivende innenfor sitt virkeområde.*

## 5.4 Gjenbruk av matjord

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan. Den skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrka jord eller forbedring av dyrka eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

I byggesaker som omfatter arealer med dyrka og dyrkbar jord hvor overordnede planer ikke inneholder matjordplan, skal det settes vilkår om utarbeiding og godkjenning av matjordplan før igangsettingstillatelse kan gis. Det må settes krav til gjennomføring.

## 5.5 Buffersone landbruk

Avstanden mellom jord- og skogbruksareal og bebyggelse skal være minimum 10 meter.

*Ved søknad om dispensasjon kan buffersonen reduseres eller helt fravikes der annen form for hensiktsmessig buffer er til stede, for eksempel høydeforskjell, vei eller der det er naturlig buffer i LNF-område som vegetasjon, bekk, fjell/knaus o.l. Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer. Buffersonen kan også reduseres der eiendommens uteoppholdsareal (MUA/lek) i all hovedsak er rettet bort fra landbruksarealene.*

*Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal buffersonen i sin helhet reguleres på egen eiendom. Uteoppholdsareal (MUA/lek) kan ikke ligge innenfor buffersonen. Buffersonen på 10 meter kan etter en konkret vurdering både reduseres og utvides.*

## 5.6 Landbrukseiendommer i byggeområder

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

## 6 Langs sjø og vassdrag

*Sjøområdene kan blant annet ha formål bruk og vern av sjø og vassdrag (med blant annet småbåthavn som underformål), andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg) og havn.*

### 6.1 Generelt

Byggeforsbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske eller ferdsel til sjøs, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4.



## 6.2 Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø er angitt i kommuneplankartet og skal gjelde foran byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige tiltak foran byggegrensen.

For kommunale friområder der byggegrense mot sjø ikke er angitt i arealdelen, er byggegrensen lik formålsgrensen mot sjø.

## 6.3 Byggegrense mot vassdrag

Byggegrense mot vassdrag er angitt i kommuneplankartet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 femte ledd. For øvrige vassdrag hvor det ikke er vist byggegrense i plankartet gjelder byggegrense på 15m fra vassdragets midtlinje.

I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt.

I tillegg er vann- og avløpsanlegg, herunder rør og kummer, tillatt. Byggverk, for eksempel mindre bygninger tilhørende anlegget, krever likevel dispensasjon.

## 6.4 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 faller utenfor plan- og bygningsloven og krever verken dispensasjon eller tillatelse. Vedlikehold av eksisterende brygger er utskiftning av slidedeler, som for eksempel toppdekke.*

## 6.5 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 stedege, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 5.

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

## 6.6 Bøyer og moringer

Det er forbudt å anlegge nye bøyer og moringer.

Nye bøyer og moringer kan etter søknad likevel anlegges:

- a. innenfor arealformålene småbåthavn og småbåtanlegg (andre typer bebyggelse og anlegg)
- b. når de skal tilrettelegge for offentlige sjømerker, badebøyer o.l.
- c. når de skal brukes som akterfeste i tilknytning til lovlig etablerte brygger

Moringer kan på tross av forbudet plasseres innenfor arealformålet Bruk og vern av sjø når formålet med moringene er forankring av godkjent flytebrygge, og selve brygga ligger innenfor formålene småbåthavn eller småbåtanlegg, se punkt 23.

*Ved søknad om bøyer eller moringer skal det tas hensyn til naturverdier etter prinsippene i naturmangfoldloven.*

## **7 Transport og mobilitet**

### **7.1 Byggegrenser langs fylkesveier**

Det er ikke tillatt å plassere tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 nærmere fylkesvei enn 20 meter i uregulerte områder. Avstanden skal måles fra veimidte.

Bestemmelsen gjelder ikke for vann- og avløpsanlegg, herunder rør og kummer. Byggverk, for eksempel mindre bygninger tilhørende anlegget, krever likevel dispensasjon.

Bestemmelsen gjelder heller ikke for busskur der veimyndigheten selv er tiltakshaver.

### **7.2 Vei- og gatenorm**

Kommunens vei- og gatenorm skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

### **7.3 Mobilitetsplan**

Ved utarbeidelse av reguleringsplan er det krav om mobilitetsplan når utbyggingen overstiger 1000 m<sup>2</sup> BRA innenfor arealformålene næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og forretning. Innenfor arealformålet boligbebyggelse utløses kravet når reguleringsplanen tilrettelegger for 10 eller flere boenheter. Innenfor arealformålet parkering gjelder kravet når reguleringsplanen tilrettelegger for 30 eller flere plasser.

*Mobilitetsplanen skal vise hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, og oppnå målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport, og biltransport,*

*Mobilitetsplanen skal tilpasses plannivået og gi kunnskap og økt oppmerksomhet på tilrettelegging for gående, syklende og kollektivreisende. Den skal begrunne løsninger for transport og fleksibel mobilitet, og trafiksikkerhet.*

*Mobilitetsplanen skal bidra til:*

- *Lokalisering av virksomhet og aktivitet på rett sted ut fra kommunens mål*
- *Synliggjøre og dokumentere transportbehovet som skapes av utbyggingen og aktiviteten den gir når bygg er tatt i bruk*
- *Planlegge for sømløs mobilitet og lavest mulig bilbruk og klimagassutslipp*
- *Konkretisere og illustrere transport og mobilitetsløsningene*
- *Konkretisere løsninger for frakt av varer, tjenester og avfall, og eventuelle spesifikke næringstransportbehov*

## **7.4 Parkering**

Færder kommune er delt inn i soner for parkering (sone 1-4). Sonene 1-3 er vist som bestemmelsesområder i plankartet og i temakart for senterstruktur og parkering. Parkeringskravene er vist i tabellen under.

I sone 4, Veierland og andre øyer i kommunen uten veiforbindelse, er det ikke bestemmelser om parkering.

| Arealformål  | Beregnings-<br>grunnlag    | Parkeringsplasser per sone: maks og min. (jf. temakart for senterstruktur og parkering) |          |   |          |   |          | Annet   |
|--|----------------------------|---|----------|---|----------|---|----------|---|
|  |                            | Sone 1, områdesentrene og lokalsentrene   |          | Sone 2 (ekskludert områdesentre og lokalsentre) |          | Sone 3 (ekskludert områdesentre og lokalsentre) |          |   |
|  |                            | Bil   | Sykkel   | Bil   | Sykkel   | Bil   | Sykkel   |   |
| <b>Frittliggende småhusbebyggelse</b><br><i>Enebolig og tomannsbolig + sekundærleilighet</i> | Per boenhet                | Min. 2  | -        | Min. 2  | -        | Min. 2  | -        |   |
| <b>Konsentrert småhusbebyggelse</b><br><i>Rekkehus og kjedehus</i>                           | Per boenhet                | Min. 0,5  | -        | Min. 1  | -        | Min. 1  | -        |   |
| <b>Konsentrert småhusbebyggelse</b><br><i>Rekkehus og kjedehus</i>                           | Per boenhet                | Min. 2 eller Min. 1,3* Maks 2   | Min. 2   | Min. 2 eller Min. 1,3*                          | Min. 1,5 | Min. 2 eller Min. 1,8*                          | Min. 1,5 | * Gjelder hvis man etablerer all parkering i et felles parkeringsanlegg (parkering reservert for forflytningshemmede og gjesteparkering trenger ikke inngå i fellesanlegg). |
| <b>Blokkbebyggelse</b><br><i>Firemannsbolig, lavblokk og høyblokk</i>                        | Per boenhet                | Min. 1,3 Maks 1,5 eller Min. 0,8* Maks 1,5  | Min. 2   | Min. 1,3 Maks 2                                 | Min. 2   | Min. 1,8 Maks 2                                 | Min. 2   | * Ved valg av dette alternativet, kan ikke parkering knyttes til leiligheten, og må organiseres i fellesanlegg.   |
| <b>Næring</b><br><i>Kontor</i>   | Per 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 0,5  | Min. 1   | Min. 0,5  | Min. 1   | Min. 0,5  | Min. 1   |   |
| <b>Næring</b><br><i>Annet</i>  | Per 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 0,5  | Min. 1   | (Min. 0,5)                                      | (Min. 1) | (Min. 0,5)                                      | (Min. 1) | Verdier i parentes er retningslinjer.   |
| <b>Forretning</b>  | Per 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 1  | Min. 1   | Min. 1  | Min. 1   | Min. 1  | Min. 1   |   |
| <b>Tjenesteyting og bevertning</b>   | Per 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 1  | Min. 1   | Min. 1  | Min. 1   | Min. 1  | Min. 1   |   |
| <b>Barnehage</b>   | Per 15 barn                | Min. 2  | Min. 4   | Min. 4  | Min. 3   | Min. 4  | Min. 3   |   |
| <b>Skole</b>   | Per 30 elever              |   | Min. 15  | -   | Min. 15  | -   | Min. 15  |   |
|  | Per årsverk                |   | Min. 0,5 |   | Min. 0,3 |   | Min. 0,3 |   |
| <b>Småbåthavn/havn</b>   | Per båt plass              | Min. 0,3  | Min. 0,2 | Min. 0,3  | Min. 0,2 | Min. 0,3  | Min. 0,2 |   |

#### 7.4.1 Generelt

- a. Kravene angitt i tabellen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak. Ved søknad om tiltak skal det eksisterende tiltaket tas med i beregningen av parkeringskravet.
- b. Antall plasser skal rundes opp til nærmeste hele tall.
- c. Parkering skal skje på egen eiendom. 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 tillatelse til tiltaket kan gis.
- d. Ved søknad om oppføring av frittliggende småhusbebyggelse skal plassering av garasje vises. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig.
- e. Størrelsen på den enkelte p-plass skal være i samsvar med Vegdirektoratets til enhver tid gjeldende normer. For parkeringsplasser ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på minimum 2,7 meter.
- f. Reguleringsplaner vedtatt etter 1. januar 2018, som har egne bestemmelser om parkering, skal gjelde i stedet for kommuneplanens bestemmelser om parkering.
- g. Ved utarbeidelse av reguleringsplan der det etableres og tinglyses parkeringsplass til bildeling, vil dette kunne gi reduksjon i ordinære minimumskrav i tabell.
- h. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til gang- og sykkelveinettet og gater. Sykkelparkeringsplasser som er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelige skal være opplyst på et synlig sted og nær bygningens inngang. Sykkelstativene skal tilrettelegges for de fleste typer sykler og utformes slik at de ikke skader sykkel. Det skal være mulighet for å låse sykkel til rammen i sykkelstativet. Dimensjonering av sykkelparkeringen følger til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm for Færder kommune. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 10 sykkelparkeringsplasser utløses det spesifikke krav til sykkelparkering for de ulike arealformål (se under).

*Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.*

*Der flere ulike funksjoner er samlet og i kommunens områdesentre bør det legges opp til sambruk av parkeringsplasser.*

*Vegdirektoratets norm er på vedtakstidspunktet for kommuneplanens arealdel N100 Veg- og gateutforming.*

*Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal i utgangspunktet parkeringsanlegg i sin helhet etableres under bakkenivå.*

*Der parkeringsplasser må ventes å bli benyttet i lengre tidsrom (eks. arbeidsplasser, skoler og kjøpesentre) skal en i størst mulig grad utforme sykkelparkering med ly for nedbør og vind og slik at en begrenser sykkeltyveri. Sykkelen skal kunne låses fast i både ramme og hjul.*

*I sone 1 og i områder avsatt til sentrumsformål skal bildeling vurderes. Der reguleringsplanen har åpnet for reduksjon av parkeringskravene gjennom bildelingsordning, skal det i reguleringsplanen, for å sikre en reell gjennomføring av ordningen, gis nærmere bestemmelser. Bestemmelsene skal angi for eksempel fremleggelse av dokumentasjon (for eksempel avtale om bildelingsordning med en viss varighet), tidspunktet for fremleggelse av dokumentasjon, samt hvordan parkeringssituasjonen skal løses dersom bildelingsordningen opphører.*

#### **7.4.2 Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse**

- a. I utbygginger på mer enn 3 boenheter skal 10 % av parkeringsplassene være gjesteparkering. Gjesteparkering skal være på fellesareal.
- b. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.
- c. Det skal være mulighet for å låse inn sykler i et eget rom på bakkeplan i nærheten av inngangsparti. Min. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykkel/sykkelvogn.

*Parkering bør planlegges samlet i parkeringsanlegg under bakken og plasseres ved inngang til felt. Adkomst bør være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.*

*Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.*

*I parkeringsanlegg skal min. 50 % av parkeringsplassene ha lademulighet, minimum 1 per boenhet. Det skal være mulig å tilrettelegge for lading på samtlige parkeringsplasser på et senere tidspunkt.*

*Det bør tilrettelegges for lading av elsykler.*

#### **7.4.3 Næring**

- a. Min. 5 % av parkeringsplassene skal være for besøkende og i tillegg skal min. 5 % av parkeringsplassene reserveres for forflytningshemmede og etableres i nærheten av inngangsparti.
- b. Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være for besøkende og plasseres nær inngangsparti.
- c. Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykkel.
- d. Min. 50 % sykkelparkeringsplasser skal være under tak.
- e. Det skal være mulighet for å låse inn sykler i et eget rom på bakkeplan i nærheten av inngangsparti. I dette rommet skal samtlige sykkelparkeringsplasser plasseres, med unntak av de som er til besøkende.

*Ved etablering av bygg for mer enn 20 ansatte bør det i tilknytning til sykkelparkeringen etableres garderobetilbud.*

*I parkeringsanlegg skal min. 30 % av parkeringsplassene ha lademulighet. Det skal være mulig å tilrettelegge for lading på 50 % av parkeringsplassene på et senere tidspunkt.*

*Det bør tilrettelegges for lading av elsykler.*

#### **7.4.4 Forretning**

- a. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.
- b. Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering etter bebyggelsens behov kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.

- c. Min. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Min. 30 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykkel. All sykkelparkering skal være i umiddelbar nærhet til inngangsparti.

#### **7.4.5 Tjenesteyting og bevertning**

- a. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.
- b. Min. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

#### **7.4.6 Barnehage**

- a. Ved etablering av ny barnehage eller utvidelse av eksisterende (tilsvarende 30 barn eller flere) skal det utarbeides reguleringsplan, herunder en mobilitetsplan.
- b. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.
- c. Min. 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Min. 30 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykkel/sykkelvogn. Det skal være mulighet for å låse inn sykler i et eget rom eller på inngjerdet areal på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

*Det bør tilrettelegges for at sykkelvogner kan plasseres i et skur ved levering.*

#### **7.4.7 Skole**

- d. Ved etablering av ny skole eller utvidelse av eksisterende (tilsvarende 30 barn eller flere) skal det utarbeides reguleringsplan, herunder en mobilitetsplan.
- e. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.
- f. Alminnelig parkering (ikke parkering reservert for forflytningshemmede) skal plasseres utenfor skoleområdet.
- g. Ved etablering av kiss and ride-parkering skal denne plasseres utenfor skoleområdet.
- h. Min. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkeringsplassene skal ha en sentral plassering.

*Sykkelparkeringsplassene bør plasseres slik at en i størst mulig grad begrenser sykkeltyveri.*

#### **7.4.8 Småbåthavn/havn**

- a. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.
- b. Min. 20 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykkel.

*Landareal avsatt til parkeringsformål i tilknytning til småbåthavn, kan benyttes både til båtopplag og til parkering.*

### **7.5 Trafikksikkerhet**

Det tillates ikke bruk av gang- og sykkelvei eller fortau som adkomstvei ved oppføring av nye boenheter, eller ved nye bygg eller vesentlige endringer av eksisterende bygg som brukes til næring, forretning eller tjenesteyting.

## 8 Folkehelse og levekår

### 8.1 Barn og unge

Ved omdisponering av areal som brukes av barn og unge eller er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, friområde eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes en fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

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 nok arealer hvor barn og unge kan utfolde seg.

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.

*Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

### 8.2 Støy

Ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet, skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 (eventuelt senere versjoner).

Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 (eventuelt senere versjoner) skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak.

Ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone tillates ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan kravene fravikes for støyfølsom bebyggelse innenfor bestemmelsesområder for sentrum. Konsekvensene for støy skal utredes og alle støyutsatte boenheter skal ha minimum én stille side.

*Veileder M-2061 (eventuelt senere versjoner) om behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved behandling av søknad om tiltak.*

### 8.3 Luftforurensning

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 (eventuelt senere versjoner) legges til grunn.



## **8.4 Lysforurensning**

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

## II Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

### 9 Boligbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

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

Etterfølgende bestemmelser og retningslinjer om foretting i uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder ved behandling av søknad om tiltak og ved utarbeidelse av reguleringsplan.

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

- a. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % bebygd areal (BYA).
- b. 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 det til Fylkeskommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer.
- c. De generelle kravene til uteoppholdsareal (MUA) og parkering gjelder.
- d. De generelle bestemmelsene om estetisk utforming i punkt 5.1 og 5.2 gjelder.

#### Regulerte områder for boligbebyggelse

I regulerte områder utenfor 100-metersbeltet, der utnyttelsesgrad ikke er konkret angitt i reguleringsplan (kart eller bestemmelser), tillates en utnyttelse på inntil 30 % BYA.

*Denne bestemmelsen vil gjelde der kartet ikke har tydelig påtegning (for eksempel 25 %, 0,25 e.l.) og det heller ikke finnes bestemmelse som angir utnyttelsesgrad på liknende måte.*

#### Hybler

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

#### Retningslinjer for foretting

*Boligområder med mulighet for konsentrert bebyggelse:*

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

*Vurderingen av om et område har mulighet for konsentrert bebyggelse skal basere seg på gangavstand til nærmeste områdesenter og lokalsenter, eller innenfor Sone 1 for parkering (gang- og sykkelavstand til Tønsberg by), jf. kommunens senterstruktur. 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, og veisystemene stedvis kan være mindre egnet og ikke ha kapasitet til økt trafikk.

Eneboligtomter skal fortrinnsvis være minimum 500 m<sup>2</sup> og tomannsboligtomter skal fortrinnsvis være minimum 750 m<sup>2</sup>.

Helårsboliger med tilhørende anlegg bør kun ha én adkomst per eiendom. Forsvarlige trafikale forhold er førende for valg av adkomstløsning.

### Garasjer

Garasje kan etter søknad oppføres med inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA og med en mønehøyde på inntil 5 meter i forhold til mål gulv garasje, jf. NS3940.

Ved vurdering av om garasje over 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA kan tillates, skal det legges særlig vekt på tilpasning til området som eiendommen inngår som en del av, og den omsøkte tomt med øvrig bebyggelse, slik at bebyggelsens utforming, volum og funksjon i sammenheng er tilpasset hverandre.

Det skal ikke etableres areal til varig opphold i garasje.

### Takterrasser

Takterrasse er uteoppholdsareal på øverste plan.

Etablering av takterrasse skal unngås. I tilfeller der det gir få ulemper kan takterrasse vurderes innenfor disse retningslinjene:

Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet, og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Utvending trapp til takterrasse bør unngås.

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

### Områder som ikke bør fortettes

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

Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade skal det legges særlig vekt på hensyn i plan- og bygningsloven § 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 § 1-6 tas særlig hensyn til disse verdiene. Med sikte på bevaring av bygningers og strøks særpreget 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 bygningskroppen 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.*

## **9.1 Boligbebyggelse i 100-metersbeltet**

I 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø, gjelder følgende ved utvidelse samt riving og gjenoppføring av eksisterende boliger:

- a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket skal ikke gi silhuettvirkning.
- 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. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- h. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 20 % BYA.
- i. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter og gesimshøyde 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 8,0 meter og 6,0 meter fra ferdig planert terreng.

I tillegg gjelder de øvrige bestemmelsene om boligbebyggelse. Ved eventuell motstrid gjelder bestemmelsene i dette punktet foran de øvrige bestemmelsene.

*Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal bestemmelsene over være retningsgivende.*

*Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.*

*Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. 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.*

## **9.2 Fritidsboliger i områder avsatt til boligbebyggelse**

Områder avsatt til boligbebyggelse inneholder også fritidseiendommer.

Utenfor 100-metersbeltet kan eksisterende fritidsboliger utvikles i samsvar med punkt 10.2.

I 100-metersbeltet kan eksisterende fritidsboliger utvikles i samsvar med punkt 10.1.

Det er ikke tillatt å fortette med nye fritidsboliger i disse områdene.

### **9.3 Næringsvirksomhet og tjenesteyting i områder avsatt til boligbebyggelse**

I eksisterende byggeområder avsatt til boligbebyggelse kan det etableres lettere næringsvirksomhet og småskala tjenesteyting på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økning i trafikk eller parkeringsbehov. Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen vesentlig ulempe for boligområdet. Det tillates ikke bruk av gang- og sykkelvei som adkomst.

*Med lettere næringsvirksomhet menes for eksempel hjemmekontor og innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy eller anleggsmaskiner). Med småskala tjenesteyting menes for eksempel frisør eller hudpleie. Virksomheten skal ikke generere trafikk av store kjøretøy eller kundetraffikk i særlig grad. Forretning tillates ikke.*

### **9.4 Kommunens boligreserve**

Det skal utarbeides et boligbyggeprogram som hele tiden er i prosess. Boligbyggeprogrammet skal være førende ved utarbeidelse av reguleringsplan.

### **9.5 Uteoppholdsareal (privat og felles)**

Minste uteoppholdsareal (MUA) er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og omfatter den ubebygde delen av tomta som ikke er avsatt til kjøring og parkering (jf. veilederen «Grad av utnytting»). Arealet skal ligge innenfor boligformål eller sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Areal som er brattere enn 1/3, smalere enn 5 meter, har støynivå over 55 dB(A), er avsatt til buffersone mot landbruk, faresone høyspenningsanlegg og/eller renovasjon skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Minimum 50 % av felles MUA skal være sammenhengende og på bakkeplan eller oppå lokk/dekke i gårdsrom som er tilgjengelig fra bakkeplan. Minimum 50 % av felles MUA på lokk/dekke skal ha jordsmonnslag med dybde på minimum 1,2 meter.

Minimum 50 % av felles MUA skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

*MUA bør plasseres der hvor det er gode naturgitte kvaliteter. Etablering av uteoppholdsarealer bør ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.*

*Uteareal bør ha en bredde på minimum 1,5 ganger tilstøtende bygningers gjennomsnittlige gesimshøyde for å kunne inngå i felles MUA.*

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

| Boligtype                                | Minimum MUA i m <sup>2</sup><br>(sum privat og felles) | Minimum privat MUA i<br>m <sup>2</sup> | Minimum felles MUA i<br>m <sup>2</sup> |
|--|--|--|--|
| Enebolig                                 |  | 200                                    |  |
| Sekundærleilighet                        | 50   | 50                                     |  |
| Tomannsbolig                             | 150  | 75                                     |  |
| Konsentrert småhusbebyggelse             | 150  | 75                                     |  |
| Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse | 50   | 10                                     | 40                                     |

#### Privat MUA

Privat MUA skal være i nær tilknytning til boligen. Terrasser/balkonger/altaner skal ha minimum dybde fra fasadelivet på 2 meter og lengde på 3 meter for å kunne regnes som MUA.

#### Felles MUA

Felles MUA skal ha en sentral og attraktiv plassering i planområdet. Videre skal felles MUA ha trafiksikker adkomst fra boligene og være skjermet for trafikk, forurensning og støy.

#### 9.5.1 MUA i bestemmelsesområder for sentrum

I bestemmelsesområder for sentrum er størrelseskrav til felles MUA for blokkbebyggelse og terrassert bebyggelse halvparten av kravet i tabellen under punkt 9.5. Størrelseskrav til privat MUA er likelydende i bestemmelsesområder for sentrum som i kommunen for øvrig. Kvalitetskravene er de samme som for MUA utenfor bestemmelsesområder for sentrum.

## 9.6 Lekeareal

Lekeareal er lekeplasser, større felles lekeområder og andre areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. De skal være tilrettelagt for ulike typer lek til ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Lekearealet skal ha en sentral og attraktiv plassering i planområdet. Arealet skal ha god tilgjengelighet med trafiksikker adkomst/ferdselsåre fra boligene og mellom lekearealene, være skjermet for trafikk, forurensning og støy, og være tilfredsstillende belyst.

Følgende gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan:

Lekearealet skal ikke være brattere enn 1/5, smalere enn 10 meter eller ha støynivå over 55 dB(A). Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 meter.

Minimum 50 % av lekearealene skal være på bakkeplan eller på lokk/dekke i gårdsrom som er tilgjengelig fra bakkeplan. Minimum 50 % av lekeareal på lokk/dekke skal ha jordsmonnslag med dybde på minimum 1,2 meter.

Lekearealene skal ha en solrik beliggenhet og skjermes mot sterk vind. Minimum 50 % av lekearealene skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

Lekearealet skal ligge innenfor boligformål eller sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og kommer i tillegg til privat og felles uteoppholdsareal. Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter i beregningsgrunnlaget for lekeareal.

Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

*Lekeareal bør plasseres der hvor det er gode naturgitte kvaliteter. 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. Etablering av lekearealer bør ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.*

### **Nærlekeplass**

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. For inntil 25 boenheter skal det avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet. For flere enn 25 boenheter skal det avsettes minimum 15 m<sup>2</sup> per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m<sup>2</sup>. Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 46 boenheter er minimumsstørrelsen på en nærlekeplass 350 m<sup>2</sup>.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år. Nærlekeplasser på 250 m<sup>2</sup> skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m<sup>2</sup> utover 250 m<sup>2</sup>. Det skal være minimum ett huskestativ innenfor planområdet. I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærlekeplassene ha et variert utvalg av lekeapparater.

### **Områdelekeplass**

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter.

Minimumsstørrelsen på en områdelekeplass er 750 m<sup>2</sup>. Størrelsen skal økes med 250 m<sup>2</sup> per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal den videre størrelsen økes med 100 m<sup>2</sup> per 20 boenheter.

Områdelekeplassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fem lekeutstyr/aktivitetselementer. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballspill.

## **9.6.1 Lekeareal i bestemmelsesområder for sentrum**

### **Nærlekeplass**

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. Det skal avsettes minimum 10 m<sup>2</sup> per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m<sup>2</sup>. Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 35 boenheter.

Nærlekeklassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år. Nærlekeplasser på 250 m<sup>2</sup> skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m<sup>2</sup> utover 250 m<sup>2</sup>. Det skal være minimum ett huskestativ innenfor planområdet. I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærlekeklassene ha et variert utvalg av lekeapparater.

### **Områdelekeplass**

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter. Områdelekeplass skal være på minimum 500 m<sup>2</sup>. Størrelsen skal økes med 150 m<sup>2</sup> per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal størrelsen økes med 100 m<sup>2</sup> per 20 boenheter.

Områdelekeklassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fire lekeutstyr/aktivitetselementer. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballspill.

Områdelekeplass for nye boliger i bestemmelsesområder for sentrum kan legges i offentlige parker, friområder eller skolegårder under forutsetning av trafikksikker adkomst. Maksimal avstand fra boligene i planområdet til lekeareal skal være 300 meter.

## **10 Fritidsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)**

### **10.1 Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø**

#### **10.1.1 Generelt forbud**

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

*«Fritidsbebyggelse» er å anse som alle tiltak på en fritidseiendom, herunder også plattinger, gjerder, flaggstang, plen mv. Se også punkt 2.4 om tiltak.*

#### **10.1.2 Utvidelse av eksisterende fritidsboliger i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet**

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan på tross av forbudet i punkt 10.1.1 tillates etter søknad, innenfor følgende rammer:

- a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 0,7 meter målt fra eksisterende terreng.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket skal ikke gi silhuettvirkning.
- c. Utvidelser av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 12 meter.



- h. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- i. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m<sup>2</sup> BYA, og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 20 % BYA.
- j. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m<sup>2</sup>.

Begrensningen på 30 m<sup>2</sup> omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

*Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.*

*Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. 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.*

## **10.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet**

Nye fritidsboliger kan tillates innenfor de rammer som fremgår under.

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates innenfor følgende rammer:

- a. Det tillates ikke terrenginngrep som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket skal ikke gi silhuettvirkning.
- c. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- d. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- e. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- f. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- g. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m<sup>2</sup> BYA, og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 20 % BYA.
- h. Frittliggende bod på inntil 15 m<sup>2</sup> kan tillates innenfor arealbegrensningen i bokstav g. Boden skal ikke plasseres lengre fra hovedbygningen enn 5 meter, og kan ha maksimal gesimshøyde 2,5 meter og mønehøyde 4 meter. Anneks er ikke tillatt.
- i. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m<sup>2</sup>.

Begrensningen på 30 m<sup>2</sup> omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

*Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.*

*Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. 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.*

### **10.3 Boliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse**

Områder avsatt til fritidsbebyggelse inneholder også boligeiendommer.

Utenfor 100-metersbeltet kan eksisterende boliger utvikles i samsvar med punkt 9.

I 100-metersbeltet kan eksisterende boliger utvikles i samsvar med punkt 9.1.

Det er ikke tillatt å fortette med nye boliger i disse områdene.

## **11 Næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)**

Nye næringsvirksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring. Virksomhetene skal gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser.

Arealintensiv næring (A-områder), herunder kontor, skal lokaliseres innenfor sone 1 (inkludert områdesentrene og lokalsentrene), jf. temakart for senterstruktur og parkering.

Arealkrevende næring (B-områder) og næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene (C-områder) skal lokaliseres utenfor kommunens definerte senterstruktur og etablerte boligområder.

*Næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene skal primært legges til næringsområdene på Loftørød og Høgås.*

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m<sup>2</sup> BRA forutsatt at forretningen er tilknyttet næringsvirksomheten.

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 250 m<sup>2</sup> BRA forutsatt at tjenesteytingen er tilknyttet næringsvirksomheten.

### ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser

Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.

*A-områder: God tilgjengelighet med kollektivtransport, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende samt virksomheter med mange kunder/besøkende, herunder butikker, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.*

*B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet. God tilgjengelighet med kollektivtransport og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som i A-områder. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.*

*C-områder: Ligger i avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.*

## **12 Forretning (bebyggelse og anlegg)**

Nyetableringer av detaljvarehandel skal lokaliseres innenfor områdesentrene, lokalsentrene og nærsentrene i definert senterstruktur, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring, jf. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi.

*I kommuneplanen defineres plasskrevende varer som trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Detaljvarer er varer som ikke er plasskrevende varer.*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak gjelder følgende:

- a. I samsvar med RPBA kan forretning med detaljvarer bare lokaliseres innenfor definert sone for områdesenter (Teie, Borgheim og Tjøme sentrum).
- b. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljvareforretning i lokalsentrene (Vestskogen og Skallestad) forutsatt at samlet areal ikke overstiger 3000 m<sup>2</sup>.
- c. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljvareforretning i nærsentrene forutsatt at samlet areal ikke overstiger 1000 m<sup>2</sup>.

Det kan etableres mindre detaljvareforretning utenfor den definerte senterstrukturen som skal dekke et lokalt behov, men samlet areal i grend eller tettsted kan ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 500 m<sup>2</sup> BRA innenfor arealformålet forretning.

*Plasskrevende varehandel skal lokaliseres med direkte tilknytning til hovedveisystemet i kommunen, men ikke innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre.*

### **13 Offentlig eller privat tjenesteyting (bebyggelse og anlegg)**

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av arealintensiv næring (kontor) på inntil 500 m<sup>2</sup> BRA innenfor arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting, forutsatt at næringen er tilknyttet tjenesteytingen.

Innenfor arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m<sup>2</sup> BRA forutsatt at forretningen er tilknyttet tjenesteytingen.

*I samsvar med Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi bør besøksintensiv tjenesteyting primært lokaliseres innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre, eller i gang- og sykkelavstand til Tønsberg by (sone 1, jf. temakart for senterstruktur og parkering). Skoler og barnehager bør lokaliseres sentralt i nedslagsfeltet/skolekretsen slik at den totale reisemengden minimeres.*

### **14 Sentrumsformål (bebyggelse og anlegg)**

*Arealer avsatt til sentrumsformål ligger mer eller mindre innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre. Disse områdene utgjør en stor del av kommunens arealreserve ved transformasjon og fortetting. Det legges derfor opp til en høy arealutnyttelse. Tiltak som medfører lav utnyttelse bør derfor ikke etableres, som for eksempel større parkeringsplasser på bakkeplan. For arealer avsatt til sentrumsformål gjelder det blant annet egne krav til lek, minste uteoppholdsareal (MUA), parkering, detaljvarehandel og støy.*

### **15 Fritids- og turistformål (bebyggelse og anlegg)**

Utvidelse av eksisterende tiltak innenfor arealformålet fritids- og turistformål kan tillates innenfor følgende rammer:

- a. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser.
- b. Tiltaket skal ikke gi silhuettvirkning.
- c. Utvidelser av eksisterende tiltak skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- d. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nyetableringer og vesentlige endringer, jf. punkt 2.2.

### **16 Andre typer bebyggelse og anlegg: småbåtanlegg (bebyggelse og anlegg)**

Det er forbud mot nye tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1 med unntak av:

- a. alle typer reparasjoner av eksisterende anlegg
- b. riving og gjenoppføring av anlegg med samme størrelse
- c. remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegget. Det må kunne dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser tidligere. Remudring skal ikke tillates der mudringen får vesentlig innvirkning på naturmangfoldet.

Det skal dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdsel på land og i sjøen.

Det er krav om reguleringsplan for småbåtanlegg, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er når tiltaket omfattes av bokstavene a-c over.

*Det er en forutsetning at tiltaket er lovlig etablert.*

## **17 Havn (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)**

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er mindre utvidelser.

## **18 Parkering (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)**

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er mindre utvidelser.

Størrelsen på den enkelte parkeringsplass skal være i samsvar med Vegdirektoratets til enhver tid gjeldende normer. For parkeringsplasser ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på minimum 2,7 meter. Ved mindre utvidelser gjelder kravet kun utvidelsen.

*Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon.*

*Vegdirektoratets norm er på vedtakstidspunktet for kommuneplanens arealdel N100 Veg- og gateutforming.*

## **19 Friområde (grønnstruktur)**

Tiltak for å fremme friluftslivet kan tillates dersom hensynet til viktige naturmangfolds- eller landskapsverdier ikke berøres. Andre tiltak tillates ikke.

## **20 Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)**

I LNF-områdene er det bare tillatt med tiltak i samsvar med arealformålet landbruk-, natur- og friluftsliv, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 1.

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

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.

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

## 20.1 Bygging av nye boliger i LNF

I områder avsatt til LNF er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nye boenheter på ubebygde eiendommer, jf. punkt 2.2. Unntakene fra det generelle plankravet gjelder ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer:

- a. Det er ikke tillatt med fradeling.
- b. Det tillates ikke i 100-metersbeltet.
- c. Det tillates ikke innenfor parkeringssone 1, 2 og 4.
- d. Det tillates kun én enebolig/tomannsbolig per eiendom.
- e. Eiendommen kan ikke være større enn 4 dekar.
- f. Det tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, og det skal være en buffersone på minimum 15 meter mot dyrket mark, og det henvises for øvrig til punkt 5.5.
- g. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.

*Det tillates maksimalt oppstart av 4 slike planer per år.*

*Den nye boenheten skal ligge inntil eller i nærheten av eksisterende boligklynger/grender.*

*Sosial og teknisk infrastruktur, herunder veiadkomst, vann og avløp, er temaer som skal utredes i planprosessen. Nye boenheter må i størst mulig grad benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur.*

*Tiltaket kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, friluftinteresser, naturmangfold eller kulturminner.*

## 21 LNF areal for spredt boligbebyggelse

### 21.1 Midlertidige bygninger mv.

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

### 21.2 LNF areal for spredt boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I tilknytning til eksisterende bolighus tillates tiltak som er å anse som normalutvikling på en boligeiendom, for eksempel fasadeendring, tilbygg/påbygg, garasje, carport, uthus og grensejustering mellom boligeiendommer, samt oppgradering av vann- og avløpsanlegg.

*I tolkningen av begrepet «normalutvikling» skal det ses hen til bestemmelsene om MUA, parkering og utnyttelsesgrad for boligområdene.*

### 21.3 LNF areal for spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2. For disse eiendommene gjelder følgende:

- a. Det er ikke tillatt med fradeling til og oppføring av nye boliger.
- b. Garasje, bod, uthus o.l. på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA kan tillates.
- c. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng.
- d. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket skal ikke gi silhuettvirkning.
- e. Utvidelser av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- f. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- g. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- h. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- i. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- j. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 20 % BYA på eiendommen.
- k. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter og gesimshøyde 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 8,0 meter og 6,0 meter fra ferdig planert terreng.

*Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.*

*Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. 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.*

### 21.4 LNF areal for spredt boligbebyggelse fremtidig

I områder avsatt til LNF spredt boligbebyggelse fremtidig er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntakene fra det generelle plankravet gjelder ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer:

- a. Det er ikke tillatt med fradeling, så lenge ikke annet er oppgitt i bestemmelsene (bestemmelsesområde).
- b. Det tillates kun én enebolig/tomannsbolig per eiendom, så lenge ikke annet er oppgitt i bestemmelsene (bestemmelsesområde).
- c. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.
- d. Buffersone skal være minimum 15 meter, og det henvises for øvrig til punkt 5.5.

Sosial og teknisk infrastruktur, herunder veiadkomst, vann og avløp, er temaer som skal utredes i planprosessen. Nye boenheter må i størst mulig grad benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur.

Tiltaket kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, friluftinteresser, naturmangfold eller kulturminner.

## 22 LNF areal for spredt fritidsbebyggelse

### 22.1 Midlertidige bygninger mv.

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

### 22.2 LNF areal for spredt fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-F, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

#### 22.2.1 Generelt forbud

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

«Fritidsbebyggelse» er å anse som alle tiltak på en fritidseiendom, herunder også plattinger, gjerdar, flaggstang, plen mv. Se også punkt 2.4 om tiltak.

#### 22.2.2 Utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan på tross av forbudet i punkt 22.2.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

- a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket skal ikke gi silhuettvirkning.
- c. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- d. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- e. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- f. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- g. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m<sup>2</sup>, og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 20 % BYA.
- h. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper, og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m<sup>2</sup>.
- i. Det er ikke tillatt med nye uthus, annek, garasjer mv. Det er videre ikke tillatt med utvidelse av eksisterende uthus, annek, garasjer mv.



Begrensningen på 30 m<sup>2</sup> omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

*Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.*

*Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. 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.*

## **22.3 LNF areal for spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet**

Eiendommene som er å anse som spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-F, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

### **22.3.1 Generelt forbud**

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

*«Fritidsbebyggelse» er å anse som alle tiltak på en fritidseiendom, herunder også plattinger, gjerder, flaggstang, plen mv. Se også punkt 2.4 om tiltak.*

### **22.3.2 Utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse**

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan på tross av forbudet i punkt 22.3.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

- a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 0,7 meter målt fra eksisterende terreng.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket skal ikke gi silhuettvirkning.
- c. Utvidelser av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 12 meter.
- h. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- i. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m<sup>2</sup>, og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 20 % BYA.
- j. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m<sup>2</sup>.

- k. Det er ikke tillatt med nye uthus, anneks, garasjer mv. Det er videre ikke tillatt med utvidelse av eksisterende uthus, anneks, garasjer mv.

Begrensningen på 30 m<sup>2</sup> omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

*Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.*

*Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. 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.*

## **23 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- a. Det er forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1 i sjø, herunder terrenginngrep, påfylling av sand, uttak av masser mv.
- b. Forbudet omfatter også flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger for eller benyttes som brygge, med unntak av offentlige badebrygger som ikke har landfeste.
- c. Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs, herunder offentlige sjømerker.
- d. Husbåter tillates ikke, verken landfast eller oppankret.
- e. Det er ikke tillatt med nye bøyer eller moringer, med de unntakene som fremgår under punkt 6.6.

*Ved tolkningen av om et arbeid utgjør tiltak, se også punkt 2.4.*

*Ved spørsmål om vedlikehold eller ved behandling av søknad om dispensasjon for riving, gjenoppføring eller søknadspliktige reparasjoner, se punkt 6.4.*

*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.*

*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.*

## **24 Småbåthavn (bruk og vern av sjø og vassdrag)**

Forbudet i punkt 23 gjelder ikke for uregulerte områder avsatt til småbåthavn for følgende tiltak:

- a. alle typer reparasjoner av eksisterende anlegg
- b. riving og gjenoppføring av anlegg med samme størrelse

- c. endringer og mindre utvidelser av bryggeanlegg forutsatt at kravet til parkeringsdekning er oppfylt for det totale antallet båtplasser i småbåthavnen
- d. remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegget. Det må kunne dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser tidligere. Remudring skal ikke tillates der mudringen får vesentlig innvirkning på naturmangfoldet.

Det skal dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdsel på land og i sjøen.

Husbåter tillates når reguleringsplanen åpner for det.

Forbudet i punkt 23 gjelder ikke for regulerte småbåthavner. For disse områdene går reguleringsplanen foran kommuneplanen. Det finnes regulerte småbåthavner som har fått endret avgrensning eller nytt arealformål i kommuneplanen. For disse går kommuneplanens arealformål og/eller avgrensning foran ved motstrid.

Det er krav om reguleringsplan for uregulerte småbåthavner, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er når tiltaket omfattes av bokstavene a-d over.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det kreves sanitæranlegg og mottaksanlegg for båtseptik.

*Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det settes krav om gjesteplasser for båt og bil.*

## III Bestemmelsesområder og hensynssoner

### 25 Bestemmelsesområder

#### 25.1 Bestemmelsesområder for sentrum

#7 Teie, #10 Borgheim, #9 Tjøme sentrum, #5 Vestskogen, #1 Skallestad og #2 Kaldnes/Ramdal er bestemmelsesområder for sentrum. I disse områdene er det egne krav til for eksempel parkering og MUA/lek.

For bestemmelsesområdet #2 Kaldnes/Ramdal tillates det også etablering B-næring, jf. definisjon i retningslinjene til punkt 11. Dette gjelder ikke innenfor hensynssone H810 (Ramdal).

#### 25.2 Parkeringssoner

Parkeringszone 1, 2 og 3 er vist i plankartet som bestemmelsesområder. Parkeringssonene er også vist på temakart for senterstruktur og parkering.

#### 25.3 #19 Tenvikveien 42

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av inntil 5 boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse innenfor rammene satt i punkt 21.4, med unntak av a og b.

#### 25.4 #20 Båtbyggerstien 65

Innenfor bestemmelsesområdet er det forbud mot fradeling, riving og andre tiltak jf. punkt 2.4 og plan- og bygningsloven § 20-1 med unntak av:

- a. bruksendring
- b. fasadeendring som ikke endrer bygningens karakter
- c. etablering av omsøkt og godkjent platting
- d. vesentlig vedlikehold
- e. innvendig hovedombygging

Ved tiltak skal det gjøres en særskilt vurdering med tanke på kulturmiljø. Det tillates ikke fjerning av slippene på eiendommen. Kulturhistoriske elementer skal bevares.

#### 25.5 Militærhistoriske kulturmiljøer

#15 Håøya, #4 Torås fort og #13 Vardås festning med Bergan fangeleir er militærhistoriske kulturmiljøer.

Innenfor bestemmelsesområdet skal det militærhistoriske landskapet og sammenhengen mellom landskap og bygninger bevares. Verneverdige bygninger, hustufter, gjerder, veiløp og øvrige rester etter militær aktivitet (skytstillinger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret.

Det naturlige landskapet er en del av det militærhistoriske landskapet og tillates ikke endret.

Nye tiltak inkludert beplantning skal ivareta det militærhistoriske landskapet og ikke skjule eller skjemme spor av militær aktivitet eller sammenhengen mellom militære installasjoner og anlegg.

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv (benker, gapahuker, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

Midlertidige tiltak for historisk eller kulturell formidling og opplevelse (stillaser, tribuner, servicebygg mv.) kan tillates. Det kan oppsettes informasjonsskilt. Skilting for øvrig tillates ikke.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.

## 25.6 Forhistoriske gravfelt

#3 Skjerne-Meum og #16 Brevik gravfelt er forhistoriske gravfelt.

Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, kasting eller lagring av hageavfall, hogstavfall, byggematerialer, redskap mv., verken midlertidig eller permanent.

Innenfor bestemmelsesområdet skal landskapsrommet ivaretas og beskyttes. Innenfor området kan det tillates etablert tiltak for å fremme allmennhetens friluftsliv- og kulturinteresser som for eksempel stier, bålplasser og informasjonsskilt. Slike tiltak skal plasseres minimum 5 meter fra båndleggingssonen.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.

## 25.7 Jordbruksmiljøer

#14 Torød-Svendsrød og #6 Veierland er jordbruksmiljøer.

Innenfor bestemmelsesområdet skal området særpreg som jordbruksmiljø skal bevares. I området skal kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, dyrka mark, bekkedrag, rydningsrøyer, steingjerder, markante trær mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse, opprettholdes og bevares. Landskapsrommet rundt kirker skal bevares, og ved nye tiltak skal det tas særlig hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet.

Bebyggelse oppført før 1940 skal bevares og tillates ikke revet. Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse reguleres til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.

## **25.8 #12 Tjøme kirkested**

Innenfor bestemmelsesområdet skal landskapsrommet rundt kirken bevares. Tiltak som forringer kirkens/kirkestedets landskapsvirkning og sammenhengen mellom kirken og kirkegården tillates ikke.

Ved nye tiltak inkludert beplantning og etablering av gangveier skal det tas særlig hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Murer, porter og andre utomhuselementer som eksempelvis markante trær skal bevares.

Ved oppføring av nye bygg og konstruksjoner skal tilpasning til kulturmiljøet vektlegges med tanke på utforming og plassering, samt fasadeuttrykk, høyde, takform, volum, materialbruk og detaljering.

## **25.9 #17 Hella**

Områdets særpreg som jordbruksmiljø skal bevares. I området skal kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, dyrket mark, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, markante trær mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares.

Bebyggelse oppført før 1940 skal bevares og tillates ikke revet. Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

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

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv, (benker, gapahuker, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.

*For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.*

## 26 Hensynssoner

### 26.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)

Innenfor sikringssone H120 område for grunnvannsforsyning er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.

### 26.2 Hovedvannledningsnett (H190)

Innenfor sikringssone H190 hovedvannledningsnett er det forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 1-6. Unntak kan gjøres dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

### 26.3 Hensyn friluftsliv (H530)

*Innenfor hensynssone H530 friluftsliv, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6, kan tiltak for å fremme friluftslivet tillates dersom hensynet til viktige naturmangfolds- eller landskapsverdier ikke berøres. Tiltak som hindrer tilgang, bruk og tilrettelegging av området til friluftsliv og rekreasjon, bør ikke tillates.*

### 26.4 Bevaring kulturmiljø (H570)

#### 26.4.1 Sitronskiva (H570\_1)

*Bygninger og anlegg samt tomte- og bebyggelsesstruktur skal søkes bevart og ikke endres slik at den kulturhistoriske verdien reduseres.*

*Ved utbedring og reparasjon bør bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.*

*Tilbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ivaretar bygningens karakter og bidrar til å bevare det helhetlige bygningsmiljøet det er en del av. Dette innebærer antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen med hensyn til plassering, byggehøyder, målestokk/skala og formspråk.*

*Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal søkes opprettholdt.*

*Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.*

#### 26.4.2 Ørsnesalleen og Nøtterø Haveby (H570\_2)

*Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart.*

*Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, søkes opprettholdt eller tilbakeført til opprinnelig tilstand.*

*Strukturer og kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, gjerder mv. og den landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal søkes opprettholdt og bevart.*

*Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses kulturmiljøet med tanke på plassering, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.*

*Ny bebyggelse skal underordne seg omgivelsene med tanke på landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturmiljøet.*

*Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.*

#### **26.4.4 Grindløkken skole (H570\_4)**

*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.*

#### **26.4.5 Mellom Bolæren (H570\_5)**

*Mellom Bolæren 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.*

*Områdets særpreg skal bevares og tiltak bør vurderes strengt.*

*I området skal strukturer/historiske spor som veiløp, alleer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær mv. 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 det tilpasses området særpreg og underordner seg omgivelsene med hensyn til landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner.*

*Innenfor området skal det militærhistoriske landskapet- og sammenhengen mellom landskap og bygninger bevares. Verneverdige bygninger, hustufter, gjerder, veiløp og øvrige rester etter militær aktivitet (skytestillinger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret.*

*Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv, (benker, gapahuker, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.*



#### **26.4.6 Kystkulturmiljøer (H570\_6)**

*Områdets særpreg som kystkulturmiljø skal bevares, og ved tiltak skal det gjøres en særskilt vurdering med tanke på kulturminner og kulturmiljø. Kulturhistoriske spor som steinbrygger, veiløp, pælebrygger, sjøbuer, kjølhalings- og fortøyningsplasser, båtverksteder, sjømerker, militære installasjoner mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse søkes opprettholdt og bevart.*

*Ved oppføring av ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø, kulturmiljø og områdets karakter vektlegges særskilt med tanke på plassering, utforming og fasadeuttrykk.*

*Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon av eksisterende bebyggelse skal bygningens utforming tilpasses det omgivende bygningsmiljøet.*

*Både hensyn til enkeltobjekt og helhetlig sammenheng skal ivaretas i saksbehandling. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.*

#### **26.5 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)**

Arealet er avsatt til ny tverrforbindelse Smidsrødveien-Kirkeveien. Arealet 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:

- a. Tiltaket må ikke vanskeliggjøre planlegging av ny infrastruktur.
- b. 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.

#### **26.6 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)**

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.

#### **26.7 Båndlegging etter lov om kulturminner (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 fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

#### **26.8 Krav om felles planlegging (H810)**

Innenfor hensynssonen (Ramdal, Vestskogen og Kaldnes vest) er det krav om felles planlegging.

Disse områdene er under omforming/transformasjon og forutsetter helhetlig planlegging:

- a. Ramdalveien 2, 4 og 6. Krav om reguleringsplan for hele området, i det øyeblikket det planlegges for boliger.
- b. Kaldnes vest. Krav om fellesplanlegging, jf. felles planprosjekt med Tønsberg kommune. Kommunen vil kunne sette krav om en felles planprosess for hele området, enten gjennom en egen kommunedelplan, områderegulering eller felles planprogram (VPOR eller liknende).