

Kommuneplanens arealdel 2015-2027

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Kommunestyret 17.06.2015.

Oppdatert etter innsigelsesavgjørelse i Kommunal- og moderniseringsdepartementet
19.02.2016.



**Nøtterøy
kommune**

– med vind i seilene

Innholdsfortegnelse

2 Hensikten med arealdelen.....	4
3 Rettsvirkning	4
4 Plankrav	5
5 Generelle bestemmelser	7
Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyser	7
Flom, stormflo og bølgepåvirkning	7
Flom i vassdrag	7
Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold	7
Høyspent	7
Klima og energi.....	7
Avløpsanlegg	8
Overvann	8
Buffersone	8
Byggegrense langs sjø og vassdrag	8
Sandstrand	9
Byggegrense langs bekk.....	9
Barn og unge	9
Erstatningsareal.....	9
Landskap	10
Byggeskikk	10
Kulturminner og kulturmiljøer	10
6 Bebyggelse og anlegg.....	12
Rekkefølgebestemmelser	12
Kommunens boligreserve	12
Type bebyggelse	14
Rekkefølgebestemmelser for de enkelte byggeområdene	14
Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse.....	16
Uteoppholdsareal (privat og felles).....	16
Felles MUA sentrumsområder	16
Lekeareal.....	16
Nærlekeplass.....	17
Nærlekeplass sentrumsområder	17
Generelle krav til nærlekeplass	17
Områdelekeplass.....	17
Områdelekeplass sentrumsområder	17
Generelle krav til områdelekeplass	17
Kvalitetskrav alle lekeplasser	18
Parkering	18
Hybler	19
Andre typer bebyggelse og anlegg.....	20

7 Fortetting i eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg	20
Områder med bymessig fortetting	20
Villaområder	21
8 Særlige krav til Veierland	23
9 Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF)	24
10 Forbud mot ny fritidsbebyggelse	26
11 Utbyggingsavtaler	27
12 Samferdsel og infrastruktur	27
13 Hensynssoner	29
Sikringssone hovedvannledningsnett	29
14 DISPENSASJON – saksbehandling og delegering av myndighet	31

1 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

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

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

2 Hensikten med arealdelen

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

Utbygging skal styrke bolig-, handels- og tjenestetilbudet i eksisterende sentra i senterstrukturen, slik denne er beskrevet i arealstrategien for Nøtterøy kommune.

3 Rettsvirkning

3.1	Kommuneplanens arealdel med bestemmelser er juridisk bindende og er hjemlet i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71. Der det i det etterfølgende er vist til § er det plan- og bygningsloven det vises til med mindre annet fremgår.
3.2	Kommuneplanens arealdel med bestemmelser gjelder foran tidligere planer ved eventuell motstrid. Det samme gjelder der eldre planer ikke omhandler forhold som kommuneplanen har bestemmelser om. For øvrig gjelder eksisterende kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.
3.3	Reguleringsplaner som vedtas etter vedtakelsen av denne planen, går ved eventuell motstrid foran.

Gjeldende reguleringsplaner vedtatt før denne plan legges til grunn i videre saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Kommuneplanen er en overordnet plan. Grad av detaljering for arealformål er ikke nødvendigvis den samme som for reguleringsplaner. Når endring i arealformål er foretatt etter en særskilt behandling, går kommuneplanens arealformål foran eldre reguleringsplanformål.

4 Plankrav

4.1	Tiltak etter loven i områder avsatt til formål bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og småbåthavn, jf § 1-6, kan ikke settes i verk før det foreligger reguleringsplan, jf § 11-9 første ledd nr. 1.
4.2	a) Plankravet gjelder ikke for tiltak som nevnt i § 1-6 ved mindre endringer og/eller utfyllende bebyggelse i eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf § 11-10 første ledd nr. 1 I tillegg skal det foretas en helhetsvurdering med utgangspunkt i disse momentene: - tiltaket må ikke føre til vesentlig endret eller utvidet aktivitet - tiltaket må ikke berøre arealer som benyttes av barn og unge - tiltaket må ikke åpenbart hindre fremtidig regulering - tiltaket må ikke berøre viktige naturverdier - tiltaket må ikke avvike fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap - tiltaket skal ikke ha takterrasser - tiltaket må kunne benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle denne i samsvar med den til enhver tid gjeldende kommunale standarden. b) Plankravet gjelder ikke for tiltak som nevnt i § 1-6 ved tilrettelegging for allment friluftsliv i form av turstier, brygger, toaletter, badeplasser og lignende innenfor offentlig sikrede friluftsområder eller i områder avsatt til formål grønnstruktur. c) Plankravet gjelder ikke for bruksendringer og fasadeendringer av eksisterende bygninger på areal avsatt til LNF- spredt næringsbebyggelse i Vestre Jensesund på Vestre Bolæren.
4.3	Søknad som innebærer at antall boenheter på en eiendom totalt overstiger tre, faller ikke inn under unntaket i 4.2.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

Private reguleringsplanforslag skal utarbeides etter Nøtterøy kommunes "Kravspesifikasjon og veileder for prosess og materiell ved utarbeidelse av reguleringsplaner" og forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften). Planforslag skal inneholde vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelses- og orientershemmede, er ivarettatt. Det vises til Teknisk forskrift (TEK).

For at søknad om deling av eiendom skal kunne unntas hovedregelen om utarbeidelse av plan, jf punkt 4.2, må det samtidig innsendes og behandles søknad om rammetillatelse for tiltaket/tiltakene på eiendommen.

Felles planlegging for flere eiendommer:

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

5 Generelle bestemmelser

5.1

Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyser:

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

Flom, stormflo og bølgepåvirkning:

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

Kotehøyde for overkant gulv skal ikke settes lavere enn 2,7 m (høydereferanse NN2000).

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

Flom i vassdrag:

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

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold:

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på at den geologiske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. Dersom tiltaket omfattes av plankrav, jf. punkt 4.2, skal slik dokumentasjon skje i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

Høyspent:

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

5.2

Klima og energi:

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

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

5.3

Avløpsanlegg:

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

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

Fritidsbebyggelse som ikke har tilknytningsplikt, jf. punkt 5.3 annet ledd, skal løses ved annen godkjent renseløsning, i henhold til "Plan om opprydning i avløp som ikke går til Tønsberg renseanlegg".

5.4

Overvann:

Overvann skal løses lokalt, dersom det ikke er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det. Dersom det er hensiktsmessig å lede overvannet til kommunalt nett må det vurderes fordrøyingstiltak, jf § 11-9 første ledd nr 3.

5.5

Buffersone:

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

5.6

Byggegrense langs sjø og vassdrag:

Byggegrense langs sjø er angitt i arealdelen og skal gjelde foran byggeforbudet i § 1-8 annet ledd. I byggeforbudssone tillates ikke oppført tiltak i henhold til § 1-6, jf § 11-9 første ledd nr. 5, unntatt fasadeendring.

5.6.1

Tiltak i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet, jf byggegrense i kommuneplankartet:

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet.
- b) Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjø.

	c) Forbindelser til friluftsområder, strand og sjø skal opprettholdes og videreutvikles. d) I byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse kan eksisterende fritidsbebyggelse med bebygd areal (BYA) under 90 m², utvide fritidsboligen slik at samlet areal på eiendommen holdes innenfor 90 m² BYA. Terrasse/platting på inntil 25 m² i tilknytning til fritidsboligen kan tillates. Bebyggelsens gesims- og mønehøyde må ikke overstige henholdsvis 3,5 og 6,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
5.6.2	I kommunale friområder der byggegrense mot sjø ikke er angitt i arealdelen, er byggegrensen lik med formålsgrense mot sjø.
5.6.3	For byggeområder på Østre Bolæren gjelder reguleringsplan nummer 2009004 foran byggeforbudet i i § 1-8 annet ledd.
5.6.4	Byggeforbudet gjelder også i sjø.
5.6.5	Sandstrand Det er forbudt å anlegge sandstrand. Videre er det forbudt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedege, jf § 11-11 første ledd nr. 5. Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er etter § 1-6 et søknadspliktig tiltak.
5.6.6	Byggegrense langs bekk Byggegrenser langs bekk er 30 meter. Bekkene er vist i arealplankartet.
5.7	Barn og unge: Generelle bestemmelser, jf § 11-9 nr. 5: Ved utarbeidelse av kommuneplaner, kommunedelplaner, område- og detaljreguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt, jf Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging. Erstatningsareal: Ved omregulering/omdisponering av areal som i plan er avsatt til fellesarealer, friarealer eller uregulerte arealer som brukes av barn og unge, skal det fremskaffes fullverdige erstatningsarealer. Krav om erstatningsareal gjelder ikke et hvert areal egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt i bruk til utbygging før det er dokumentert at det i nærmiljøet finnes store nok og varierte nok arealer hvor barn og unge kan utfolde seg.

5.8

Landskap:

Generelle bestemmelser, jf § 11-9 nr. 6:

Verdifulle landskapsområder (vist som kategori 1 "områder med meget store landskapsverdier") i Grønnstrukturanalyse for Nøtterøy skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Åsprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.

Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet. Ved søknader om nye tiltak skal nær- og fjernvirkning visualiseres og sees i forhold til helhetspreget.

5.9

Byggeskikk:

Tiltak skal gis tidsmessig og god utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming.

Tiltak skal tilpasses terrenget, ikke omvendt. Omfattende fyllinger og skjæringer samt andre betydelige terrenginngrep skal unngås.

5.10

Kulturminner og kulturmiljøer

Generelle bestemmelser, jf § 11-9 nr. 7:

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

Bygninger/objekter med antikvarisk eller arkitektonisk verdi i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart. Det er kommunen som avgjør hvorvidt en bygning eller objekt har antikvarisk eller arkitektonisk verdi dersom verne/fredningshensyn ikke allerede er avklart.

Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Ved tiltak på bygninger med antikvarisk eller arkitektonisk verdi skal tradisjonelle håndverksmetoder benyttes og bygningens form og detaljering skal opprettholdes eller tilbakeføres. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, volum/størrelse, material- og fargebruk.

Høyspent:

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

Buffersone:

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

Brygger

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

Vedlikehold av eksisterende brygger

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

6 Bebyggelse og anlegg

6.1	Rekkefølgebestemmelser, jf § 11-9 første ledd nr. 4: Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende og planlagte) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert: a) kommunaltekniske anlegg b) trafiksikker atkomst for kjørende, syklist, funksjonsnedsatte og fotgjengere c) parkeringsløsninger d) skole- og barnehagekapasitet.
6.2	Kommunens boligreserve Antall boenheter er anslått ut fra areal og type bebyggelse som kan tillates på de enkelte områdene. Eventuelt økt utnyttelse kan aksepteres forutsatt at alle kvalitetskrav til bebyggelse og anlegg tilfredsstilles (lekeareal/MUA, parkering, veistandard, kommunaltekniske anlegg, skole- og barnehagekapasitet mv). I enkelte tilfeller kan arealutnyttelsen, som følge av begrensninger når nødvendige hensyn til miljø, kvalitet og tilpasning skal tas, bli lavere enn anslaget i tabellen under viser.

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

32	30/42	Bergan skole	2, 3 og 4	35	40	
33	39/1	Bergan syd	2 og 3	6	13	
34	46/70 m.fl	Roppestadkollen	2, 3 og 4	58	95	
35	42/6 m.fl	Roppestad	2 og 3		16	
36	46/1 m.fl	Oterbekk vest	1, 2 og 3	7	12	
37	30/1	Sparrønningen	1			2
38	46/334 m.fl	Skallestadveien	1 og 2	10	25	
39	28/30 m.fl	Breidablikkveien	1 og 2	4	3	
40	28/379	Nesbryggen Marina	3	1,5	3	
41	43/14	Oserødmyra	1, 2 og 3		19	
Sum Oserød skolekrets					376	67
42	39/16	Rønningen	1			3
43	59/18 m.fl	Torød nord	1 og 2	36	50	
44	64/1	Børås	1			3
45	71/35	Buerstad	1			3
Sum Torød skolekrets					50	9
46	94/35	Tømmerholtåsen	1 og 2		10	
47	95/1	Bjørndalveien	1			7
48	125/93	Brattås	1		2	
49	94/3	Nøtterø Gartneri	1, 2 og 3	56	30	
50	107/6 m.fl	Veibakken	1 og 2	33	52	
51	90/5 m.fl	Skjerpe	1 og 2	73	110	
52	104/4	Brattås	1, 2 og 3	3	7	
		Veierland	1		20	30
Sum Brattås skolekrets					231	37
Anslag boenheter fortetting 40 per år					480	
Sum anslag boenheter					1949	579

Byggeområde 18 Borgheim sydvest. Hensikten med boligformålet er å tilrettelegge for boliger for målgruppen eldre voksne i et prosjekt der deler av uteoppholdsarealene (MUA) løses på innendørsarealer som er felles og tilgjengelig for alle boenheterne i planområdet. Det avsettes en buffersone mot landbruksareal i vest på minimum 10 meter.

6.2.1 **Type bebyggelse** i tabellen under pkt 6.2 (jf veileder H-2300):

1. Frittliggende bebyggelse. Enebolig, eventuelt med sekundærleilighet, tomannsbolig.
2. Rekkehus, kjedehus og tremannsbolig.
3. Konsentrert småhusbebyggelse, firemannsbolig.
4. Lavblokk, terrassert bebyggelse, inntil fire etasjer.
5. Høyblokk, terrassert bebyggelse, fem etasjer og mer. Byggehøyde skal fastsettes i reguleringsplan.

6.2.2 **Rekkefølgebestemmelser for de enkelte byggeområdene** jf. tabell pkt. 6.2

- a) Byggeområde 7 Fjordgløtt. Friluftsområdet mellom byggeområdet og sjøen skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming før boliger kan tas i bruk.

- c) Byggeområde 30 og 31 Brua/Hjemseng. Det skal utarbeides områdeplan for byggeområdet. Områdeplanen skal fastlegge overordnet grønnstruktur med vekt på å øke allmennhetens tilgang til sjøen. Grønnstruktur skal legges til arealer nær sjø, det skal reguleres kyststi gjennom området og det skal avsettes et friområde for allmennheten mot sjøen i området nordøstre ytterkant. Spesialområde for strandvegetasjon i reguleringsplan for Nøtterøy båtsenter, vedtatt 13. februar 2006, skal videreføres og være en del av grønnstrukturen. Boligområdene skal inneholde en variasjon av boligtyper. Blokkbebyggelse innenfor byggeområdet skal variere i byggehøyder og i hovedsak ikke være mer enn 4 etasjer. Unntaksvis kan det aksepteres en femte etasje. I arbeidet med områdeplan skal behov for og eventuell lokalisering av ny barnehage innenfor området vurderes. Endelig utbyggingsvolum og -grenser, herunder også mulighet for utfylling i sjø, skal vurderes etter en samlet vurdering av naturmangfold, landbruk og landskap i området.
- d) Byggeområde 39 Breidablikkveien. Boliger kan ikke bygges før ny adkomstvei ihht plan nummer 2012001 til parkeringsanlegg ved Nesskogen idrettspark er etablert.
- e) Gang- og sykkelsti over dyrket mark fra Kirkeveien til fremtidig byggeområde avsatt til offentlig/privat tjenesteyting på gbnr 128/265, 128/257 og 128/29 i Labakken kan kun realiseres som del av skoleutbygging i Labakken.
- f) Byggeområde 16 Guttormsens gartneri. Det skal opparbeides gang- og sykkelvei på vestsiden av fv 308 som kobler seg på eksisterende løsnings ved Herstad skole før nye boliger kan tas i bruk.
- g) Byggeområde 49 Nøtterø Gartneri. Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs planområdet til Snipetorp før nye boliger og næringsvirksomhet kan tas i bruk.

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

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

Kommunestyret vil ved neste rullering av kommuneplanens arealdel vurdere å tilbakeføre status for fremtidig byggeområde avsatt til formål offentlig/privat tjenesteyting på gbnr 128/265, 128/257 og 128/29 i Labakken samt adkomstvei fra nord og gang- og sykkelvei fra sørøst til tidligere arealformål. Vurderingen skal baseres på de konklusjoner og vedtak som fattes i forbindelse med utredninger som pågår 2014/15 av etablering av ny barneskole på arealet.

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

6.3.1 **Uteoppholdsareal (privat og felles)**

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

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

Boligtype	MUA (sum og felles privat)	Minimum privat MUA	Minimum felles MUA
Enebolig		200	
Sekundærleilighet		50	
Tomannsbolig/ tremannsbolig	150	75	
Rekkehus/kjedehus	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse		6	40
Lavblokk/høyblokk/ terrassert bebyggelse		6	20

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

Sekundærleilighet skal ikke være over 60 m² BRA.

Felles MUA sentrumsområder

I bestemmelsesområder for sentrum vist i arealplankartet er krav til felles MUA halvparten av kravet i tabellen over. Krav til privat MUA er likelydende i sentrumsområdene som i kommunen for øvrig.

6.3.2 **Lekeareal**

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

	ferdigattest for første bolig.
	Krav til lekeareal fremgår av pkt 6.3.3 og 6.3.4.
6.3.3	Nærlekeplass 25 m² pr. boenhet, minimum 200 m² sammenhengende areal. Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 4 boenheter eller mer, og alle boliger innenfor utbyggingen skal ha tilgang på nærlekeplass innen 75 meter gangavstand fra boligens hovedadkomst. b) Nærlekeplass sentrumsområder (angitt med bestemmelsessoner på arealplankartet) 10 m² pr. boenhet, minimum 200 m² sammenhengende areal. Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 4 boenheter eller mer, og alle boliger innenfor utbyggingen skal ha tilgang på nærlekeplass innen 50 meter gangavstand fra boligens hovedadkomst. c) Generelle krav til nærlekeplass Det skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav til utstyr på lekeplass er huskestativ og ytterligere to stk lekeutstyr med forskjellig lekefunksjon samt sitteplass for voksne. Antall lekefunksjoner øker med minst 1 per 100 m². For områder hvor det tillates bymessig fortetting kan nærlekeplass vurderes plassert på takterrasser, forutsatt at de innehar særlig god kvalitet (utstyr, sol- og vindforhold, tilstrekkelig sikkerhet mot ulykker, innbefattet inngjerding).
6.3.4	Områdelekeplass a) Områdelekeplass skal være på minimum 750 m² og kreves i utbygginger med 20 boenheter eller mer. Krav til kvartalslekeplass øker med 250 m² per 20 boenheter. b) Områdelekeplass sentrumsområder (angitt med bestemmelsessoner på arealplankartet) I sentrumsområder skal områdelekeplass være på minimum 500 m² og kreves i utbygginger med 20 boenheter eller mer. Krav til områdelekeplass øker med 150 m² per 20 boenheter. Områdelekeplass for nye boliger i sentrumsområder kan legges på offentlige parker, friområder, skolegårder under forutsetning av trafiksikker adkomst. c) Generelle krav til områdelekeplass Områdelekeplass skal tilrettelegges for barn og unge i alder 6-15 år og med minst 6 ulike lekefunksjoner. Deler av arealet bør tilrettelegges for ball-lek, med annet utstyr og benker. Kan også tilrettelegges for sykkel, skating og lignende.

6.3.5

Kvalitetskrav alle lekeplasser:

- gi mulighet for kreativitet og utfoldelse
- for uteoppholdsareal med krav til universell utforming vises til en hver tid gjeldende teknisk forskrift
- solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende
- skjermet mot forurensing, trafikkfare og annen miljøbelastning
- trafiksikker adkomst
- bør legges i tilknytning til turdrag/ stier/ smett eller andre grøntområder
- arealer brattere enn 1:5 og arealer smalere enn 10 meter skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg
- 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.
- alle lekeplassene skal være opparbeidet og godkjent i henhold til eventuell utomhusplan/utbyggingsavtale før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for første bolig.
- byggegrense mot lekeplass skal være 4 m.

Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter i beregningsgrunnlaget for lekeareal.

6.4

Parkering:

Kommunen (med unntak av Veierland) er delt inn i tre soner for parkering, sone 1 og sone 2 vist i temakart for parkering, samt sentrumssoner, vist som bestemmelsessoner på arealplankartet. Følgende parkeringskrav ved utarbeidelse av plan og bygge (nybygg-, til- og påbygg)- og delesaker, inkludert bruksendring, jf § 11-9 første ledd nr. 5, jf § 28-7 tredje ledd:

Sone 1			
Arealkategori	Grunnlag	Antall p-plasser	
		Bil	Sykkel
Bolig	pr. boenhet under 60 m ²	1,3	1
	pr boenhet over 60 m ²	2	2
	sekundærleilighet	1	1
Kontor	100 m ² BRA	2	1
Forretning	100 m ² BRA	4	1
Barnehager	pr. 15 barn	5	1,5
Småbåthavner	pr. båtplass	0,3	0,1

Sone 2		
Arealkategori	Grunnlag	Antall p-plasser

		Bil	Sykkel
Bolig	pr. boenhet under 60 m ²	1	1,2
	pr boenhet over 60 m ²	2	2
Kontor	100 m ² BRA	1,8	1,2
Forretning	100 m ² BRA	3	1,5
Barnehager	pr. 20 barn	5	2
Småbåthavner	pr. båtplass	0,3	0,1

Sentrumsområder			
Arealkategori	Grunnlag	Antall p-plasser	
		Bil	Sykkel
Bolig	Pr. boenhet under 60 m ²	0,8	1,2
	Pr boenhet over 60 m ²	1,3	2
Kontor	100 m ² BRA	1,5	1,5
Forretning	100 m ² BRA	2	2
Barnehager	Per 20 barn	5	2

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen grunn.

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

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

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

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

Ved større utbygginger for flere næringsvirksomheter i sentrumsområdene kan behovet for felles parkering beregnes særskilt ved å ta hensyn til sambruk og forskjellige trafikktopper for virksomhetene. Vurdering av behov for ladestasjoner for el-bil og parkeringsplasser for motorsykler/mopeder skal inngå i slike prosjekter.

Soneavgrensning for sentrumsområder er angitt som bestemmelsessoner på arealplankartet. Sone 1 og sone 2 er angitt på temakart parkering.

Hybler:

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler er å anse som et søknadspiktig tiltak, jf § 31-6 bokstav c. Krav til parkering

6.5

per hybel er som for boenheter under 60 m². Krav til felles MUA og lekeareal vurderes særskilt.

6.6

Andre typer bebyggelse og anlegg:

På areal på gbnr 115/26 (Stangeby) avsatt til “andre typer bebyggelse og anlegg” tillates det oppført fjernvarmesentral med tilhørende anlegg og infrastruktur.

MUA og lek:

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

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

Stier og snarveier:

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

Estetisk utforming:

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

I særlig eksponerte områder skal det tas særlig hensyn.

7 Fortetting i eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg

7.1

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

7.2

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

Det tillates ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor bestemmelsessonene i dette punkt, som kan avvike fra Retningslinje for behandling

7.3

Villaområder:

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

- a) Nye frittliggende eneboliger kan bare oppføres der det ligger til rette for fradeling av egnet, tilhørende tomt på minimum 500 m². Der det ligger til rette for fradeling av egnet, tilhørende tomt på minimum 750 m² kan det tillates oppført tomannsbolig.
- b) Det tillates en utnyttelse på inntil 30 % bebygd areal (BYA).
- c) Ved fortetting med etablering av nye boenheter/til-/påbygg av eksisterende bolig, skal det avsettes to biloppstillingsplasser pr. boenhet. Ved nye tilleggsheter med et bruksareal <60 m², skal det avsettes en biloppstillingsplass pr. boenhet.
- d) 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.
- e) De generelle krav til uteoppholdsareal (MUA), jf punkt 6.3 gjelder.

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

Områder med bymessig fortetting:

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

Boligområder med mulighet for konsentrert bebyggelse:

Områder i eksisterende byggeområder hvor det er rom for bebyggelse av mer massiv karakter enn eneboliger, eller områder hvor eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes med ny og mer arealeffektiv bebyggelse. Der ikke annet er angitt i kommunens boligbyggereserve, jf pkt 6.2, tillates bebyggelsestype 2 og 3.

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

konsentrert bebyggelse skal det legges vekt på struktur og dimensjoner i omkringliggende bebyggelse.

Villaområder:

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

Ny bebyggelse skal som hovedregel være bebyggelsestype 1, jf pkt 6.2. Bebyggelsestype 2 kan tillates der det ligger til rette for det, jf. pkt 5.9.

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

Garasjer:

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

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

Områder som ikke bør fortettes:

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

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

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

8 Særlige krav til Veierland

- | | |
|-----|---|
| 8.1 | For nye områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samt ved fortetting i regulerte områder, skal det utarbeides detaljregulering før tiltak, jf § 1-6, kan igangsettes, jf § 11-9 første ledd nr.1. |
| 8.2 | Reguleringen skal blant annet omfatte: <ul style="list-style-type: none">- utnyttelsesgrad- visuelle kvaliteter- terrengtilpasning- parkering på land (hovedøya) |

Plankrav – detaljregulering:

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

Utnyttelsesgrad/tomtestørrelser

Det skal legges vekt på eneboligbebyggelse med en lavere utnyttelsesgrad og større tomter enn i pkt 7.4 d) og e), med veiledende tomtestørrelse 1000 m².

Bevaringsverdige trær:

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

Offentlige veier:

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

9 Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF)

9.1	I LNF-områdene er det ikke tillatt å oppføre nye tiltak etter § 1-6, som ikke er ledd i stedbunden næring som ikke er i samsvar med arealformålet LNF, jf § 11-11 nr 1.
9.2	Eksisterende bolighus i LNF utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er å anse som spredt boligbebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2. I tilknytning til eksisterende bolighus tillates tiltak som vanlig er å anse som en del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg /påbygg, garasje, carport, uthus, grensejustering mellom boligeiendommer og/eller tiltak i henhold til nevnte.
9.3	Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann. I 100-metersbeltet skal alternativ plassering vurderes.
9.4	I 100-metersbeltet langs sjøen og i sjø er det forbudt å anlegge plen og lignende tiltak. Når det gjelder sandstrender gjelder reglene i punkt 5.6.5.
9.5	Det generelle forbudet mot tiltak i § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, jf § 11-11 første ledd nr.4.
9.6	Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke med mindre de er i samsvar med arealformålet landbruk, jf § 11-9 første ledd nr.6.
9.7	Nye bygninger og faste installasjoner (i landbruket) skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger når det gjelder plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk. Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.

Tilleggsenhet:

Der forholdene ligger til rette for det kan eksisterende eneboliger ominnredes eller tilbygges med en tilleggsenhet. Slike tiltak forutsettes prosjektert og utført i henhold til kriterier for livsløpsstandard. Nevnte gjelder ikke i LNF-områder i 100-metersbeltet langs sjø.

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

Brygger

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

Vedlikehold av eksisterende brygger

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

Utleieformål i skjærgården:

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

Driftsbygninger i landbruket:

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

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

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

10 Forbud mot ny fritidsbebyggelse

- | | |
|------|---|
| 10.1 | Det er i hele kommunen forbud mot å fradele areal til og/eller oppføre ny fritidsbebyggelse, herunder anneks, garasje, båthus/naust, brygger, og/eller andre tiltak, jf § 1-6, jf § 11-11 første ledd nr.2. Forbudet mot fritidsbebyggelse gjelder også flytende konstruksjoner med og uten landfeste. Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf § 11-9 første ledd nr.6. |
| 10.2 | <p>Eksisterende fritidseiendommer i LNF er å anse som spredt bebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2 og følgende kan tillates uten plan etter behandling av enkeltsøknader:</p> <ul style="list-style-type: none">b. Utenfor 100-metersbeltet, kan eksisterende fritidsbebyggelse utvide fritidsboligen slik at samlet bebygd areal (BYA) på eiendommen ikke overstiger 130 m². Terrasse/platting på inntil 25 m² i tilknytning – og svømmebasseng i tilknytning til/nær fritidsboligen, kan tillates.c. Bebyggelsens gesims- og mønehøyde må ikke overstige henholdsvis 3,5 og 6,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.d. Det er ikke tillatt med mer enn en fritidsbolig pr. eiendom.e. Det er forbudt å anlegge plen, sandstrand og lignende, samt etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedege, jf § 11-11 første ledd nr. 5. Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf § 1-6. |

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

Innenfor 100-metersbeltet, kan eksisterende fritidsbebyggelse i LNF med bebygd areal (BYA) under 90 m², utvide fritidsboligen slik at samlet areal på eiendommen holdes innenfor 90 m² BYA. Tilbygg skal ikke kunne ses fra sjøen og ikke hindre allmennhetens ferdsel. Terrasse/platting på inntil 25 m² i tilknytning til fritidsboligen kan tillates. Dette gjelder ikke for fritidsboliger i Færder nasjonalpark.

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

Flaggstang kan oppføres inntil 20 meter fra fritidsbolig.

11 Utbyggingsavtaler

- | | |
|------|--|
| 11.1 | <p>Plan- og bygningsloven kapittel 17 skal legges til grunn for alle utbyggingsavtaler som inngås. Utbyggingsavtalens hensikt er å:</p> <ul style="list-style-type: none">- sikre en best mulig teknisk og sosial infrastruktur samfunnsmessig sett- sikre at anlegg m.v. som kommunen skal overta og vedlikeholde har den standard kommunen krever- sikre at anlegg og arealer som skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av beboerne (eierne) opparbeides og har den standard som kreves- sikre at eventuelle krav fra statlig og regional myndighet utløst av- og fremsatt i forbindelse med privat reguleringsplanforslag, blir oppfylt og bekostet av den private utbygger/grunneier. |
| 11.2 | <p>Utbyggingsavtale bør fremforhandles for alle områder som er regulert/reguleres, med mindre utbygging etter reguleringsplanen allerede er igangsatt.</p> |

Anbefalt fremgangsmåte ved fremforhandling og inngåelse av utbyggingsavtale:

Varsel om fremforhandling av utbyggingsavtale kan skje samtidig med varsel om planoppstart. Avtalen bør omfatte hele planområdet med mindre prosjekteringen av de tekniske anleggene viser at planområdet lar seg utbygge etappevis etter eksisterende eiendomsgrenser på en måte som kommunen kan godkjenne.

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

Alternativt kan det fremforhandles og undertegnes utbyggingsavtale etter at reguleringsplan er vedtatt, men før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes. Forholdet til eksisterende bebygde eiendommer innenfor regulert område som vil omfattes av utbyggingsavtale: Der det innenfor reguleringsplanområdet som vil omfattes av utbyggingsavtale, er eksisterende bebyggelse, kan tiltak som ikke medfører økning i antall boenheter eller utvidelse av næringsareal, tillates på disse eiendommene.

12 Samferdsel og infrastruktur

- | | |
|------|---|
| 12.1 | <p>Søknad om avkjørsel til offentlig vei behandles etter Vegloven. For fylkesveier er vegsjefen myndighet, og til en hver til gjeldende retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesvei, vedtatt av Vestfold fylkeskommune skal legges til grunn.</p> |
|------|---|

For kommunale veier er kommunestyret veimyndighet. Denne myndigheten kan delegeres til annet politisk utvalg og/eller administrasjonen.

Retningslinjer for avkjørsler og byggegrenser mot fylkesvei

Holdningen til avkjørsler til offentlige fylkesveier i kommunen er som følger (jf Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesvei, vedtatt av Vestfold fylkeskommune):

Meget streng holdning:

- FV 308, hele strekningen
- FV 309, fra FV 308 til FV 415 (Agerup).

Streng holdning:

- FV 410 Tenvikveien, fra FV 308 (Stangeby) til Småvikveien
- FV 420 Semsveien, hele strekningen
- FV 428 Ramdalveien, Munkerekkveien, Amundrødveien, Hellaveien, hele strekningen
- FV 429 Kjærånsveien, hele strekningen
- FV 430 Føylandsveien, fra FV 308 (Ekenes) til kommunegrensen.

Mindre streng holdning:

- FV 309 Årøyveien, fra Agerup til Årøysund
- FV 409 Brattåsveien, hele strekningen
- FV 410 Tenvikveien, fra Småvikveien til Tenvik
- FV 415 Torødveien, Strengsdalsveien, fra FV 309 (Agerup) til FV 308 (Engås)
- FV 422 Knarbergveien, hele strekningen
- FV 425 Hjemseveien, hele strekningen
- FV 430 Tanstadveien, fra FV 308 (Elgestad) til FV 309 (Ekenes).

Tverrforbindelse Smidsrødveien-Kirkeveien

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

13 Hensynssoner

13.1 Sikringssone hovedvannledningsnett (H190)

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

13.3 Hensynssone Nøtterøy middelalderkirkested (H730)

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

13.4 Båndleggingssone ny tverrforbindelse Smidsrødveien-Kirkeveien (H710)

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.

Bevaring av viktige kulturmiljø (H570)

Generelle bestemmelser til Kulturminner og kulturmiljø samt Landskap og byggeskikk, jf pkt 5.8, 5.9, 5.10 gjelder også for hensynssonene.

Generelt

Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø.

Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Hella

Det gamle ferjeleie, veier, gravfelt og gårder forteller om mer enn tusen års bosetningshistorie og aktivitet på tvers av Vestfjorden. Området er usedvanlig rikt på

kulturminner og det er sammenhengen mellom kulturminner, gårdene, veiene, bekkeløpene og landskapet forøvrig som tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Området har høy grad av opprinnelighet og bindes sammen av gamle veifar og øvrige kulturminner.

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

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

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

Eksisterende gårdstunstruktur skal opprettholdes.

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

Teie - Nøtterø Haveby

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

Områdets særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt.

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

Tilbakeføring av bygninger er ønskelig og positivt.

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

Grindløkken skole

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

Mellom Bolæren

Mellom Bolærene har spor fra 2. verdenskrig, skipsfart, karrig landbruk, grevskapshistorie og bronsealderrøyser. Øya er usedvanlig rik på kulturminner knyttet til flere tusen års variert

kystkultur. Sammenhengen mellom landskap og kulturminner er vesentlig for forståelsen og opplevelsen av området.

Områdenes særpreg skal bevares og tiltak bør vurderes strengt.

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

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

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

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

14 DISPENSASJON – saksbehandling og delegering av myndighet

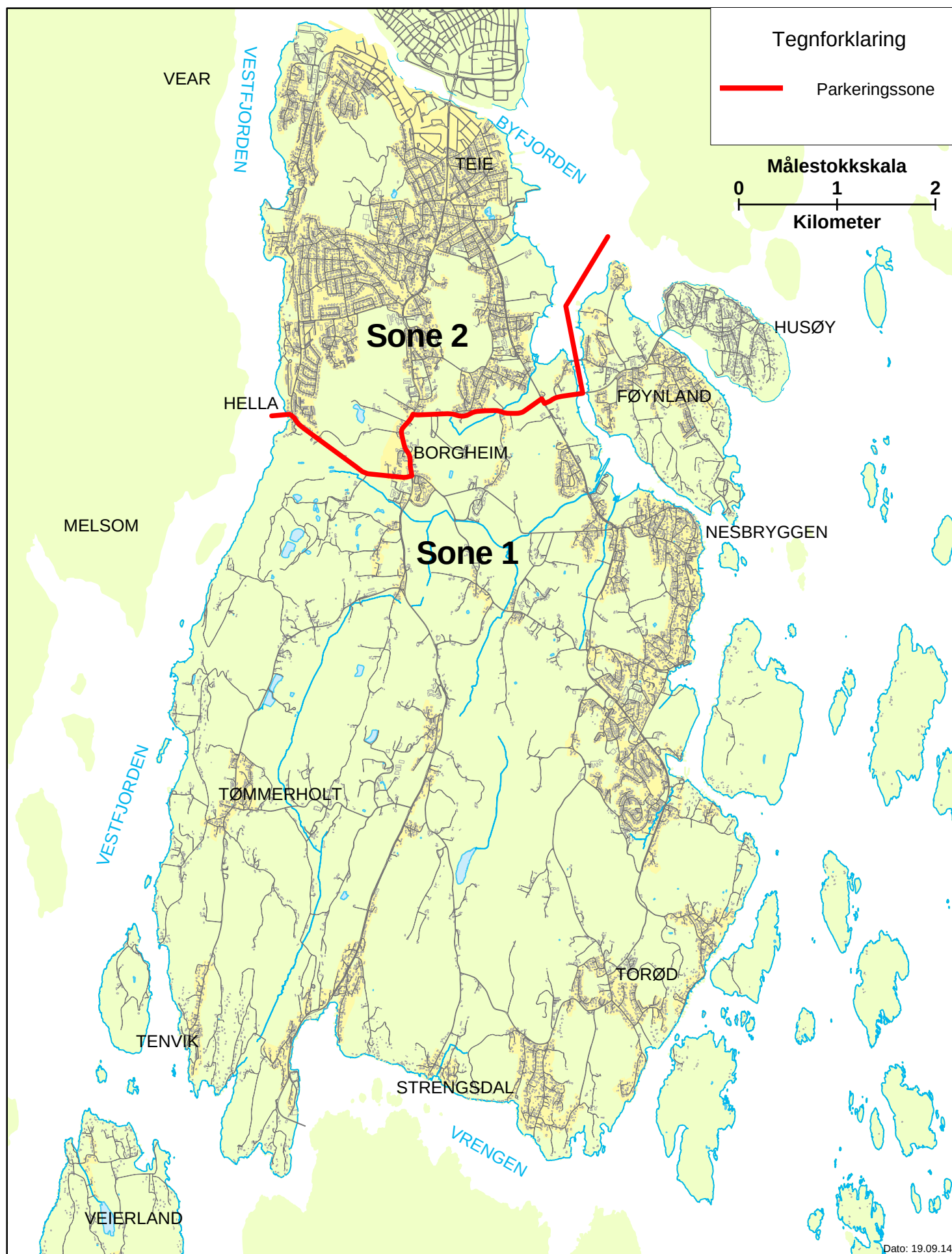
Dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanens utfyllende bestemmelser, kan gis av kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse,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

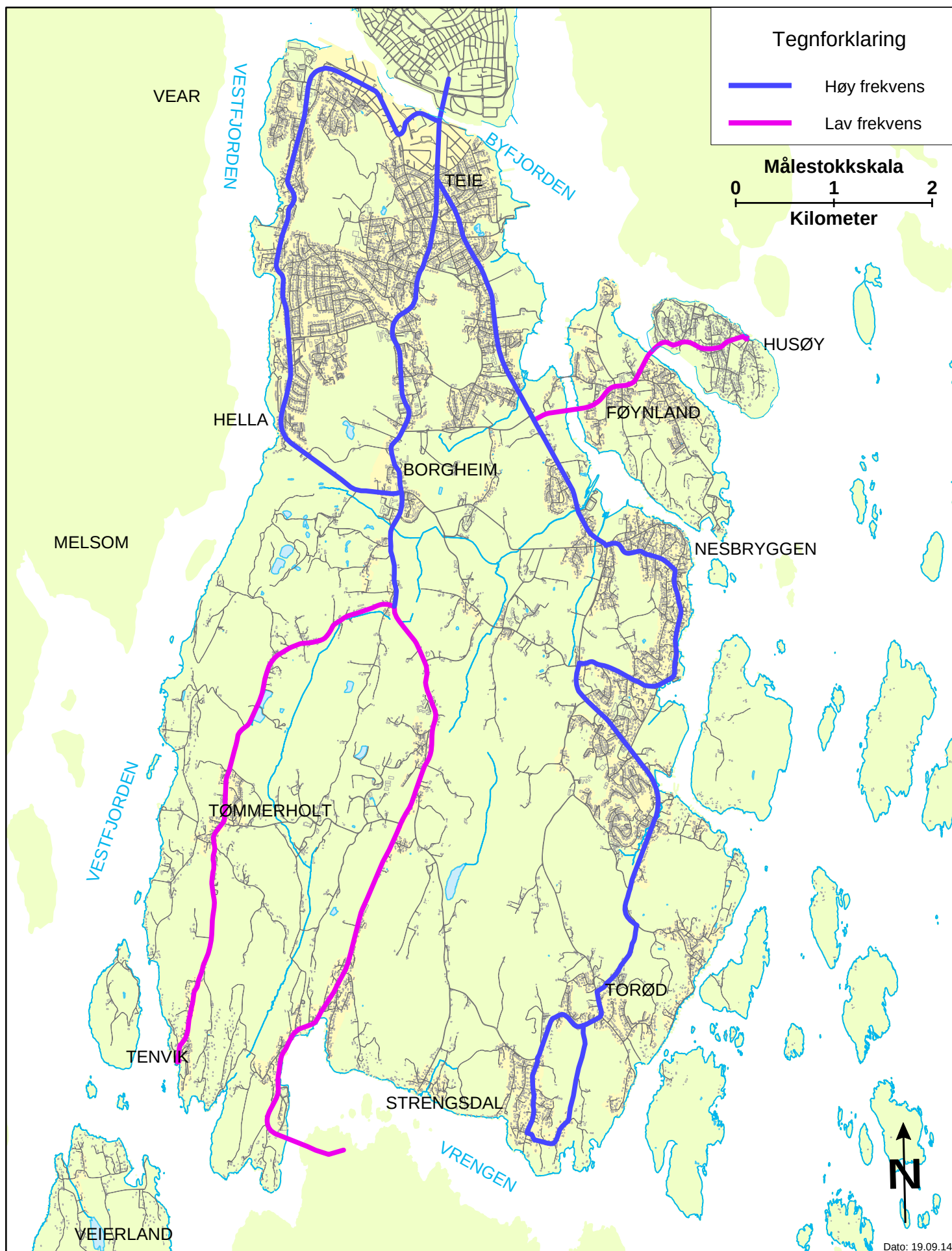
Myndigheten til å innvilge dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 delegeres til Hovedutvalget for miljøvern og kommunalteknikk. Hovedutvalget kan delegere myndigheten videre til Rådmannen, jf § 19-4 første ledd.

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

- *Gjenoppbygging etter brann og naturskade.*
- *Bygningsmessig opprydding (bebyggelsen samles).*
- *Bebyggelse/anlegg/innretninger trekkes vesentlig vekk fra strandlinje eller senkes i forhold til landskapseksponert område.*
- *Visuelle kvaliteter, arkitektur, estetikk og byggeskikk forbedres vesentlig.*
- *Miljømessig forbedring, opprydding i vann og avløp.*

- *Etablering av felles bryggeanlegg med god landskapstilpasning der dette medfører sanering av enkeltbrygger, mv.*
- *I helt spesielle tilfeller helsemessige årsaker.*





ALTERNATIVER FOR NYE HOVEDVEITRASEER

