

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

TJØMEKOLLEN 53

PRISANTYDNING
9 500 000,-

Vakker hytte tegnet av SKAPA Arkitekter. Kun 1,5 t fra Oslo.
Privat og skjermet, omsluttet av skog. Sjøutsikt, båt plass.

BRA-I
117 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Tjømekollen 53, en moderne hytte fra 2018, i gjennomtenkt design, godt integrert i naturtomten. Hytta er tegnet av Skapa Arkitekter og ligger usjenert på en solrik kolle, omkranset av terrasser og skog. Mot sydvest åpner skogen seg og gir en nydelig utsikt til skjærgården og sjøen. Det er bilvei helt frem, mulighet for helårs bruk, og kun 5 min å gå til badeplass og egen båt plass ved Mågerø.

- Mye volum: Opp til 4,96m mønehøyde
- Fantastisk romfølelse med mye naturlig lys
- Snekkerbygd Hamran kjøkken
- Integrerte hvitevarer
- Delikat bad med regnfallsdusj
- Spesialdesignet baderomsinnredning av Hamran
- Tre soverom med egen utgang
- Hems for ekstra fleksibilitet
- Store vinduer og skyvedører
- Flytende skille mellom inne og ute
- Støpte terrasser på ca. 97,5 m²
- Utedusj
- Fasade i trepanel (sibirsk lerce) med lite vedlikeholdsbehov
- Betonggulv med elektriske varmekabler
- Gjennomtenkt lysdesign
- Parkeringsplass nedenfor hytta
- Nydelig skjærgård og båt plass
- 1,5 t fra Oslo og 25 min fra Tønsberg

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Hytte
Eierform	Fast eiendom
Primærrom (P-ROM)	117 m²
Bruksareal (BRA)	126 m²
BRA-I	117 m²
BRA-E	9 m²
Tomteareal	1511 m²
Antall rom	4
Antall soverom	3
Byggeår	2018
Energimerking	D - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 9 500 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 12 000 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing kjøpe	kr 545
Pantattest kjøper	kr 297
Boligkjøperforsikring	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 237 500

VISNINGER

05.09.2026 kl. 14:00 –15:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Velkommen inn i en pent designet hytte fra 2018 med luftige rom, store vinduer, sjøutsikt og helt usjenert plassering. Hytta holder en høy standard og er bygd med nærmest skreddersydde løsninger og materialer som krever minimalt vedlikehold, slik at dagene kan benyttes til å bare være og slappe av. Rommene flyter over i hverandre, terskelfritt på hele grunnplanet og adskilt av skyvedører til soverom.

Entreen ligger på østsiden av hytta, rett ved trappen fra parkeringen. Ytterdøren har helt glassfelt og entreen har skyvedør til gangen mot soverommene, hvor det er flere utganger til uteplassen mot vest. Med skyvedøren i entreen åpen ser man rett gjennom hytta.

Entreen har pusset betonggulv med gulvvarme, lysmalte, glatte vegger og hvitlasert panelhimling med utenpåliggende downlights. Stilen er gjennomgående i de øvrige rom. Langs den ene veggen er det bygd inn en skyvedørsgarderobe med hvite fronter og speil. Hytta kan selges fullt møblert, foruten kunst på veggene og pendellampe over spisestuen.

Stue/spisestue

Stuen er et fantastisk rom med flytende overgang til kjøkkenet, sjenerøst takhøyde, flotte panoramavinduer og skyvedører ut til terrassen. Naturen utenfor føles som en del av rommet og i front bretter utsikten seg ut mot skjærgårdens glitrende sjø. Gulvet er i lettstelt, pusset betong med underliggende gulvvarme, veggene er lyse og nøytrale, mens himlingen er mønet og kledd i lys panel.

De store vinduene har sort ramme, og i taket er det langsgående bjelker og belysning som understreker den flotte høyden som strekker seg helt til 4,96 meter under mønet. Stuen har god plass til en stor sofalounge, samt et spisebord i overgangen til kjøkkenet. Terrassen utenfor er lun, overbygd og solrik, med god plass til utekjøkken og sommerens måltider. Samme materiale i terrassedekket og innvendig gulv, gir en glidende overgang og understreker den helhetlige følelsen.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket under hemsen med en stor kjøkkenøy i overgangen til stuen. Innredningen er takhøy og plassbygd på stedet av Hamran snekkerverksted. Innredningen langs veggen har hvite, glatte fronter med stålgrep og en lys benkeplate i kompositt med støpt vaskeikum. Det er belysning over benken og veggen bak er malt i sort.

Kjøkkenøya er helt sort med benkeplate i sort stein, lakkede stålbøyer og store kolonialsuffer på begge sider. Kjøkkenøya har en planlimt og påkostet induksjonstopp fra Bora med integrert kullfilterventilator, og i innredningen langs veggen er det integrert stekeovn fra AEG, oppvaskmaskin og kombiskap. Taket over kjøkkenet er kledd i hvitlasert panel og utstyrt med belysning. De høye vinduene i rommet gir ellers rikelig med dagslys og nydelig sjøutsikt.

Hems

Over kjøkkenet er det bygd hems med et gulvareal på ca. 43 kvm. Hemsene har åpent galleri med sort nettingrekkverk i stålramme mot stuen, noe som gir god kontakt mellom arealene. Det er adkomst til hemsene via en flyttbar, smart designet trappestige i gangarealet. Hemsene har tregulv med vegg-til-vegg-teppe og er godt egnet som kontorplass, samt innredet med en skapløsning og en medfølgende gjesteseng.

Bad/vaskerom

Badet er delikat og stilrent utformet, et deilig sted å starte dagen. Rommet er utført med steinmønstrede, lysegrå fliser på gulvet og på veggene i våtsonen, samt glatte, lysmalte vegger ellers og dagslys fra et vindu med frosted glass. Himlingen er malt sort med downlights og det er varmekabler i gulvet.

Innredningen er spesialdesignet og håndlaget av Hamran snekkerverksted. Innredningen består av en heldekkende servantplate i hvit kompositt på en langstrakt skuffeseksjon med hvite, glatte fronter. Servantkranen er sort og et spesialtilpasset speil går fra servanten og opp til taket.

Videre er det et veggmontert toalett med Tece-sisterne og et dusjhjørne med takmontert, sort regnfallsdusj, matchende hånddusj og glassvegg. Rørøpplaget er lagt skjult og det er slukrenne langs veggen. Rommet har også medfølgende vaskemaskin med tørketrommelfunksjon.

Soverom

Hytta har tre gode soverom, der hovedsoverommet er ekstra stort med skyvedører på to sider ut mot terrassen, som ligger omkranset av skog. Her er det montert levegger og en utedusj, perfekt for en deilig morgendusj i solskinnet. Hovedsoverommet har også en mønet, panelkledd himling med høyde opp til 4,96 meter, noe som gir en luftig følelse.

Alle rommene ligger i egen fløy og har inngang via skyvedører fra gangen. Gangen har store skyvedører i glass ut til hagen på vestsiden og en flyttbar trappestige opp til hemsene. De to minste soverommene har også glassdører ut til østsiden av bygget. Det ene rommet er innredet med en hvitmalt køyeseng som kan følge med salget.

Garderobe og oppbevaring

Hemsen har medfølgende gjesteseng og en skapløsning. Det er også medfølgende hyller og lamper i hovedsoverommet, samt god oppbevaringsplass i en skyvedørgarderobe i entreen. Uteboden på ca. 9 kvm gir god plass til lagring.

Uteområde

Den arkitekttegnede hytta fra 2018 ligger skjermet plassert på en solrik kolle, midt mellom Mågerøkilen og Ødegårdskilen. Fra eiendommen er det kun 5 min ned til badeplasser ved sjøen og egen båtplass, som legger til rette for rekreasjon i skjærgården. Hytta ligger omgitt av naturtomt med fjell, skog på tre sider og noe åpnere areal mot øst.

Hytta er tegnet av Skapa Arkitekter og utført i en funksjonell og gjennomtenkt vinkel, omkranset av overbygde terrassearealer i betong på til sammen 97 kvm. Mot østsiden er det bygd trapper i terrenget fra hytta og ned til parkeringsplassen. I sydvest er det nydelig utsikt til sjøen og skjærgården.

Mot indre vinkel i sydvest er det opparbeidet en solrik hage med gressplen mot skogen, og i endene mot syd og nordvest er terrassearealet ekstra stort med god plass til romslige utemøbler. Delen mot syd ligger utenfor stuen og er ca. 18 kvm, og delen mot nordvest ligger utenfor hovedsoverommet og er ca. 13 kvm.

Fra stuesiden er utsikten nydelig over skogen og til glitrende sjø. Terrassen utenfor stuen er utstyrt med varmelamper i overbygget og høye levegger på siden, som er vindskjermende og godt egnet for utekjøkken. Terrassene har belysning i overbygget, som oppleves diskret mot omgivelsene. Store vinduer og skyvedører slipper inn dagslyset og lager minst mulig skille til naturen utenfor. Soverommene er skjermet plassert mot skogen, noe som gir en helt spesiell ro og enhet med naturen.

Terrassen ved soverommet er utstyrt med utedusj, en behagelig løsning som gjør at man kan gå fra sengen og rett ut i dusjen i finværet, omkranset av morgenfrisk skog. Hytta er designet med tanke på ro og kos, og har minimalt behov for vedlikehold. Derfor er hytta kledd i sibirsk lerk som ikke krever overflatebehandling, men som gråner med årene og får en nærmest sølvfarget patina.

Terrassene er i betong og hyttetaket er dekket av blikk, australskinspirert, trukket godt ut over terrassene i endene og ut på sidene, slik at man kan gå tørrskodd rundt hele hytta, samtidig som nedbør preller av uten behov for takrenner. Samtlige oppholdsrom har utgang til terrassen og i stuen er det store skyvedører både mot syd og vest. Det er også bygd en utebod på ca. 9 kvm, som gir god lagringsplass.

Beliggenheten ved Mågerø er perfekt, kun 1,5 timers kjøring fra Oslo og 25 minutter fra Tønsberg. Det er kort avstand til butikker på Kjøpmannsskjær og Kirkebygda. I nærområdet ligger også restauranten og utestedet 8 glass, som er svært populært. Hytta kan benyttes gjennom hele året, da den er lun og godt oppvarmet med gulvvarme i betonggulv.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

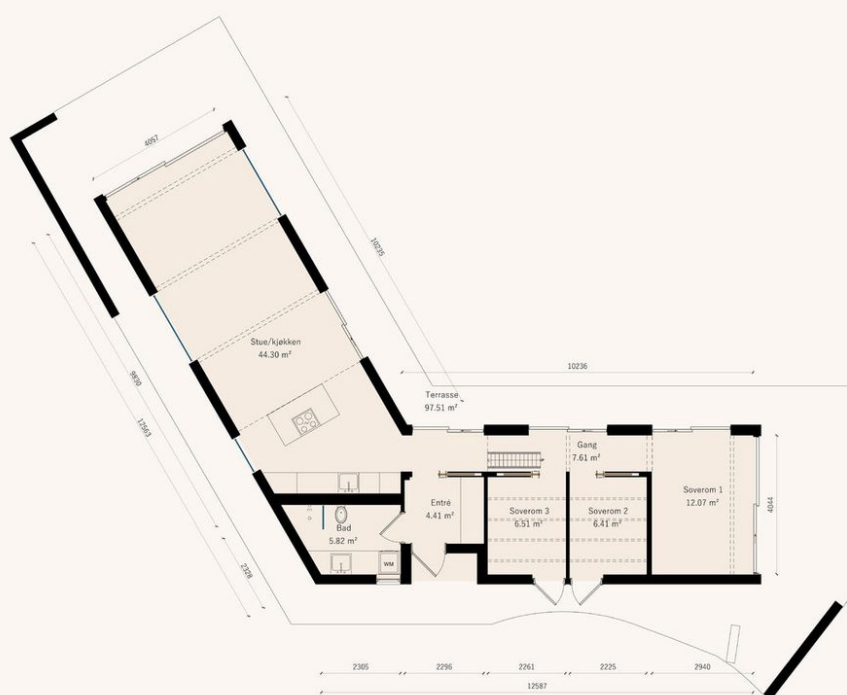
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





Tjømekollen 53

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



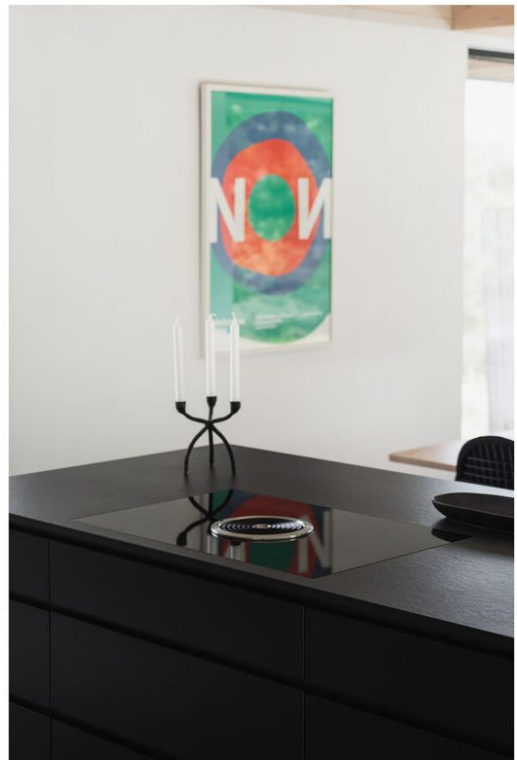










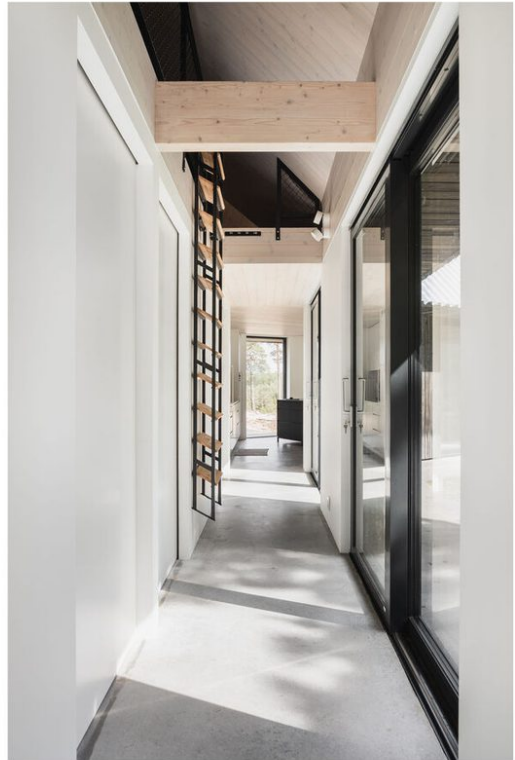


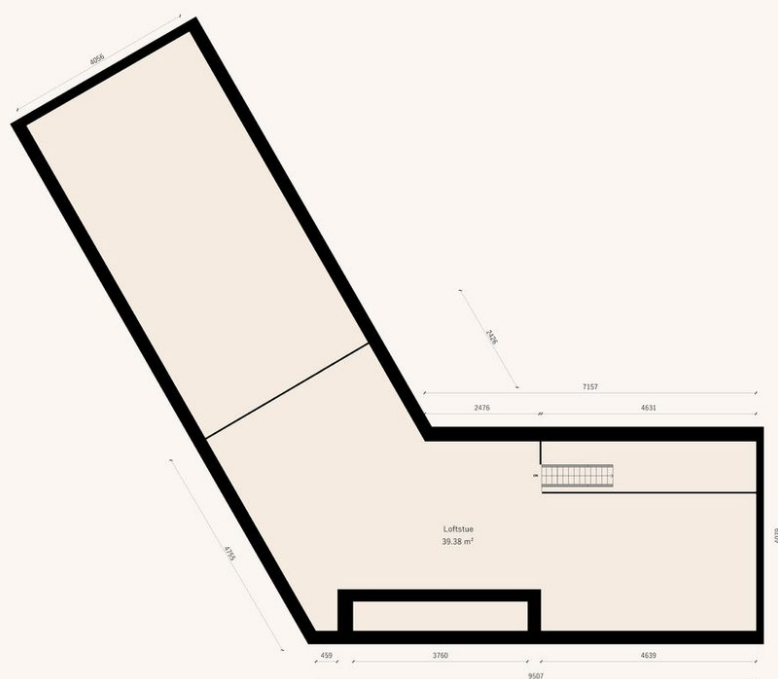








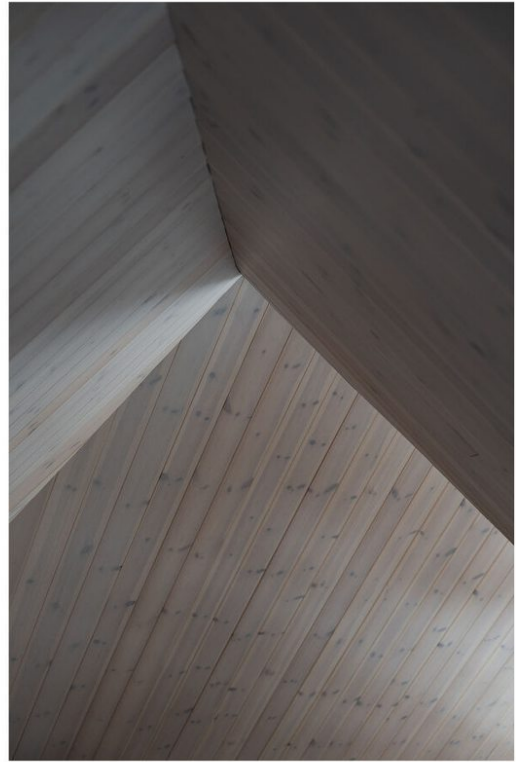
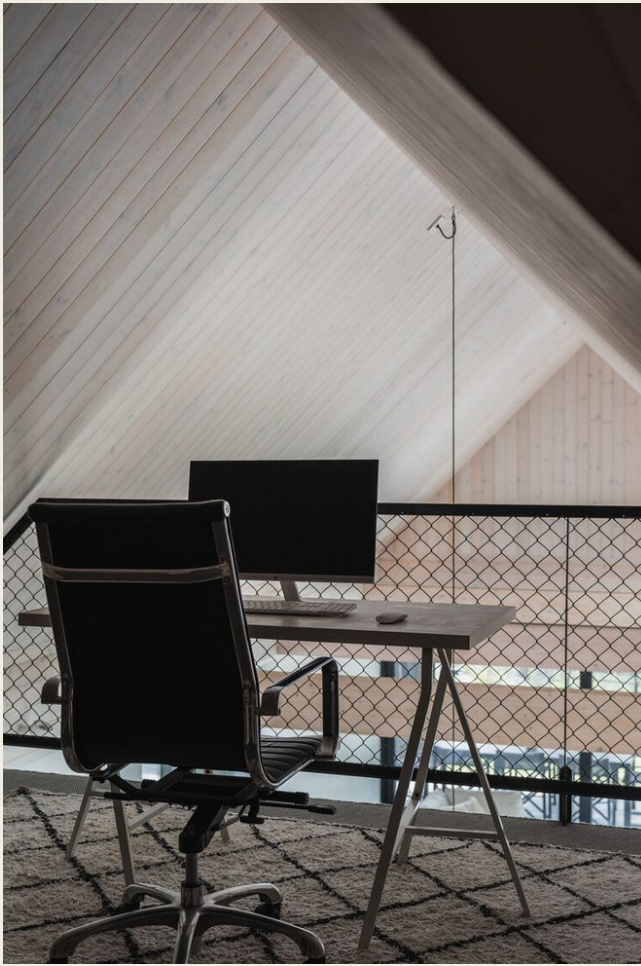


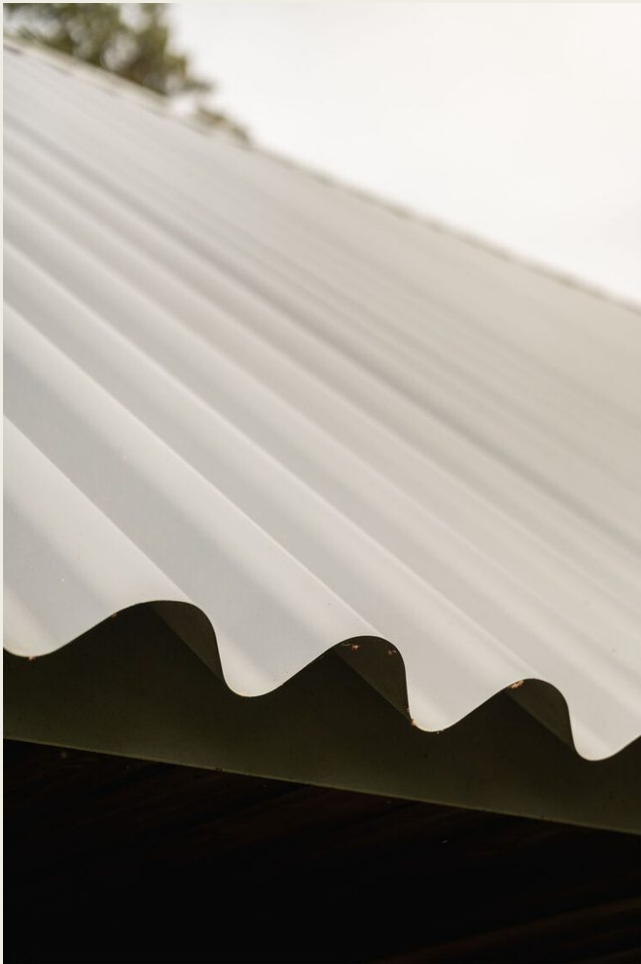


Tjømekollen 53

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

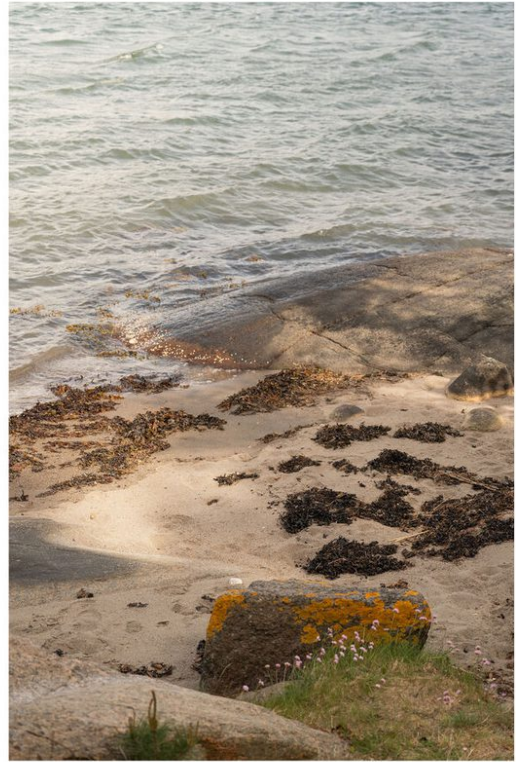
Boa















Tjømekollen 53

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











Boa



360 visning

Denne boligen har virtuell visning,
klikk på symbolet '360 visning' i annonsen for å oppleve boligen virtuelt.

BELIGGENHET

Tjømekollen 53 byr på en sjelden kombinasjon av arkitektonisk særpreg, ro og nærhet til både natur og sjø. Eiendommen ligger høyt og skjermet til på en solrik tomt, like øst for Mågerø-halvøya - et stille og eksklusivt område på Tjøme der også kongefamilien har sin hytte. Her finner du ekte skjærgårdsidyll omgitt av skog og svaberg, kun 5 minutters spasertur fra sjøen og nærmeste badeplass. Hytta har egen utedusj - en luksus på varme sommerdager, samt båt plass en kort rusletur unna.

Tjømekollen er en helårs destinasjon, og denne fritidseiendommen er også designet for nettopp det. Med betonggulv med elektriske varmekabler, skjermede uteplasser, og praktiske løsninger som gir komfort både sommer og vinter. Den særegne arkitekturen er tegnet av SKAPA og har blitt omtalt i blant annet D2 og Interiørmagasinet Norden. Det gjennomgående designet med store vindusflater og skyvedører åpner opp mot naturen og gir en harmonisk følelse av å være i ett med omgivelsene.

Tjømekollen er del av et veldrevet hytteområde med felles vedlikehold gjennom Tjømekollen Vel, og det er kort vei til fasiliteter - både på Kjøpmannsskjær og i Tjøme sentrum. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, legesenter og små spesialforretninger. Fra eiendommen er det kun 1,5 times kjøring fra Oslo og omtrent 25 minutter til Tønsberg, noe som gjør dette til et ideelt sted for en spontan helgetur eller en lengre ferie - hele året.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON:

Tjømekollen 53 har god tilgjengelighet også for de uten bil. Nærmeste bussholdeplass, Mågerøkrysset, ligger ca. 1,6 km unna med ruter som gir forbindelse til resten av Færder og videre til Tønsberg. Tønsberg stasjon, 26 minutter unna, betjenes av togene RE11 og RX11. Sandefjord Lufthavn Torp nås på under 50 minutter. For elbileiere finnes det ladepunkter både ved Rema 1000 Tjøme og Engø Gård.

FASILITETER OG SHOPPING

Dagligvarer handler du enkelt ved Coop Extra, Rema 1000 og Tjøme Kolonial - alle innen 8 minutters kjøring. Tjøme sentrum har også apotek, vinmonopol, blomsterbutikk og kaféer. For spesialvarer og interiør finnes flere små, hyggelige butikker i sentrum. I tillegg finner du post i butikk og søndagsåpne alternativer.

AKTIVITETER OG REKREASJON:

Med umiddelbar tilgang til skogsstier og kystlandskap rett utenfor døren, er dette stedet for deg som søker ro og natur. Tjøme byr på vakre turområder - inkludert det tidligere militærområdet på Mågerø - og den populære kyststien som strekker seg fra Verdens Ende til Mostranda. Her kan man nyte naturen til fots, på sykkel eller med joggesko - året rundt. Herkelås runden er en fin tur for å oppleve Herkelås og de fine områdene rundt. Runden tar ca 1,5 time og er en relativt lettgått tur som passer for de fleste. På toppen, som er Tjømes høyeste punkt, er det fantastisk utsikt utover i Oslofjorden ut mot Verdens ende, samt gamle vikinggraver.

For deg som liker bading og båtliv, finnes det en rekke badeplasser på øya som Paradisbukta, Svelvikstranda, Ormlet og Bustein. Egen båt plass ligger kun fem minutters gange fra hytta. Tennisbane finnes ved Mågerø Marina og golfmuligheter tilbys både ved Tjøme og Nøtterøy golfklubb. Vinterstid kan du finne skiløyper på Tømmerholt på Nøtterøy. Området har også Tjømehallen, Tjøme Skatepark og flere idrettsanlegg for barn og voksne.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER:

Verdens Ende er en klassisk attraksjon kun en kort kjøretur unna - perfekt for søndagsturen eller middagen i solnedgangen. Her finnes også Verdens Ende Handleriet for delikatesser og spesialvarer. Øya byr ellers på mange populære dagsturmål som Lilleskagen, Sandø og Hvasser syd - flotte både til fots og med båt. Engø Gård er en lokal perle med mat i toppklasse, perfekt for kvelder eller selskaper.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Gulv:

Støpte betongdekker med pussede overflater i entré, gang, kjøkken og alle oppholdsrom. Tregulv med vegg til vegg teppe på hems.

Vegger:

Laserte trepaneler og pussede og malte gipsvegger.

Himling:

Laserte trepaneler. Synlige limtrebjelker i stue/spisestue/kjøkken og trebjelker på soverom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter med integrerte grep og børstede stålgrep. Benkeplater i kompositt med integrert oppvaskum og 1-greps blandebatteri. Malte veggoverflater mellom benkeskap og veggskap. Underbelysning. Integrert induksjonstopp med avtrekksventilator med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med kjøkkenøy og åpen løsning mot spisestue/stue.

Bad:

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter og integrerte grep. Heldekkende benkeplate i kompositt med integrert servant og 1-greps blandebatteri. Heldekkende veggspeil. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterne. Dusjhjørne med innebygget blandebatteri, hånddusj/regndusj og fastmontert dusjvegg i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Flislagte gulv og vegger i dusjhjørne, ellers pussede og malte overflater. Pussede og malte himlinger med innfelte spotter. Elektriske varmekabler i gulv.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig hentet fra tilstandsrapport:

Taktekking:

Yttertaket er tekket med bølgede stålplater. Taktekking er ikke besikket pga. manglende forsvarlig adkomst, og derfor ikke nærmere vurdert. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Veggkonstruksjon:

Bærende isolerte stenderverkskonstruksjoner, belagt med fasadeplater, utvendig utført med stående malt/beiset trepanel.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak oppført i isolerte trekonstruksjoner. Synlige limtredragere. Takkonstruksjonene i seg selv er ikke kontrollert da disse er igjenbygget. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer:

Vindusrammer og vinduskarmer med stålprofiler og 2-3-lags isolerglass merket 2018.

Entrédør/terrasedører:

Entrédør og terrasedører med dørrammer og dørkarmer med stålprofiler og 2-3-lags isolerglass merket 2018. Heve-/skyvedører i stue og hovedsoverom, ellers ordinære slagdører med isolerglass i entré, spisestue og to soverom.

Terrasse:

Støpt betongterrasse rundt hele fritidsboligen. To overbygde terrasser, én ved stue (ca. 18 m²) og én ved hovedsoverommet (ca. 13 m²). Direkte adkomst til hage fra alle terrasser. Støpt dekke ved utedusj.

Utvendige trapper:

Trapp til fritidsboligen forankret med bjelkesko til fjell. Trappen er oppført i impregnerte trekonstruksjoner. Ifølge tilstandsrapporten er det ikke montert rekkverk eller håndløper (TG3 - sikkerhet). Se tilstandsrapport for vurdering, tiltak og kostnadsoverslag.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Fritidsbolig

INNHold

1. etasje: Entré, gang, stue/spisestue/kjøkken, dusj/wc og 3 soverom.

Hems: Hemsstue.

Annet: Frittstående utebod/redskapsbod på ca. 9 m².

VEI, VANN, AVLØP

Felles privat adkomstvei frem til offentlig vei. Eiendommen har tinglyste veirettigheter (bl.a. 1989/9125, 2011/872664 og 2016/681814) knyttet til adkomst over naboeiendommer/fellesområde; se heftelser i salgsoppgaven og tinglyste dokumenter. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger (og fellesledninger) til offentlig nett. Ifølge tilstandsrapporten er det blant annet pumpekummer til tilkoblingspunkt i vei. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning.

PARKERING

Parkeringsområde på østsiden, rett ved trappen som leder opp til hytta. Ifølge tilstandsrapporten har eier rett til parkering på felles tomt tilhørende Kråkere Gård. Elbillader er ikke innlagt, men det er mulig å tilrettelegge for dette for ny eier. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger er tilbudt boligselgerforsikring via Söderberg & Partners. Status på forsikringsdekning avklares fortløpende (premietilbud kan ha utløpt 6-månedersvindu fra oppdragsinngåelse). Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i egenerklæring og vilkår før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område og omfattes av reguleringsplanen T2 – Kråkere, med formål hyttebebyggelse samt felles adkomst og parkering. Det foreligger ingen gjeldende planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Eiendommen omfattes også av kommuneplanen vedtatt 06.09.2023.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

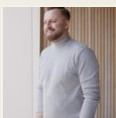
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad

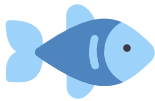
Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 959 95 320
tommy@boaeiendom.no

Nabolagsprofil

Tjømekollen 53

Avstand til sjø

139 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	47 min 🚗
🚆 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	26 min 🚗 16.9 km
🚆 Mågerøkrysset Linje 02, N02	18 min 🚶 1.6 km
🚆 Fredheim Linje 02, N02	21 min 🚶 1.9 km

Avstand til byer

Tønsberg	24 min 🚗
Skien	1 t 23 min 🚗
Oslo	1 t 38 min 🚗
Stavanger	269 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Tjøme	8 min 🚗
🚗 Engø Gård, Tjøme	10 min 🚗

Havner i området

- Mågerø Marina
- Vrengen Maritime
Drivstoff
- Kjøpmannskjær båthavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

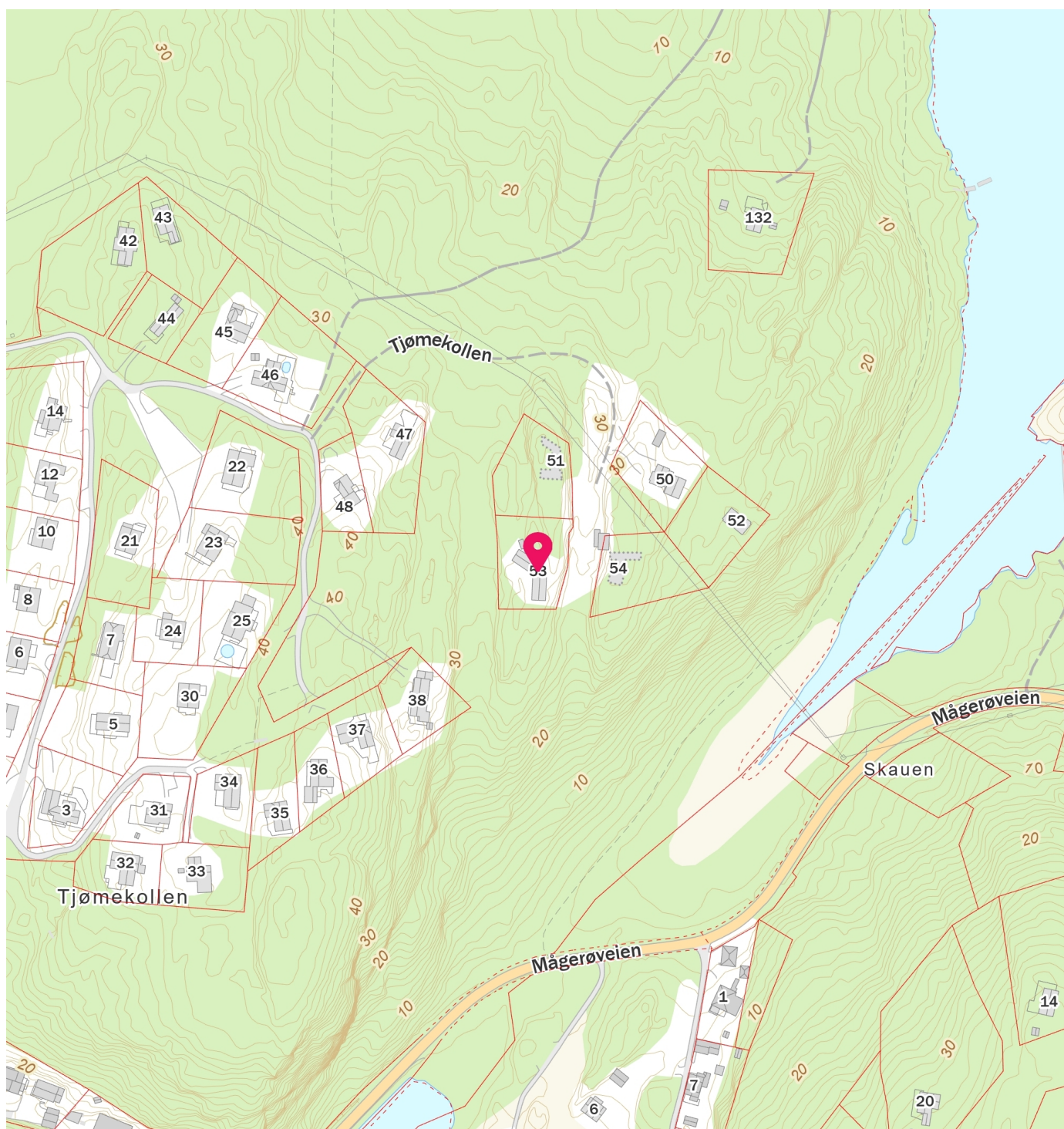
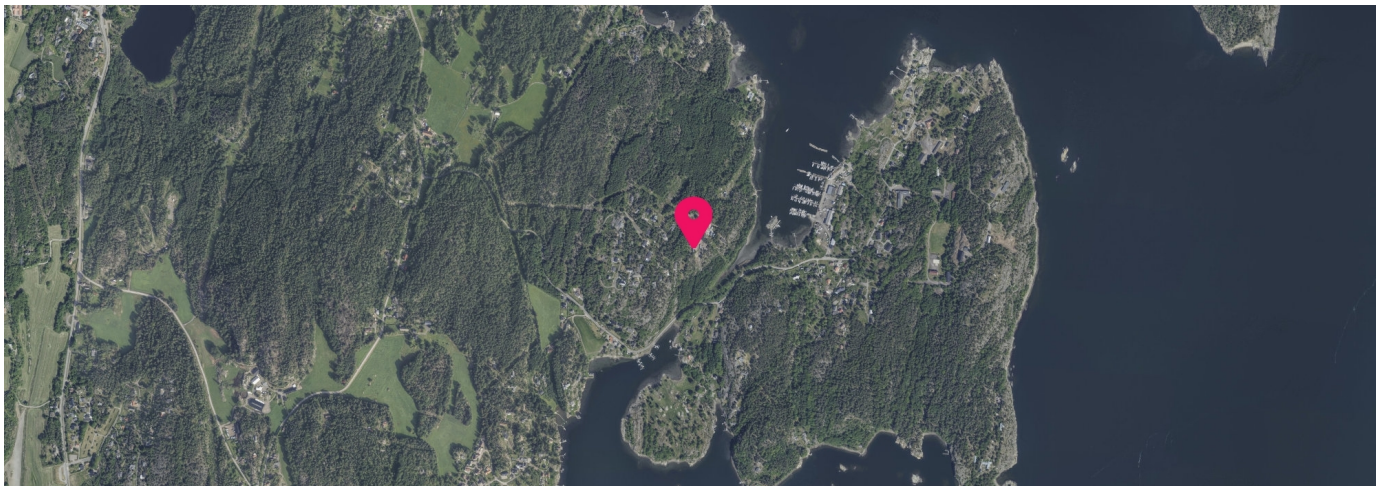
Paradisbukta badeplass	4.4 km
Tjøme Skatepark	8 min 🚗
Svelvikstranda badeplass	8 min 🚗
Bustein Nord badeplass	5.9 km
Bustein Vestre badeplass	6 km
Tjøme Golfklubb	10 min 🚗
Ormlet badeplass	11 min 🚗
Nøtterøy Ridesenter	13 min 🚗

Sport

🏀 Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	8 min 🚗 4.8 km
🏀 Tjømehallen Aktivitetshall	11 min 🚗 6.9 km
🏊 Fokus Treningssenter	8 min 🚗
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	15 min 🚗

Dagligvare

Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	8 min 🚗 4.8 km
Rema 1000 Tjøme Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 🚗 4.9 km



Referat fra årsmøte i Tjømekollen vel lørdag 29. juni 2024

1. Godkjenning av innkallelse/dagsorden

Innkallelse og dagsorden ble godkjent.

2. Navneopprop

Det ble foretatt navneopprop med følgende resultat:

23 hytter var representert

3 hadde gitt fullmakt

Årsmøtet ble erklært beslutningsdyktig.

3. Valg av møteleder

Styreformann Stein Sætersdal ble valgt.

4. Valg av referent

Styremedlem Pär Nygren ble valgt.

5. Årsrapport fra styret

Styret gikk gjennom årsrapportens punkter:

- Oppgradering av veier og lille parkeringsplass
- Arbeidet med å oppfylle avtalen med hytteeierne i hyttefelt B (asfaltering og drenering)
- Arbeidet med avløpsanlegget
- Brygger
- Renovasjon
- Bommen
- Økonomi
- Ordningen med tilsynsmann

Informasjon gitt under årsrapportens punkt om arbeidet med **avløpsanlegget** ble supplert med følgende oppdaterte informasjon om arbeidet.

- Styret ved Nygren og Hansen har jobbet med avløpsanlegget gjennom perioden, og hatt dialog med kommunen.
- Det er gjennomført befaring med entreprenør
- Det er gjennomført møte med vann- og avløpsavdelingen i kommunen
- Etter befaring og møte med kommunen framstod tilkobling til kum i hyttefelt B med to pumpestasjoner som den mest kostnadseffektive og praktisk gjennomførbare løsningen (se utsendt skisse)
- Innsendt forhåndsgodkjenning av denne løsningen er nå gitt fra vann og avløp
- Styret skal nå søke om fritak fra plan- og bygningsloven for prosjektet
- Kommunen har oppgitt 15.000 kr som tilknytningskostnad pr hytte. Kostnadene for hele prosjektet kan ennå ikke beregnes. Kommunen har en tilskuddsordning med støtte opp til ca. 20% i et tilfelle som dette. Denne ordningen opphører sannsynligvis i 2025-2026. Dette tilsier at vi raskt bør komme i gang med søknad

om fritak fra plan- og bygningsloven hvis vi skal rekke å kunne benytte oss av denne ordningen.

I forbindelse med gjennomgangen av årsrapporten kom flere innspill om diverse saker. Disse innspillene, og de vedtak som senere ble fattet på grunnlag av dem, refereres nedenfor under de punkter der de hører hjemme.

6. Godkjenning av årsrapport

Årsrapport ble enstemmig godkjent.

7. Regnskap 2023/2024

Kasserer gikk gjennom regnskapet for regnskapsåret 1.6.2023 - 31.5.2024.

8. Godkjenning av regnskap 2023/2024

Under dette punktet ble det påpekt at datoene som angir regnskapsperioden ikke var korrekt oppgitt i regnearket. Regnskapsperioden skal formelt være fra 1. Mai 2023 til 30. April 2024, og datoen for beregnet balanse skal være 30. April 2024. Dette blir korrigert i budsjettet for 24/25 som blir på 11 måneder, slik at neste regnskapsperiode blir korrekt. På denne måten unngår man å endre på regnskapet med kostnader som har påløpt i mai måned 2024 til nye utriggere.

Regnskapet ble enstemmig godkjent under forutsetning av at disse tekniske feilene blir rettet opp.

Fra kasserer ble det opplyst at en hytteeier ikke hadde betalt felleskontingenten samt at en hytteeier hadde betalt 500 kr for mye. Styret skal rette opp begge disse forhold og sørge for at disse rettelser blir gjenspeilet på en korrekt måte i regnskapet for neste periode.

9. Budsjett/kontingent 2024/2025

Styrets forslag til økning i felles kontingenten med 500 kr fra 2.500kr til 3.000kr ble enstemmig vedtatt. Budsjettet ble endelig behandlet i sin helhet etter at årsmøtet behandlet sakene under sak 11 og 12 nedenfor, siden vedtakene i disse sakene påvirket budsjettet. Budsjettet ble revidert som en konsekvens av de vedtak som ble fattet under sak 11 og 12 (se nedenfor). Dette reviderte budsjettet ble enstemmig godkjent og sendes ut sammen med dette referatet.

10. Informasjonssaker og muntlige innspill fra årsmøtet

I tilknytning til sakene under dette punktet, som opprinnelig kun var tenkt som et informasjonspunkt, kom flere av årsmøtedeltakerne med viktige og konstruktive forslag og innspill til vedtak på de områder som det ble informert om. En del av denne diskusjonen dannet grunnlag for noen av de nye vedtak som senere ble fattet og som blir referert nedenfor under sak 11 med konsekvenser for vedtak i sak 12.

a) Veiprosjekt – asfaltering av vei i h.h.t. avtale med hytteeierne i hyttefelt B

Eirik Hauge informerte om hyttefelt B:s innhenting av anbud for asfaltering av vei fra store p-plass til Dietrichsons hytte i h.h.t. de avtalte forpliktelser eierne i hyttefelt B har i forhold til vellet. Arbeidet vil koste ca. 150.000. Det kom flere innlegg med motforestillinger til å bruke asfalt på denne veistrekningen. Hvis man, på tross av tidligere inngått avtale om asfaltering, likevel ikke skulle ønske å asfaltere denne strekningen foreslo Eirik at et alternativ kunne være at vellets styre reforhandler dette punktet i den gamle avtalen med eierne i hyttefelt B, slik at disse eierne isteden for å asfaltere erstatter vellet med den sum som asfalteringen vil koste. På denne måten kunne styret bruke disse midler på å oppgradere/vedlikeholde veier på andre måter enn asfaltering.

b) Avløpsanlegget (se oppdatert info over under sak 5)

c) Vaktmestertjeneste (tilsynsmannens arbeid)

Stein Sætersdal informerte om samtale med tilsynsmannen og avtale med ham om endrede oppgaver, spesielt m.h.t. hans tilbakemeldinger på Facebook etter sine tilsynsrunder. (se vedlagt reviderte oversikt over tilsynsmannens oppgaver). Det ble framført ønsker om at denne type informasjon ikke bare blir lagt ut på Facebook, men også via epost eller SMS.

d) Dugnadsgupper

Det er uklart hvem som tilhører de ulike dugnadsgruppene. Styret skal sende ut oversikt med liste på medlemmer.

11.Årsmøtets behandling av forslag til vedtak fra Elin Tandberg og årsmøtets beslutninger om nye vedtak

Tandbergs ene forslag til vedtak («**vedtak 1**») var at vedlikehold og oppgradering av felles vei på Tjømekollen skal dekkes av vellet. Herunder oppgradering av veistumpen opp til høyre fra Nygren og forbi Lilleby (jfr. sak under 10.a over). Antatt kostnad for denne oppgraderingen med asfalt/asfaltgrusmasse er ca. kr 40 000.

Dette forslaget utløste en diskusjon om det skal være vellet eller den enkelte hytteeiere som skal ha det økonomiske ansvaret for oppgradering/vedlikehold av ulike deler av veinettet.

Denne diskusjonen og de uklarheter om ansvarsforhold som nå kom for dagen hadde sannsynligvis kunnet unngås hvis årsmøtet i forkant av denne diskusjonen (gjennom vedtak) hadde avklart disse ansvarsforhold som en del av en langtidsplan for prioritering og gjennomføring av oppgradering og vedlikehold av vellets infrastruktur, herunder felles veier og stier. Styret noterte at man i løpet av året 23/24 dessverre ikke hadde kommet helt i mål i arbeidet med å lage et ferdig forslag til en slik langtidsplan til årsmøtet.

For å få en ryddig og demokratisk forankret behandling av Tandbergs forslag til vedtak i den aktuelle enkeltsaken, foreslo Nygren at årsmøtet først skulle ta *prinsipiell stilling* til om vedlikehold/oppgradering av felles veier skal gjennomføres og dekkes av vellet eller av enkelte hytteeiere. Nygren fremmet følgende forslag til to nye vedtak:

«Vellet skal som prinsipp ha ansvar for gjennomføring og kostnadene for vellets felles veier og stier.»

«Årsmøtet gir styret i oppdrag å lage en langtidsplan for prioritering av oppgradering og vedlikehold av felles veier og stier til neste årsmøte.»

Begge forslagene ble enstemmig vedtatt.

På initiativ fra Steve Celius ble det under møtet utformet et forslag til vedtak som presiserer de praktiske konsekvensene av disse to vedtakene. Den endelige formuleringen av dette presiserende vedtaket ble ordrett lest opp før avstemming og lød slik:

«Vedlikehold og oppgradering av felles areal og vei/kjørbar sti til hytter skal bekostes av vellet samt planlegges og administreres av styret i henhold til en av årsmøtet godkjent langtidsplan. Dette gjelder kun veier og stier på areal under vellets felles gårds- og bruksnummer.»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Etter disse vedtakene kom årsmøtet med følgende innspill som veiledning for styrets arbeid med langtidsplanen:

- I arbeidet med langtidsplanen skal styret definere hva som er felles vei og sti. Er for eksempel en vei som brukes av mer enn en hytteeier å definere som felles vei?
- Styret skal i forbindelse med utarbeidingen av forslag til langtidsplan i neste periode også avklare om det formelt sett er lov å asfaltere sti som formelt ikke er registrert som vei.

Den **første delen** av Tandbergs forslag til «vedtak 1», dvs at vellet skal dekke vedlikehold og oppgradering av felles veier, har årsmøtet således gjennom to av de tre ovenfor refererte vedtakene gitt sin tilslutning til. Disse to nye vedtak fikk samtidig som konsekvens at behandlingen av **den andre delen** av Tandbergs forslag til vedtak, dvs den delen som omhandler oppgradering av omtalte veistump, måtte utsettes. Årsmøtet bestemte at denne delen av Tandbergs forslag vil bli sett i sammenheng med og behandlet sammen med andre enkelt-tiltak for vedlikehold/oppgradering av veinettet som vil ligge i det forslag til langsiktig plan for prioritering av oppgradering og vedlikehold av felles veier og stier som styret legger fram på beste årsmøte.

Under møtet oppsto det heretter en generell diskusjon der mange stilte spørsmål om man over hodet i framtiden skulle bruke asfalt som oppgradering av felles veier. Samtidig står det i avtalen mellom vellet og hytteeierne i hyttefelt B at sistnevnte plikter å asfaltere veien fra store parkeringsplass fram til Dietrichsons hytte. Med henvisning til Hauges tidligere innspill i «asfalteringssaken» (se over) foreslo Nygren at denne floken kunne løses ved at årsmøtet fattede følgende vedtak:

«Planene om å gjennomføre asfalteringen av veien fra store parkeringsplass fram til Dietrichsons hytte i høst legges inntil videre på is. Årsmøtet gir styret i oppdrag å på vellets vegne ta initiativ til en reforhandling av avtalens punkt om asfaltering som innebærer at hytteeierne i hyttefelt B kompenserer vellet økonomisk med et beløp tilsvarende kostnadene for den asfaltering som var planlagt. Hvis det oppnås enighet mellom partene i en slik reforhandling, skal det aktuelle beløpet øremerkes for vellets framtidige oppgradering og vedlikehold av felles veier og stier i tråd med den langsiktige planen som vedtas på neste årsmøte. Spørsmålet om hvilket material (f eks asfalt eller grus) som skal brukes ved gjennomføringen den langsiktige planens enkelte tiltak avklares i forbindelse med årsmøtets behandling av den langsiktige planen på årsmøtet 2025.»

Dette forslaget ble enstemmig vedtatt.

Tandbergs forslag til «vedtak 2», dvs at avtalen med tilsynsmannen bør opphøre når fristen for oppsigelse av avtalen går ut, ble etter avstemming **avvist av årsmøtet**.

Styret skal følge opp og evaluere tilsynsmannens sin innsats i neste periode.

12. Behandlingen av styrets forslag til vedtak

I forkant av årsmøtet fremmet styret tre vedtak. Som en konsekvens av de nye vedtak som ble gjort under sak 11 (se over), og de motforestillinger mot behovet for nytt dekke på bryggene som kom fram på møtet, trakk styrets sine tre forslag til vedtak:

Vedtak 3 – oppgradering felles vei: styret trekker forslaget om en økning med 35.000 i budsjettet.

Vedtak 4 – drenering: styret trekker forslaget om en økning med 10.000 i budsjettet.

Vedtak 5 – bryggene: styret trekker forslaget om en økning av budsjettet på 60.000 for oppgradering dekke med nye planker på bryggene og utskiftning landgang til ytterste brygge.

I forbindelse med diskusjonen om behovet for vedlikehold/oppgradering av bryggene ble det understreket at styret i forbindelse med nødvendig vedlikehold av bryggene må sikre at de 5 fastboende som leier brygge plass er med å betale sin del av vedlikeholdskostnadene.

13. Valg av styremedlemmer og styrets sammensetning

Eirik Hauge og Bjørn Hansen går ut av styret.

- Anette Dietrichson Bruun velges som styremedlem for 2 år
- Petter Schulte velges som styremedlem for 2 år
- Pär Nygren fortsetter som styremedlem
- Stein Sætersdal fortsetter som styreformann
- Kjetil Buer fortsetter som styremedlem

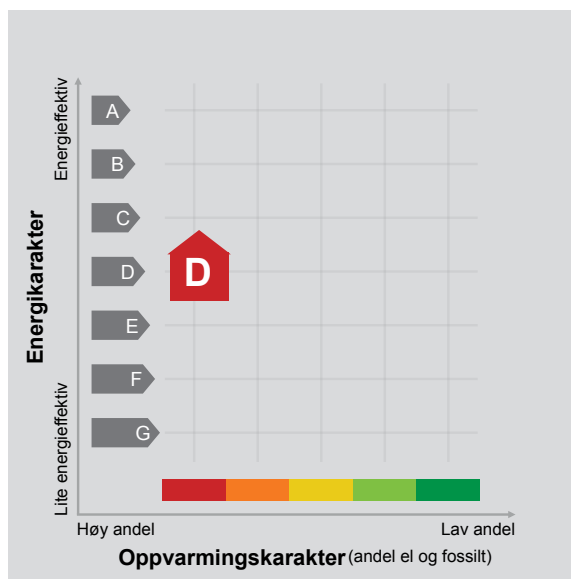
14. Diverse

- Vellet er 50 år neste år – styret ble oppfordret til å markere dette på en eller annen hyggelig måte.
- Fra årsmøtet ble det påpekt at det tidligere er fattet vedtak om at ingen båter skal ligge på den store parkeringsplassen etter Sankt Hans.
- Flere møtedeltakere nevnte at det altfor ofte kjøres altfor fort på veierne og at barn på eiendommer nær veien derfor utsettes for unødvendig risiko. Styret skal vurdere bedre skilting og andre tiltak, samtidig som alle oppfordres til å kjøre sakte.
- Det framkom et ønske om at styret sender ut en oppdatert liste over hytte nr og navn, epost tlf. Styret skal i denne forbindelsen sjekke at personvernloven blir ivare tatt.
- Eirik Hauge og Bjørn Hansen ble takket for sin innsats som styremedlemmer med en liten oppmerksomhet. Steve Celsius fikk også en liten oppmerksomhet som takk for de innsatser han løpende gjør og har gjort i forbindelse med drift og vedlikehold av bommen.

ENERGIATTEST



Adresse	Tjømekollen 53
Postnummer	3145
Sted	TJØME
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300658750
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121201
Dato	16.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

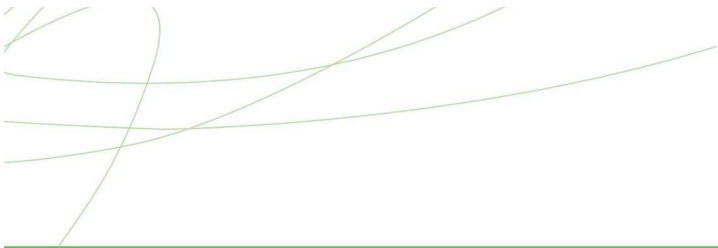
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

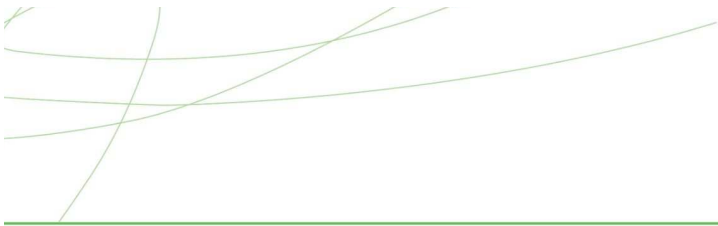
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2018
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 140
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

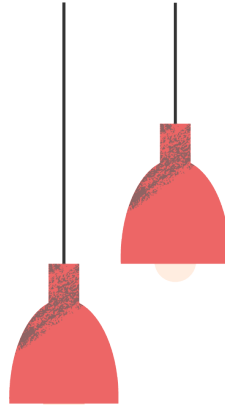
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

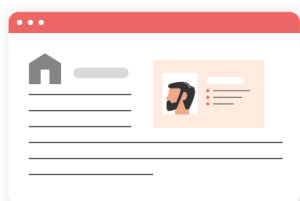
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BAB3557
Matrikkel: 3911-211/213/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Aram Vaughan, Mark William Vaughan



Adresse:

Tjømekollen 53,
3145 TJØME

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Rapport fra risiko. og slutt IM	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-10-15
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-10-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.





15.05.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/211/213/0/0

**Adresse: Tjømekollen 53,
3145 TJØME**

Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss	
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73



Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	211	213	0	0	Grunneiendom		Ja	1509,8	1511,2	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
20.01.1989	Nei	Nei		Nei			Nord: 6557925.5 Øst: 581535.65 System: EPSG:25832			

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			211/213	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			211/213	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			211/213	0
Kart- og delingsforretning	20.01.1989		M23-20	Avgiver	211/1	-1511.2
				Mottaker	211/213	1511.2

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300658750	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	109	109

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tjømekollen	53			Nord: 6557922.195983 Øst: 581539.209017 System: EPSG:25832		Stemmekrets 1-TJØME SKOLEKRETS 1-LINDHØY Postnummerområde 3145-TJØME Kirkesokn 1-Tjøme Grunnkrets 802-Holtane

KOMMUNAL TILLEGGSDL

Bruk av grunn	Referanser
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 71/88 M-Målebrevsnummer: 23-20

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1509,8	Nord: 6557925,50007032 Øst: 581535,64999671 System: EPSG:32632		Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:

Gnr: 211

Bnr: 213

Fnr: 0

Snr: 0

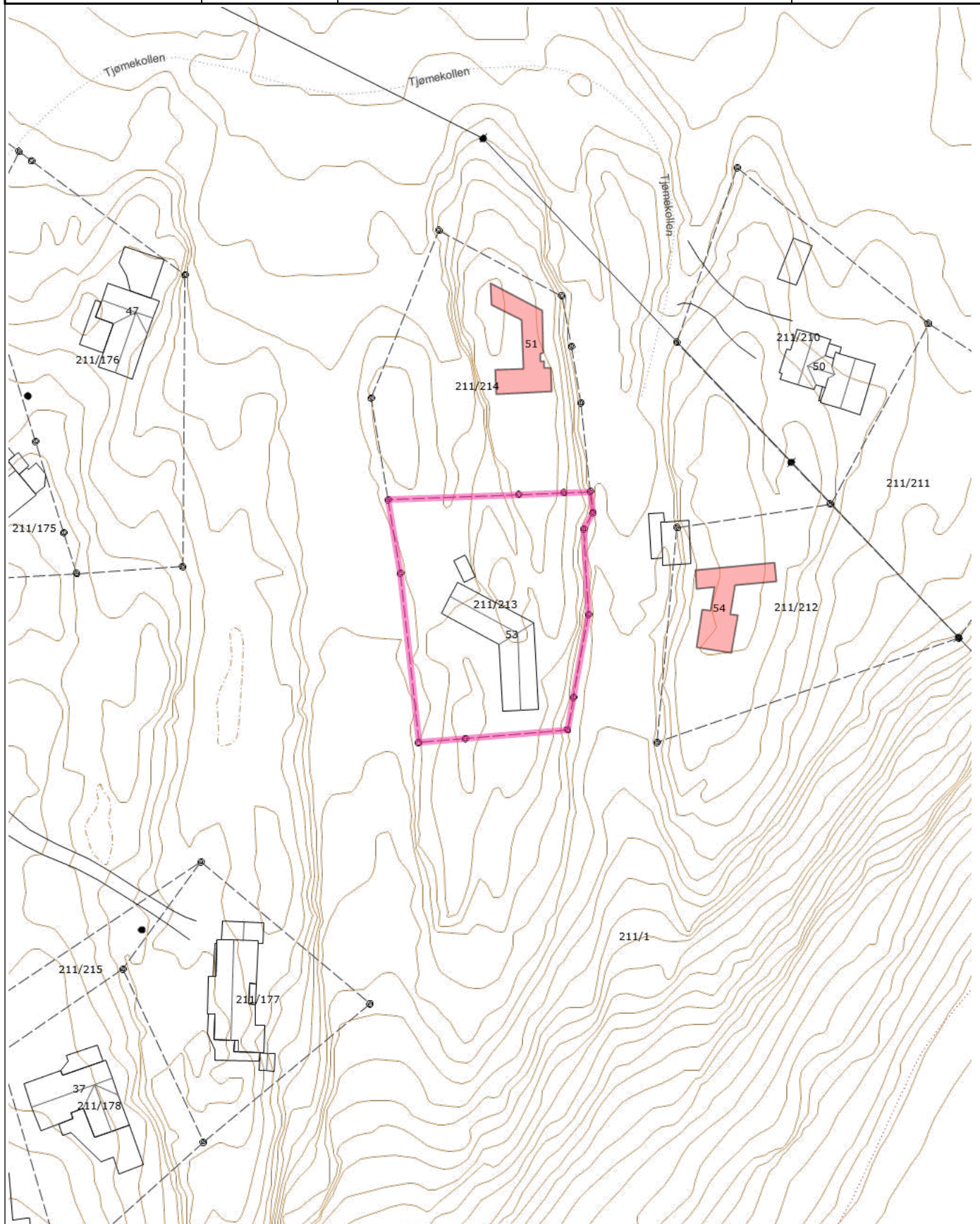
Adresse:

Tjømekollen 53
3145 TJØME

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Mast		Masteomriss		Trase
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Traktorveg		Sti		Husnummer
	Privatveg gatenavn .		Forsenkningskurve		Høydekurve



Færder kommune

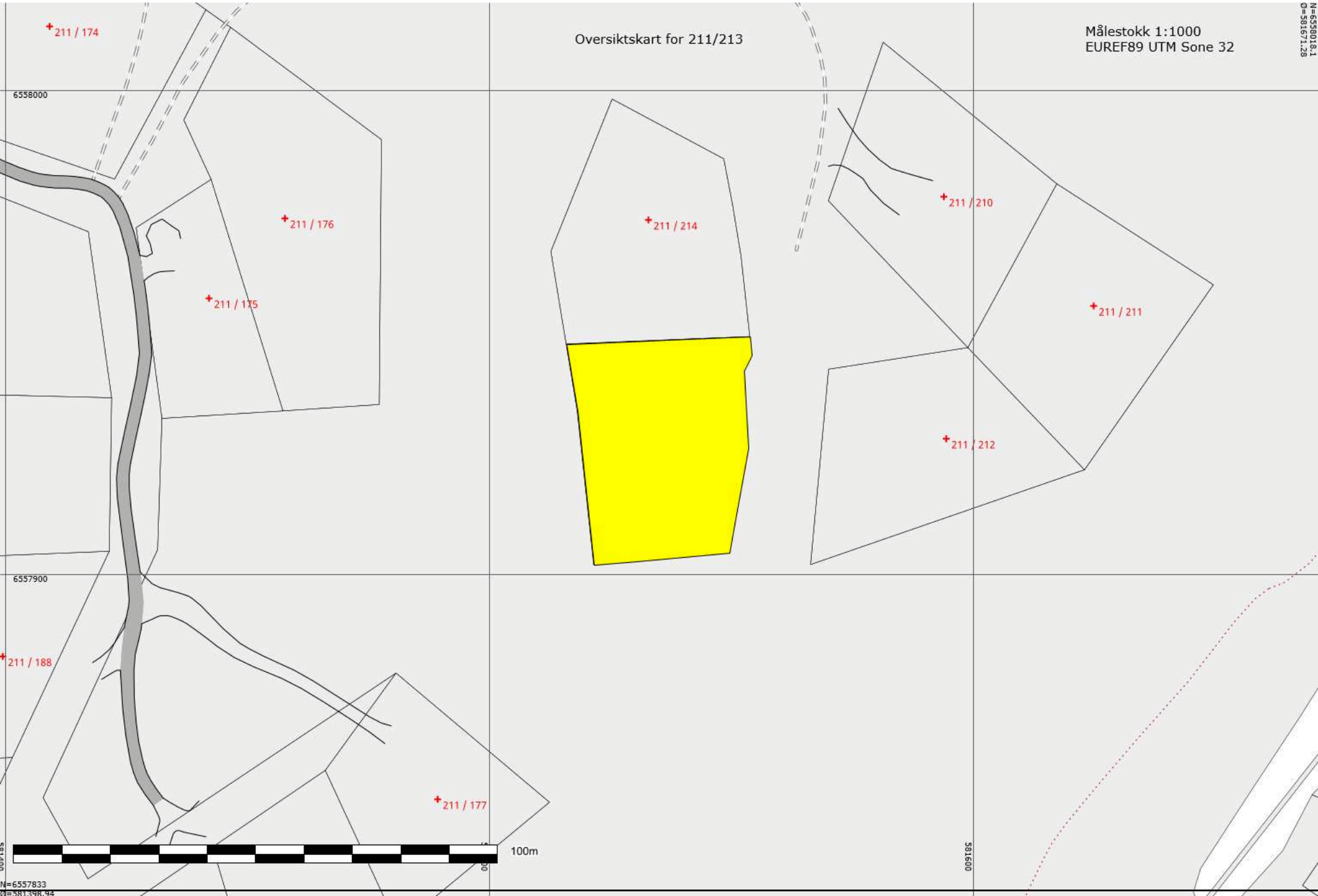
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	211	213	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 1509,80

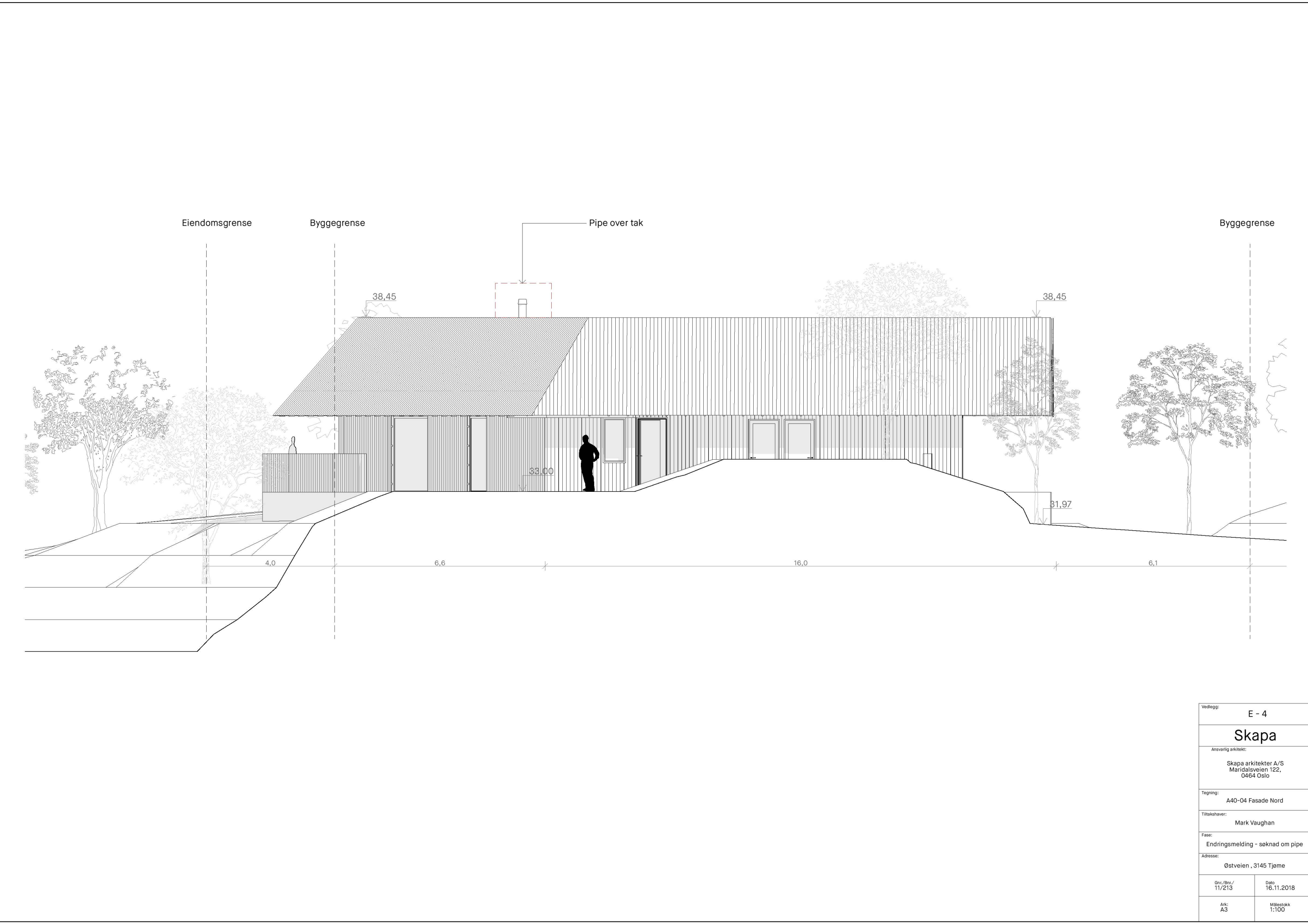
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

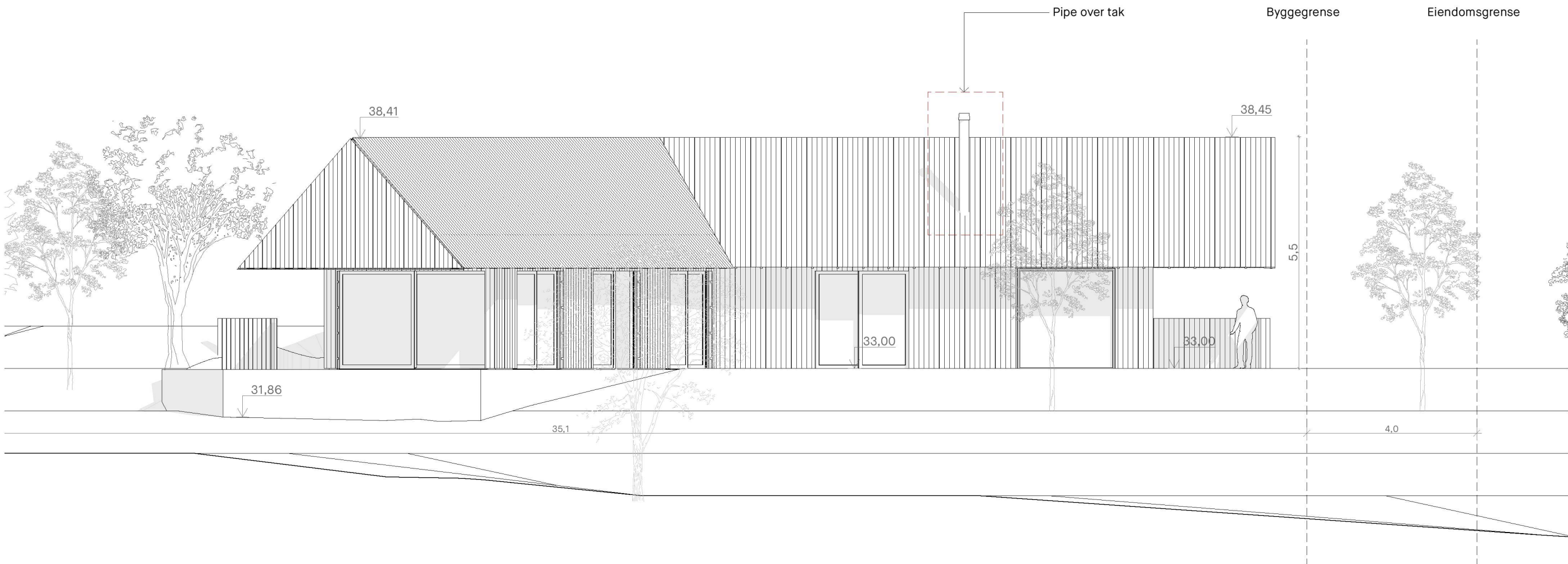
Nord: 6557925,50 Øst: 581535,65

Ytre avgrensning

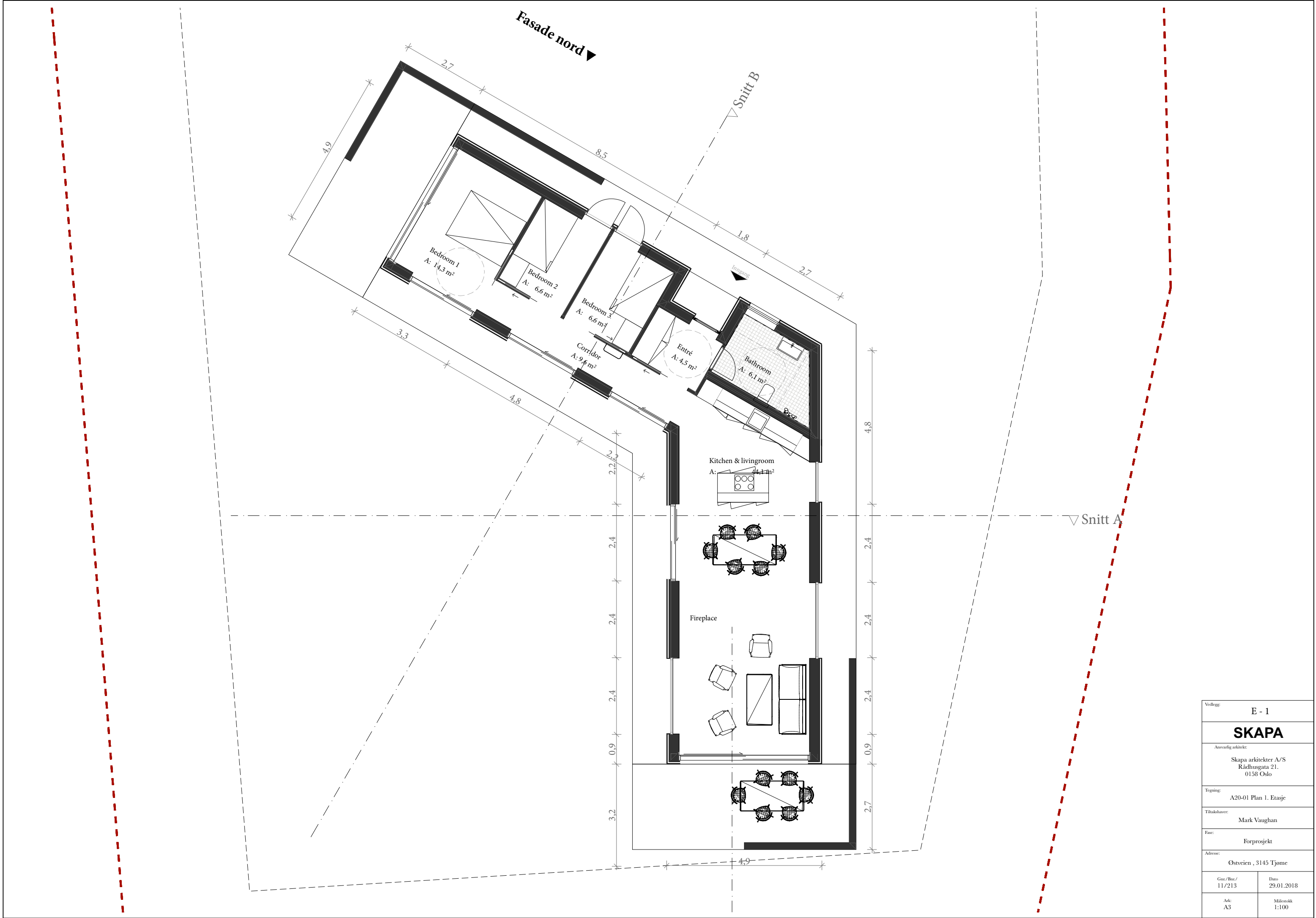
Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6557949,12	581553,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,99	Ikke hjelpelinje		13	
2	6557945,15	581554,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,48	Ikke hjelpelinje		13	
3	6557942,10	581552,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			16,11	Ikke hjelpelinje		13	
4	6557926,01	581553,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			15,75	Ikke hjelpelinje		13	
5	6557910,50	581550,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,20	Ikke hjelpelinje		13	
6	6557904,41	581549,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,24	Ikke hjelpelinje		13	
7	6557902,75	581530,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,83	Ikke hjelpelinje		13	
8	6557901,98	581521,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			31,98	Ikke hjelpelinje		13	
9	6557933,78	581518,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,99	Ikke hjelpelinje		13	
10	6557947,58	581515,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,55	Ikke hjelpelinje		13	
11	6557948,58	581540,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,45	Ikke hjelpelinje		13	
12	6557948,92	581548,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,99	Ikke hjelpelinje		13	



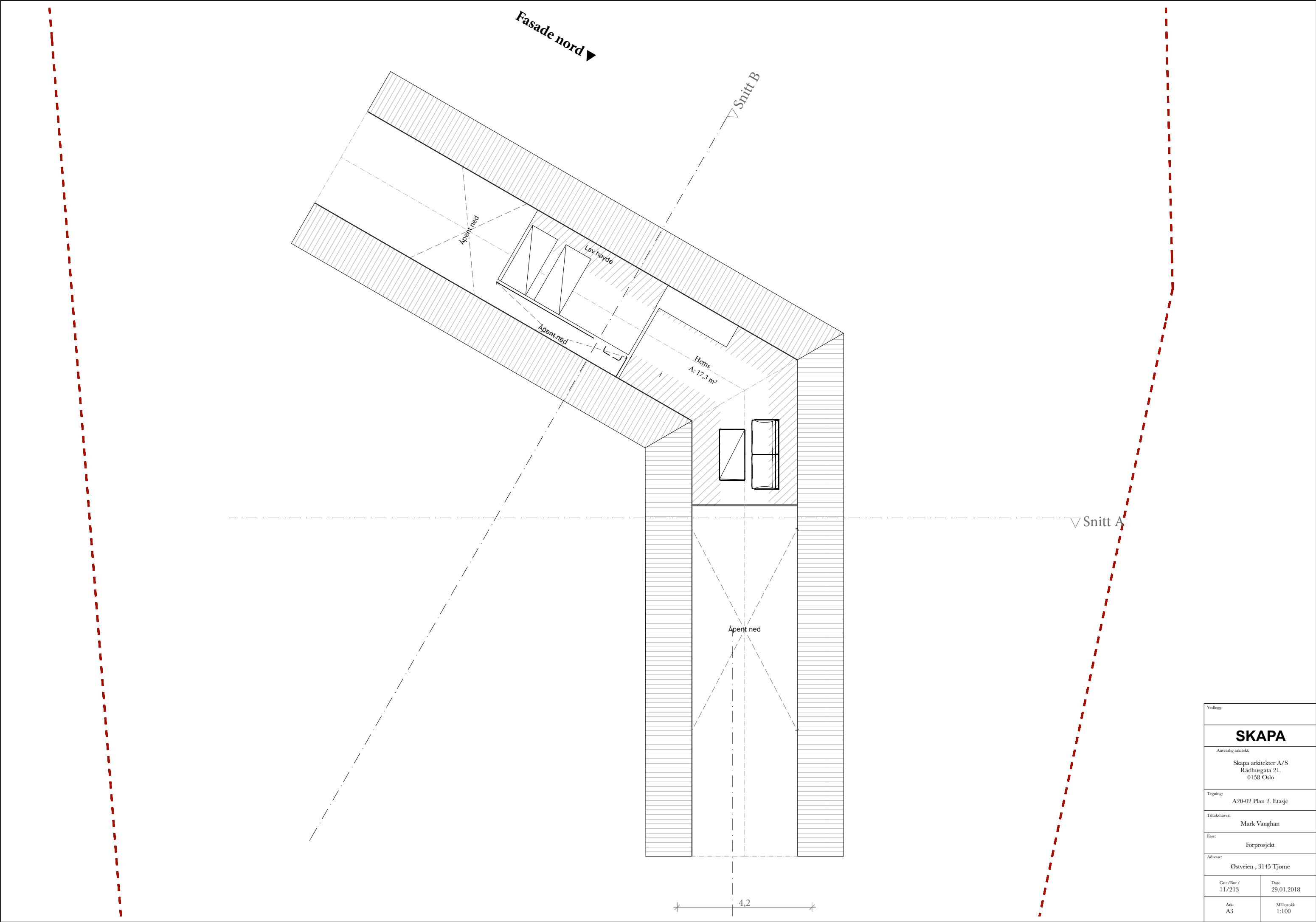
Vedlegg: E - 4	
Skapa	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Maridalsveien 122, 0464 Oslo	
Tegning: A40-04 Fasade Nord	
Tiltakshaver: Mark Vaughan	
Fase: Endringsmelding - søknad om pipe	
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gnr./Bnr./ 11/213	Dato 16.11.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100



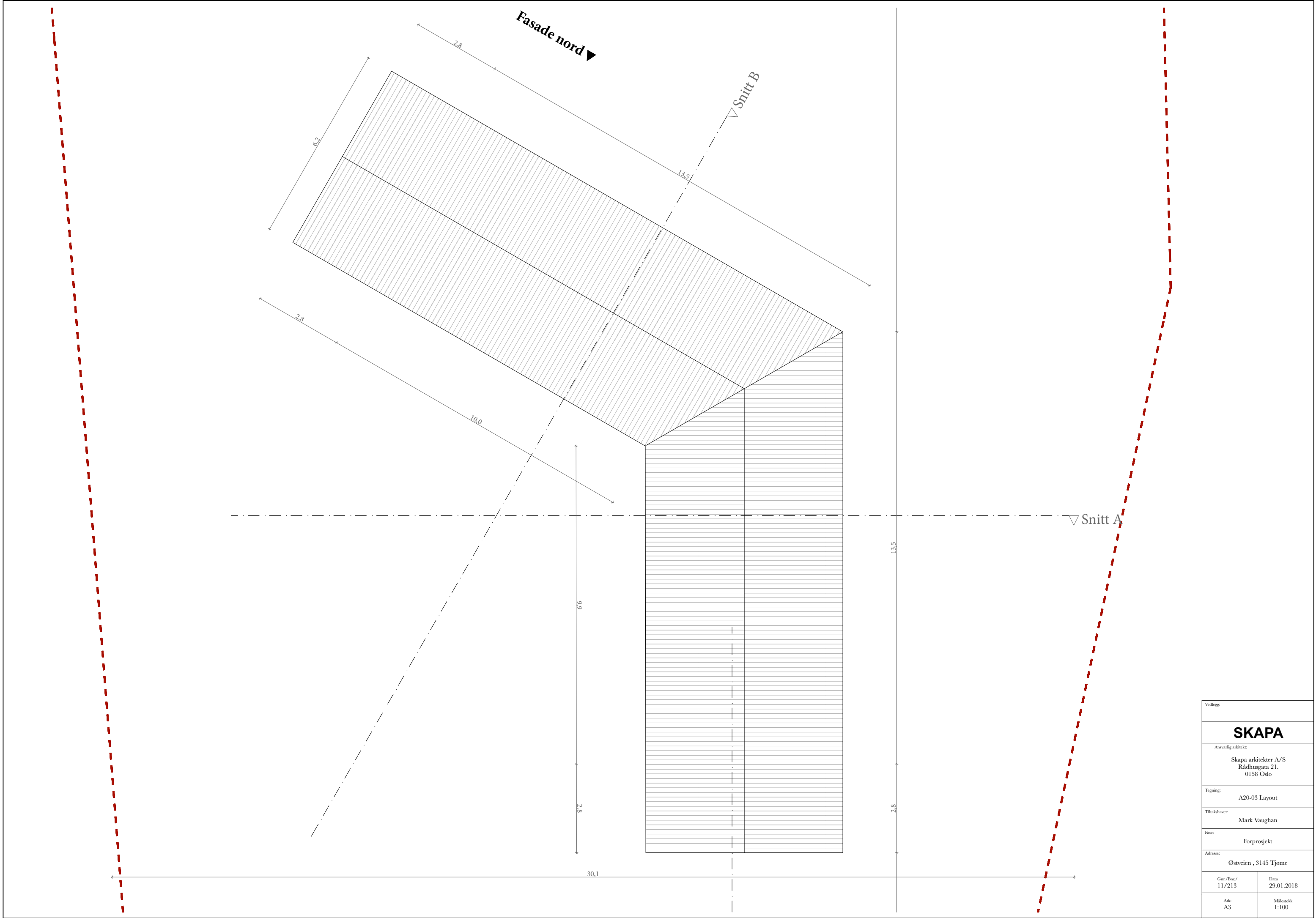
Vedlegg: E - 3	
Skapa	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Maridalsveien 122, 0464 Oslo	
Tegning: A40-03 Fasade Vest	
Tiltakshaver: Mark Vaughan	
Fase: Endringsmelding - søknad om pipe	
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gnr./Bnr./ 11/213	Dato 16.11.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100



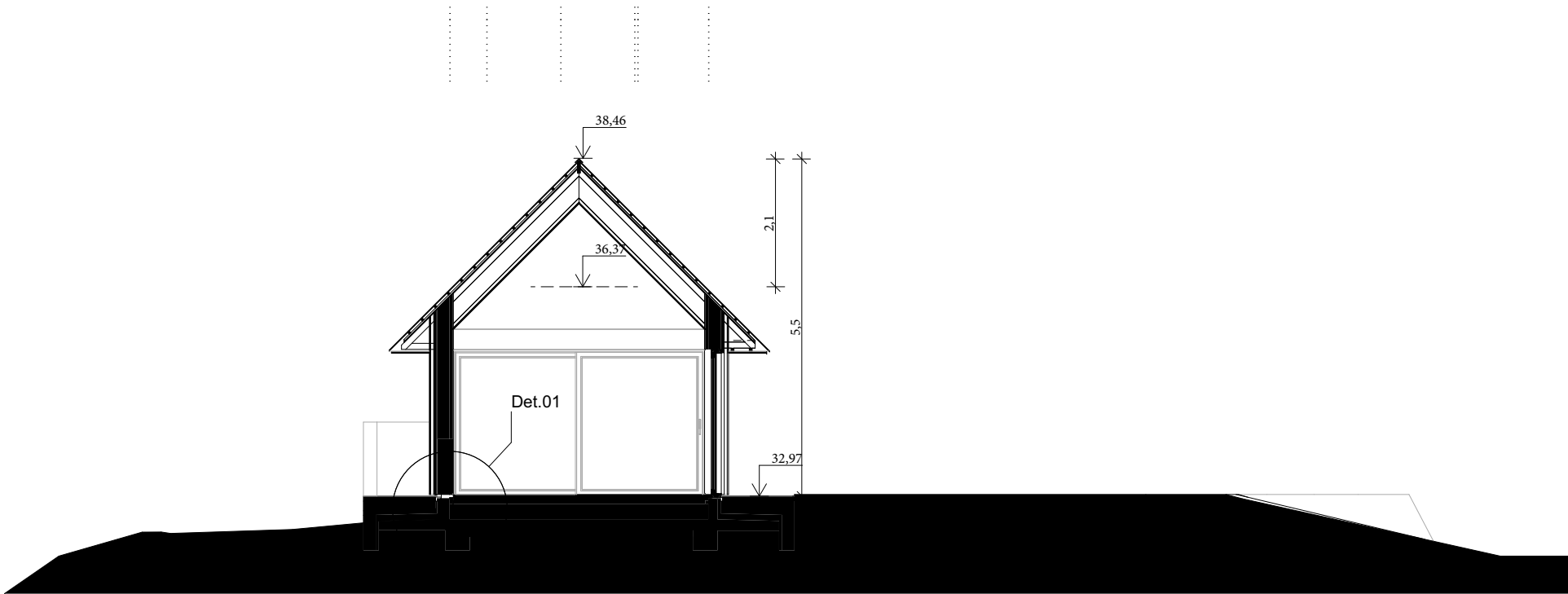
Vedlegg: E - 1	
SKAPA	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Rådhusgata 21. 0158 Oslo	
Tegning: A20-01 Plan 1. Etasje	
Tilakshaver: Mark Vaughan	
Fase: Forprosjekt	
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gut./Bnr./ 11/213	Dato 29.01.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100



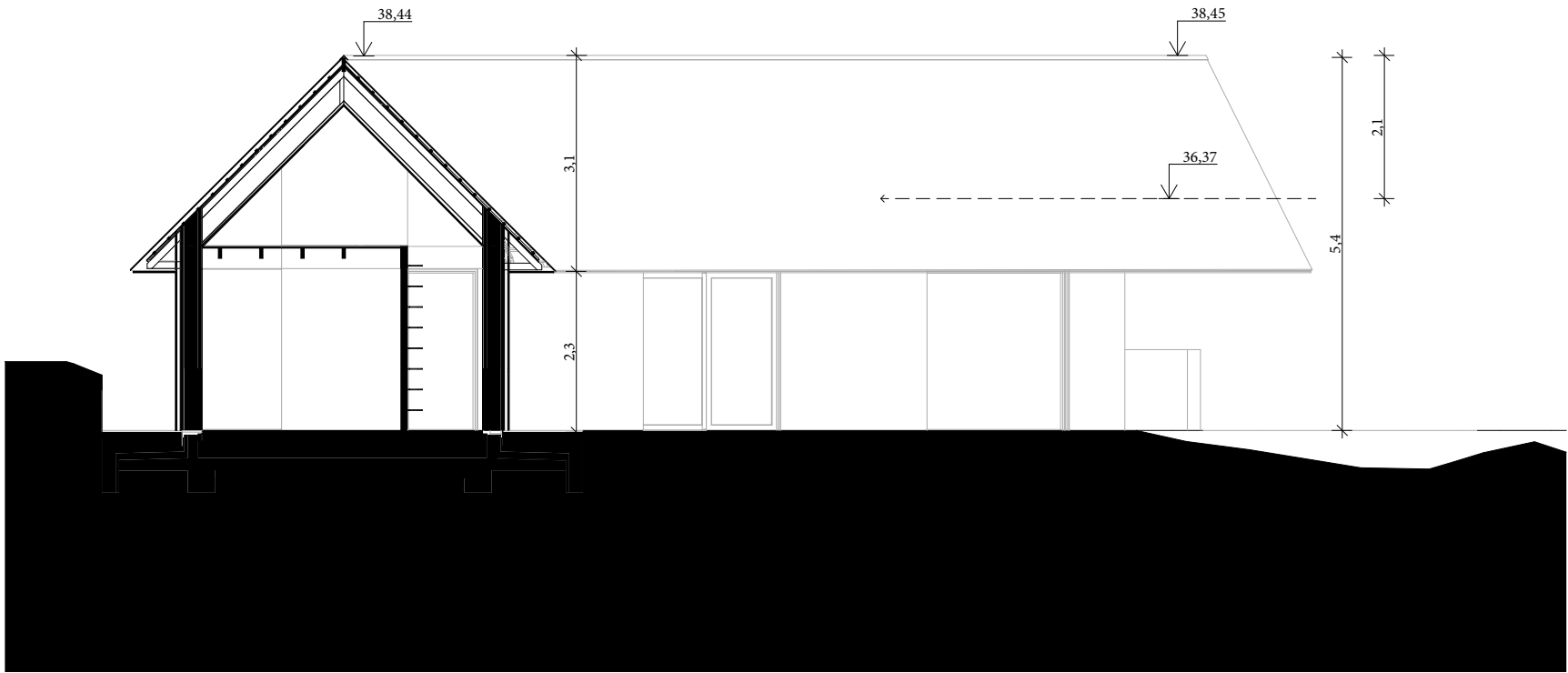
Vedlegg:	
SKAPA	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Rådhusgata 21. 0158 Oslo	
Tegning:	A20-02 Plan 2. Etasje
Tilordshaver:	Mark Vaughan
Fase:	Forprosjekt
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gut./Bnr./ 11/213	Dato 29.01.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100



Vedlegg:	
SKAPA	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitektur A/S Rådhusgata 21. 0158 Oslo	
Tegning:	A20-03 Layout
Tilordshaver:	Mark Vaughan
Fase:	Forprosjekt
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gut./Bnr./ 11/213	Dato 29.01.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100

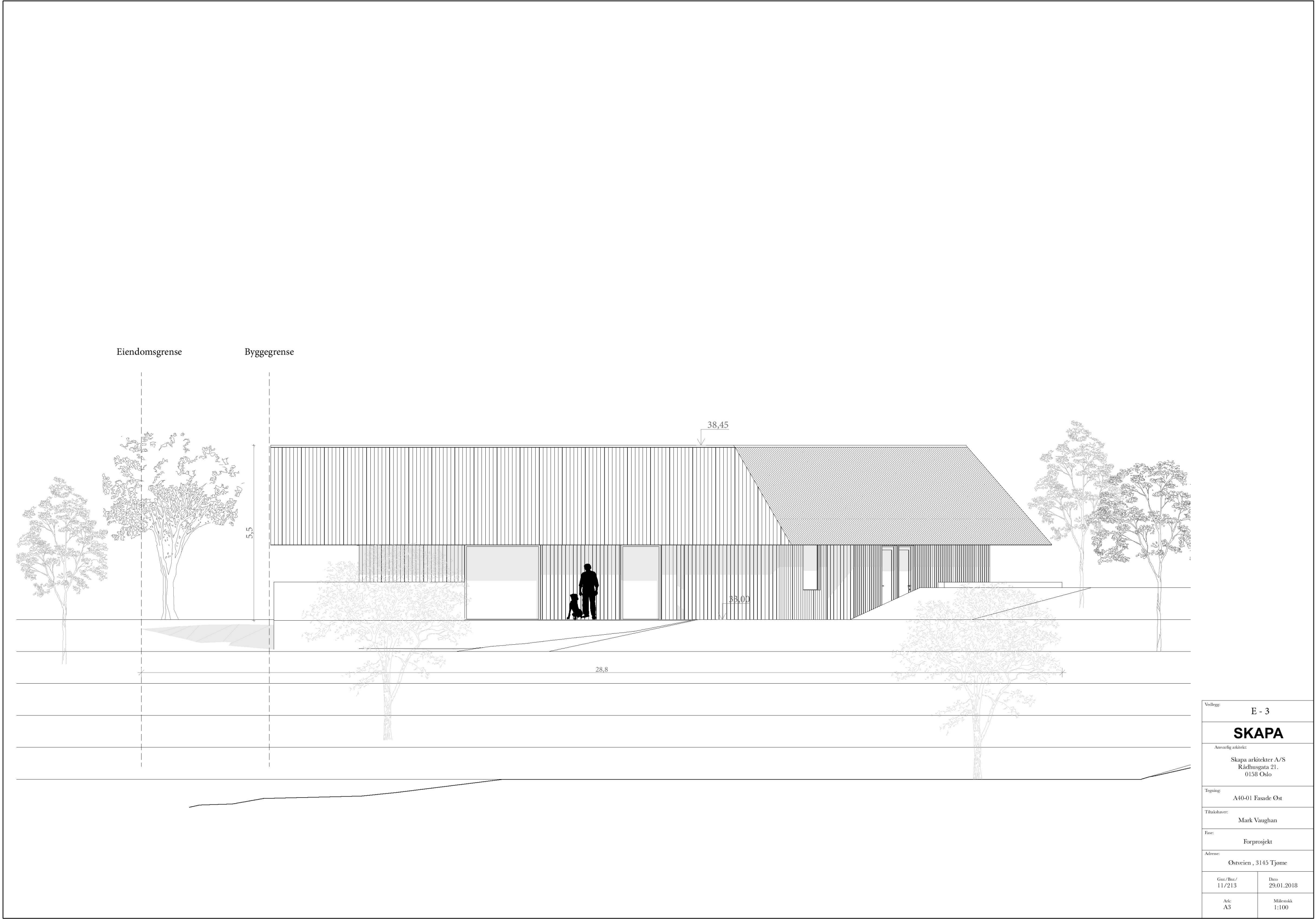


1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Vedlegg: E - 2	
SKAPA	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Rådhusgata 21. 0158 Oslo	
Tegning: A30-01 Snitt A og B	
Tilakshaver: Mark Vaughan	
Fase: Forprosjekt	
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gut./Bnr./ 11/213	Dato 29.01.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100



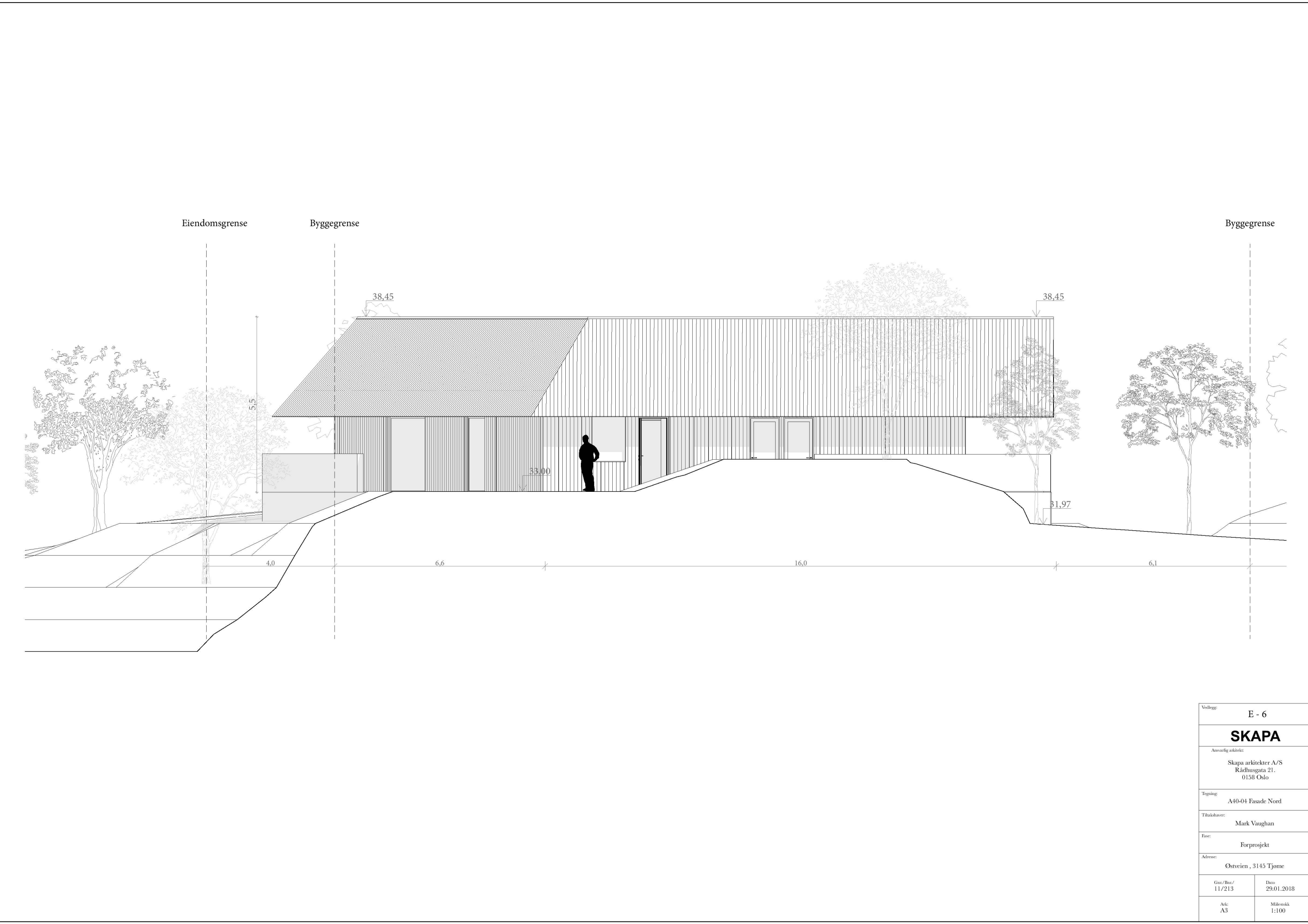
Vedlegg: E - 3	
SKAPA	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitektur A/S Rådhusgata 21. 0158 Oslo	
Tegning:	A40-01 Fasade Øst
Tilakshaver:	Mark Vaughan
Fase:	Forprosjekt
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gut./Bnr./ 11/213	Dato 29.01.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100



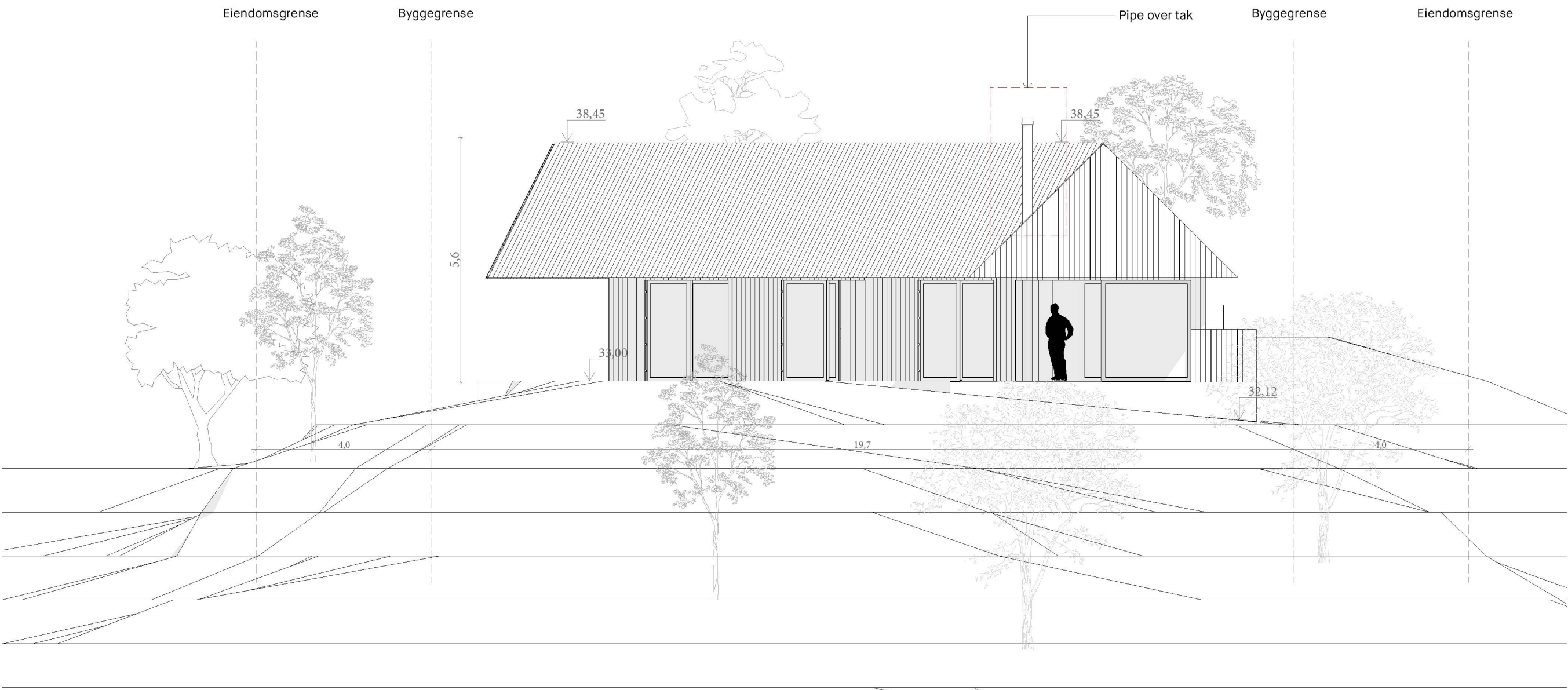
Vedlegg: E - 4	
SKAPA	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Rådhusgata 21. 0158 Oslo	
Tegning:	A40-02 Fasade Sor
Tilakshaver:	Mark Vaughan
Fase:	Forprosjekt
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gut./Bnr./ 11/213	Dato 29.01.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100



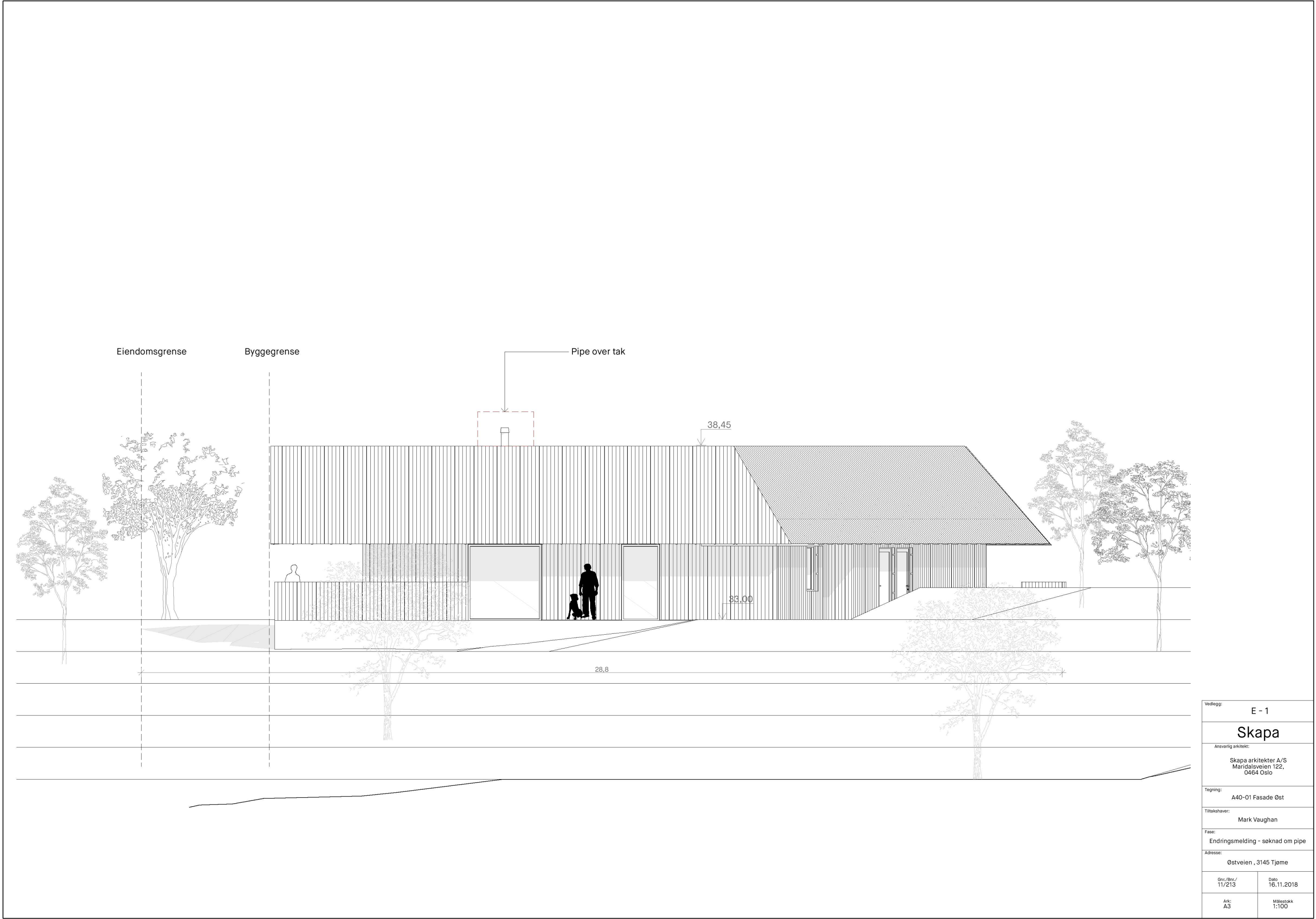
Vedlegg: E - 5	
SKAPA	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Rådhusgata 21. 0158 Oslo	
Tegning:	A40-03 Fasade Vest
Tilakshaver:	Mark Vaughan
Fase:	Forprosjekt
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gut./Bnt./ 11/213	Dato 29.01.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100



Vedlegg: E - 6	
SKAPA	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Rådhusgata 21. 0158 Oslo	
Tegning: A40-04 Fasade Nord	
Tilakshaver: Mark Vaughan	
Fase: Forprosjekt	
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gitt/Brukt/ 11/213	Dato 29.01.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100



Vedlegg: E - 2	
Skapa	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Maridalsveien 122, 0464 Oslo	
Tegning: A40-02 Fasade Sør	
Tiltakshaver: Mark Vaughan	
Fase: Endringsmelding - søknad om pipe	
Adresse: Østveien , 3145 Tjome	
Gnr./Bnr./ 11/213	Dato 16.11.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100

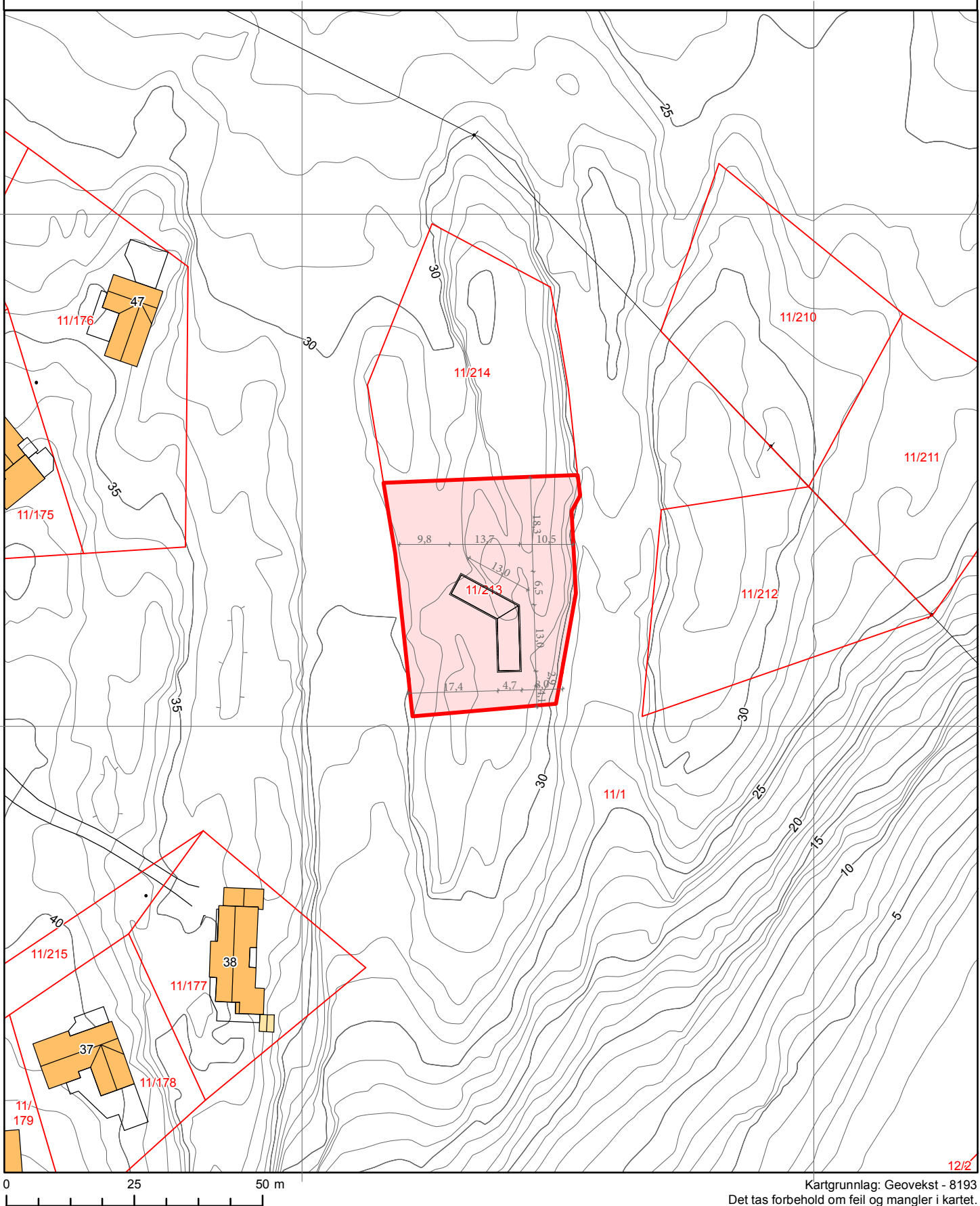


Vedlegg: E - 1	
Skapa	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Maridalsveien 122, 0464 Oslo	
Tegning: A40-01 Fasade Øst	
Tiltakshaver: Mark Vaughan	
Fase: Endringsmelding - søknad om pipe	
Adresse: Østveien , 3145 Tjøme	
Gnr./Bnr./ 11/213	Dato 16.11.2018
Ark: A3	Målestokk 1:100

ambita

Kommune: 0723 Tjøme
Eiendom: 0723/11/213/0/0

Målestokk 1:1000
Dato: 26.4.2017



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg: F - 1	
SKAPA	
Ansvarlig arkitekt: Skapa arkitekter A/S Rådhusgata 21. 0158 Oslo	
Tegning: A10-01 Situasjonsplan	
Tilakshaver: Mark Vaughan	
Fase: Forprosjekt	
Adresse: Østveien , 3145 Tjøme	
Gut./Bnr./ 11/213	Dato 03.08.2017
Ark: A3	Målestokk 1:1, 1:1000



Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	211	213	0	0	Tjømekollen 53, 3145 TJØME

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1509.73m ²
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1509.73m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3911 T2	Kråkere (20.1.1993)	Felles avkjørsel	51.09m ²
3911 T2	Kråkere (20.1.1993)	Fritidsbebyggelse	1458.64m ²

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TJØME KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR:

KRÅKERE GÅRD G.NR. 11 B.NR. 1, TJØME.

Vedtatt av K-styre 7.11.1988

Dato: 10.6.86

Dato for siste revisjon av planen: 10.8.88

Dato for kommunestyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankart er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Landbruksområder

1 BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Område A består av et utbygget hyttefelt med egne reguleringsbestemmelser, stadfestet 29.7.68.
- 1.2 I områdene D, E, F, G, I, J og R finnes etablert hyttebebyggelse. Tilsammen 8 hytter.
- 1.3 I området J finnes etablert helårsbolig. Boligen skal ha en etasje + underetasje og valmet tak. Utnyttelsesgraden i området skal være maks 0,15.
- 1.4 I område B kan det oppføres en frittliggende hytte i en etasje på hver tomt, tilsammen 5 hytter. Den endelige plassering av den enkelte hytte skal godkjennes av bygningsrådet.

2. TRAFIKKOMRÅDER.

I trafikkområdet kan det anlegges:
- Kjøreveier
- Parkering.

2.1 AVKJØRSELSFORHOLD

Til områdene B og R benyttes eksisterende vei gjennom felt A med avkjørsel fra Riksvei 392.

2.2 PARKERING.

Innenfor trafikkområdet anlegges parkeringsplass for områdene B og R med 2 plasser pr. hytte.

3. LANDBRUKSOMRÅDER.

Områdene H, K, L, M, N, O, P og Q skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

3.1 BYGNINGER

Bygninger som er knyttet til driften kan oppføres i området.

I forbindelse med gårdstunet kan det oppføres nytt hovedhus som erstatning for tidligere hovedhus.

- 3.2 Det tillates anlagt brygger (flytebrygger) for den nye hyttebebyggelsen og gårdens behov. Lokalisering fremgår av planen.

Eksisterende brygge b1 kan utvides inntil 20 båtplasser.
Eksisterende brygge b2 kan utvides inntil 20 båtplasser.

4. DIVERSE

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



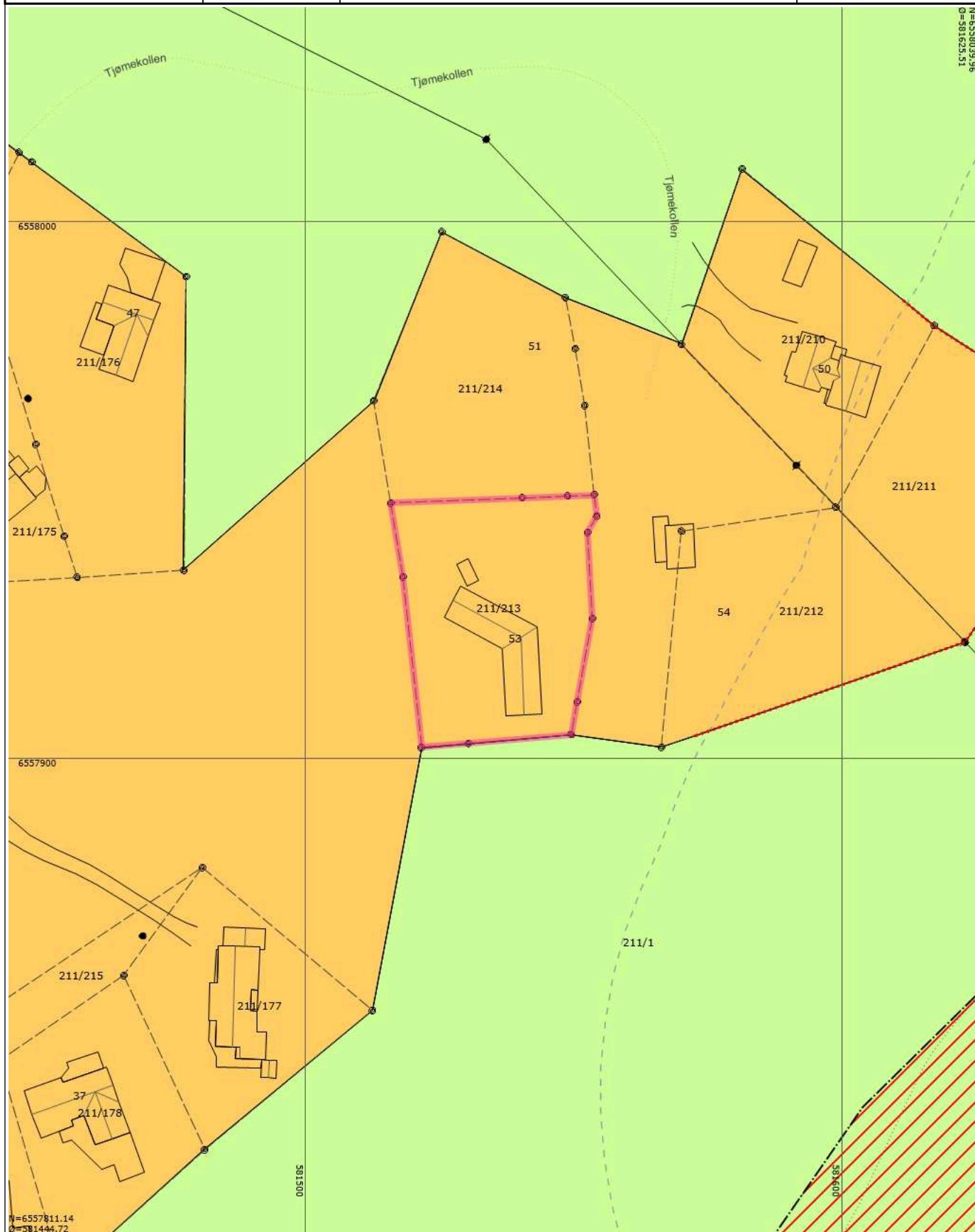
Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 211	Bnr: 213	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tjømekollen 53 3145 TJØME			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Mast		Masteomriss
	Trase		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Traktorveg		Sti		Husnummer
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseOmråde
	Forbudsgrense sjø		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Fritidsbebyggelse - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Forsenkningskurve		Høydekurve

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan for Færder kommune 2023-2035

Vedtatt av kommunestyret 06.09.2023

Oppdatert 07.05.2024 etter frafall av innsigelser

Innhold

1	Formål.....	4
I	Generelle bestemmelser og retningslinjer	6
2	Rettsvirkning.....	6
2.1	Motstrid.....	6
2.2	Generelt plankrav	7
2.3	Unntak fra plankrav	7
2.4	Rekkefølgebestemmelser	9
2.5	Tilbakeføring av områder til LNF	10
3	Utbyggingsavtaler	11
4	Klima og miljø	11
4.1	Risiko og sårbarhet	11
4.2	Klima og energi	11
4.3	Vannforvaltning	12
4.4	Vann og avløp	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.....	14
5.5	Buffersone mellom landbruk og bebyggelse	15
5.6	Landbrukseiendommer i byggeområder	15
6	Langs sjø og vassdrag	15
6.1	Generelt.....	16
6.2	Byggegrense mot sjø	16
6.3	Byggegrense mot vassdrag.....	16
6.4	Brygger.....	16
6.5	Sandstrand.....	17
6.6	Bøyer og moringer	17
7	Transport og mobilitet.....	17
7.1	Byggegrense 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	22
8.1	Barn og unge.....	22
8.2	Støy	22
8.3	Luftforurensning	23
8.4	Lysforurensning	23

II	Bestemmelser og retningslinjer til arealformål	24
9	Boligbebyggelse (bebyggelse og anlegg)	24
9.1	Boligbebyggelse i 100-metersbeltet	25
9.2	Fritidsboliger i områder avsatt til boligbebyggelse	26
9.3	Næringsvirksomhet og tjenesteyting i områder avsatt til boligbebyggelse	26
9.4	Kommunens boligreserve	27
9.5	Uteoppholdsareal (privat og felles)	27
9.6	Lekeareal	28
10	Fritidsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)	30
10.1	Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø	30
10.2	Fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet	31
10.3	Boliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse	32
11	Næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)	32
12	Forretning (bebyggelse og anlegg)	33
13	Offentlig eller privat tjenesteyting (bebyggelse og anlegg)	34
14	Sentrumsformål (bebyggelse og anlegg)	34
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)	35
18	Parkering (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)	35
19	Friområde (grønnstruktur)	36
20	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)	36
20.1	Bygging av nye boliger i LNF	36
21	LNF spredt boligbebyggelse (LNF-B)	37
21.1	LNF areal for spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet	37
21.2	LNF spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet	38
21.3	LNF areal for spredt boligbebyggelse fremtidig	38
22	LNF spredt fritidsbebyggelse (LNF-F)	39
22.1	LNF areal for spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet	39
22.2	LNF spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet	40
23	LNF areal for spredt næringsbebyggelse (LNF-N)	41
24	LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig	41
25	Bruk og vern av sjø og vassdrag	41
26	Småbåthavn (bruk og vern av sjø og vassdrag)	42
III	Bestemmelsesområder og hensynssoner	44
27	Bestemmelsesområder	44
27.1	Bestemmelsesområder for sentrum	44
27.2	Parkeringssoner	44
27.3	Militærhistoriske kulturmiljøer	44
27.4	Forhistoriske gravfelt	45



27.5	Jordbruksmiljøer	45
27.6	Kirkesteder	45
27.7	#19 Tenvikveien 42	46
27.8	#20 Båtbyggerstien 65	46
27.9	#23 Mågerø	46
28	Hensynssoner	47
28.1	Område for grunnvannsforsyning (H120)	47
28.2	Hovedvannledningsnett (H190)	47
28.3	Ras- og skredfare (H310)	47
28.4	Flomfare (H320)	47
28.5	Brann-/eksplosjonsfare (H350)	47
28.6	Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)	47
28.7	Sone for militær virksomhet (H380)	48
28.8	Hensyn friluftsliv (H530)	48
28.9	Bevaring naturmiljø (H560_12)	48
28.10	Bevaring kulturmiljø (H570)	48
28.11	Båndlegging etter lov om naturvern (H720)	50
28.12	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_3)	50
28.13	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_13)	51
28.14	Krav om felles planlegging (H810)	51
28.15	Gjeldende kommunedelplan skal fortsatt gjelde (H910)	51
IV	Vedlegg	52
	Vedlegg I	52



1 Formål

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030 (vedtatt 31.12.2018) og arealstrategi (vedtatt i planprogram for 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

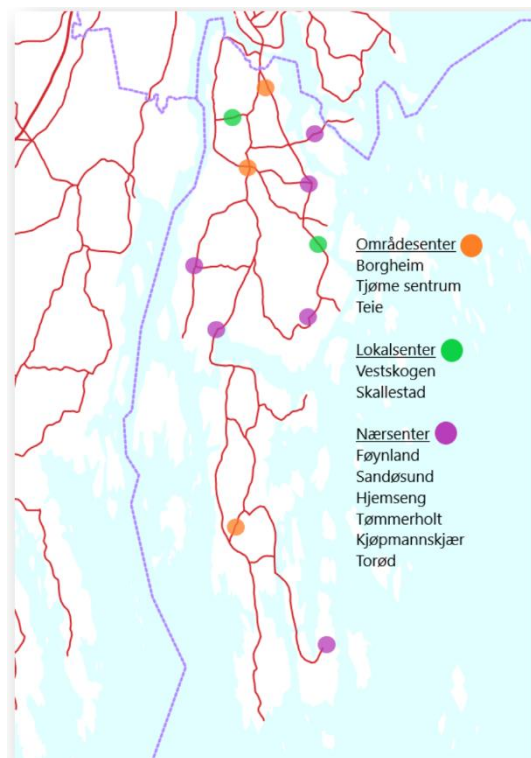
Besøksintensiv næringsvirksomhet lokaliseres til steder angitt i kommunens senterstruktur. Handel skal foregå i senterområdene i kommunens senterstruktur, primært i tilknytning til eksisterende handelsvirksomhet.

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 lokaliseringssmulighet for arbeidsintensive og arealeffektive næringsvirksomheter.

Jordbruksnæringsens 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, Sandøysund 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 31. januar 2018 (heretter eldre reguleringsplaner). Reguleringsplaner vedtatt etter 31. januar 2018 skal likevel gjelde foran ved motstrid.

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.

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.

Med hovedformål menes det arealformålet reguleringsplanen har til hensikt å åpne for, for eksempel boligbebyggelse eller næringsbebyggelse. Hovedformål i denne sammenheng skal ikke forstås som i plan- og bygningsloven, hvor arealformålene er systematisert etter hoved- og underformål.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil tredje 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 for eksempel 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. Detaljer trenger ikke ligge innenfor samme hovedformål slik dette er systematisert i loven.

Reguleringsplaner vedtatt etter 31. januar 2018, som har egne bestemmelser om parkering, skal gjelde i stedet for kommuneplanens bestemmelser om parkering.

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 forvaltning av strandsonen langs sjøen bør endres eller oppheves.

Følgende reguleringsplaner skal likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

- a. reguleringsplan nr. 2009004 Østre Bolæren



Der det er regulert arealformål som hører til underformålet veg, jf. kart- og planforskriften vedlegg I A, skal dette arealformålet gjelde foran arealformålet i kommuneplanens arealdel for reguleringsplaner i vedlegg I.

For regulerte småbåthavner skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid, se utdyping under punkt 26.

Byggegrense mot sjø som vist i kommuneplanen gjelder foran byggegrense mot sjø i reguleringsplaner.

2.2 Generelt plankrav

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

- bebyggelse og anlegg (for eksempel boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsformål, andre typer bebyggelse og anlegg og fritids- og turistformål)
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (for eksempel havn og parkering)
- bruk og vern av sjø og vassdrag (for eksempel småbåthavn)
- LNF areal for 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. Se likevel punkt 28.14 b.

I regulerte områder er det krav om ny reguleringsplan i tilfeller der arealformålet i kommuneplanen er endret etter vedtakelse av reguleringsplanen.

Bestemmelsen gjelder for eksempel der et område har vært regulert til næringsbebyggelse, hatt samme formål i kommuneplanen, og så senere blitt avsatt til boligbebyggelse 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 tilfredsstiller følgende krav:



- 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 utnytting, minste leke- og uteoppholdsareal og parkering
- c. har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur
- d. ikke berører fredede kulturminner
- e. ikke berører viktige naturverdier
- f. ikke berører arealer som benyttes av barn og unge
- g. ikke ligger innenfor hensynssonene H310 ras- og skredfare eller H320 flomfare. Innenfor hensynssonene er det unntak for tiltak som inngår i sikkerhetsklasse F1 og S1, jf. TEK17 kapittel 7.
- h. ikke medfører mer enn tre boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter)
- i. ikke medfører fradeling av en eiendom til mer enn tre eiendommer (inkludert den opprinnelige eiendommen)
- j. 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 strikkehopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å «benyttes» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

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 m² 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 ved mindre utvidelser. Unntaket fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssonene H310 ras- og skredfare eller H320 flomfare.

Med mindre utvidelser menes tiltak som vil gi en utvidelse tilsvarende eller mindre enn et klasserom av normal størrelse (maksimalt 30 elever) eller tilsvarende eller mindre enn en ny barnehageavdeling (maksimalt 25 barn).

2.3.5 Næringsbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende næringsbebyggelse forutsatt at det samlede tiltaket ikke overskrider 1000 m² BRA. Videre skal tiltaket ikke være i strid med punkt 2.3.1 bokstavene a-g 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 LNF areal for spredt næringsbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende LNF areal for spredt næringsbebyggelse. Tiltaket skal ikke være i strid med punkt 2.3.1 bokstavene a, c, d, e og f og heller ikke medføre vesentlige endringer for omgivelsene når det gjelder støy, lukt, trafikk og forurensning.

2.3.10 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 25 bokstavene a-e.

2.3.11 Småbåthavn

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende småbåthavn når tiltaket faller inn under bestemmelsene i punkt 26 bokstavene a-e.

2.4 Rekkefølgebestemmelser

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

- a. kommunaltekniske anlegg (herunder håndtering av overvann)
- b. trafiksikker adkomst for kjørende, syklende, gående og funksjonsnedsatte



- c. skole- og barnehagekapasitet
- d. geotekniske forhold
- e. energiforsyning

Listen er ikke uttømmende.

2.4.1 Rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområdene

- a. reguleringsplan nr. 2021005 Guttormsens Gartneri:
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig nr. 11 innenfor planområdet skal ny gang- og sykkelvei (GS2 og GS3) langs vestsiden av Kirkeveien være opparbeidet.
- b. reguleringsplan nr. 2020006 Tømmerholt gård:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs planområdet og frem til Snipetorp før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- c. reguleringsplan nr. T105 Gjervåg gnr. 6 bnr. 85:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til fv. 308 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- d. reguleringsplan nr. T85 Grøttås:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til Østveien før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- e. gårds- og bruksnummer 115/50:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs fv. 3088 fra eiendommen og frem til eksisterende løsnings i Brattåsveien før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- f. gårds- og bruksnummer 226/105 og 226/166:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs fv. 3076 fra Neholmveien frem til Røssesund bru før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- g. gårds- og bruksnummer 116/5 og 116/32:
Krysset mellom fv. 308 og Nattvallveien skal dimensjoneres i henhold til kravene i Vegdirektoratets norm N100 Veg- og gateutforming, samt ivareta forhold knyttet til kollektivtransport og myke trafikanter, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- h. gårds- og bruksnummer 108/33, 108/93, 109/22, 109/25, 112/13 og 112/18:
Krysset mellom fv. 3086 og Høgåsveien og krysset mellom fv. 3086 og fv. 308 skal dimensjoneres i henhold til kravene i Vegdirektoratets norm N100 Veg- og gateutforming, samt ivareta forhold knyttet til myke trafikanter, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Bestemmelsen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

2.5 Tilbakeføring av områder til LNF

Kommunestyret vil vurdere å tilbakeføre/endre områder avsatt til fremtidige arealformål til LNF eller grønnstruktur 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 følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i kommunestyret, jf. KS-sak 083/23.

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

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

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.

4.1.5 Høyspent

Bebyggelse og anlegg for varig opphold skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotelsla, 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.



Utslipp av klimagasser skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan (klimagassregnskap), jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- a. etablering av nybygg større enn 1000 m² BRA
- b. større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelvei, og etablering av ledningsnett for vann og avløp som innebærer inngrep i terreng

Gjenbruk av flest mulig materialer skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- c. riving av eksisterende bygg større enn 200 m² BRA
- d. riving av drifts- eller lagerbygg innen landbruket større enn 300 m² BYA

Energitekniske løsninger basert på mulighetene for fornybare energikilder skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- e. etablering av nybygg og tilbygg større enn samlet 1000 m² BRA
- f. 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 oppfyller fastsatte miljømål, bør kommunen stille rekkefølgekrav som bidrar til en forbedring av miljøtilstanden.

4.3.1 Overvann

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres 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 fordrøyning, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 3.

Overvannshåndtering skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan. Utredningen skal dokumentere 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. For bestemmelsesområder for sentrum og for områder



avsatt til sentrumsformål skal blågrønn faktor være minimum 0,7. For offentlige gater og plasser skal blågrønn faktor være minimum 0,3.

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 høyst.

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 skal kunne 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 minimum 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 Vann og avløp

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.

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 3.



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, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.

Alle søknadspliktige 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 dyrket eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan. Den skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for nydyrket jord eller forbedring av dyrket 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 dyrket og dyrkbar jord hvor overordnede planer ikke inneholder matjordplan, bør det vurderes vilkår om utarbeiding og godkjenning av matjordplan før igangsettingstillatelse kan gis.

5.5 Buffersone mellom landbruk og bebyggelse

For ny bebyggelse i uregulerte områder, skal buffersonen mellom bebyggelse og dyrket og dyrkbar jord være minimum 15 meter. Sonen skal ha et vegetasjonsbelte med minimum 10 meter bredde og med minimum 5 meter avstand til landbruksarealet. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til minimum høyde 4 meter.

Det samme gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal buffersonen i sin helhet reguleres på egen eiendom. Uteoppholdsareal (MUA/lek) kan ikke ligge innenfor buffersonen. Buffersonen på 15 meter kan etter en konkret vurdering både reduseres og utvides.

For eksisterende bebyggelse i uregulerte områder skal avstanden til dyrket og dyrkbar jord opprettholdes, eller være minimum 10 meter. Det samme gjelder i regulerte områder der buffersone eller tilsvarende arealer ikke er angitt i reguleringsplan (kart eller bestemmelser).

Unntak fra ovenstående kan skje gjennom dispensasjon på faglig grunnlag. Ved søknad om dispensasjon kan det legges vekt på om annen form for hensiktsmessig buffer er til stede, for eksempel vei, høydeforskjell, fjell/knaus eller annen naturlig buffer. Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer. Det kan også legges vekt på om uteoppholdsareal (MUA/lek) i all hovedsak er rettet bort fra landbruksarealene.

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.

Ved søknad om dispensasjon kan kant- og/eller steinsetting som er erodert bort av sjø gjenoppbygges til opprinnelig høyde og omfang. Det forutsettes at opprinnelig kant/steinsetting er oppført i henhold til godkjenning. Det skal benyttes stedstypisk stein.



6.1 Generelt

Byggeforbudet 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.

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

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 plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige tiltak, plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv. foran byggegrensen.

For kommunale friområder der byggegrense mot sjø ikke er angitt i arealdelen, er byggegrensen lik formålsgrensen til friområdet, slik at byggeforbudet ikke gjelder innenfor friområdet.

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 er byggegrensen 15 meter fra vassdragets midtlinje.

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

Offentlige samferdselsanlegg/-tiltak og vann- og avløpsanlegg, herunder rør og kummer, kan tillates foran byggegrensen. Byggverk, for eksempel mindre bygninger tilhørende anlegget, krever likevel dispensasjon.

6.4 Brygger

Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende lovlig etablerte brygger normalt erstattes med ny brygge av tilnærmet samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende lovlig etablert 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. Tiltak i bærekonstruksjonen faller ikke inn under vedlikeholdsbegrepet.



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 likevel anlegges:

- innenfor arealformålene småbåthavn og andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg)
- når de skal tilrettelegge for offentlige sjømerker, badebøyer o.l.
- 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 og vassdrag når formålet med moringene er forankring av godkjent flytebrygge, og selve brygga ligger innenfor arealformålene småbåthavn eller andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg), se punkt 25.

7 Transport og mobilitet

7.1 Byggegrense 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 ikke for bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel der det ikke etableres ny boenhet, ved fasadeendringer eller ved andre mindre innvendige tiltak (for eksempel heis).

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 utredning av mobilitet (mobilitetsplan) når utbyggingen overskrider 1000 m² 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, inklusive delingsløsninger for sykler og biler.

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 å:

- *lokalisere virksomhet og aktivitet på rett sted ut ifra 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- grunnlag	Parkeringsplasser per sone: maks og min. (jf. temakart for senterstruktur og parkering)						Annet
		Sone 1		Sone 2		Sone 3		
		Bestemmelsesområde #21, bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål		Bestemmelsesområde #22 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Bestemmelsesområde #25 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Vedlagt temakart viser i detalj soneinndelte områder og senterstrukturen
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	
Frittliggende småhusbebyggelse <i>Enebolig og tomannsbolig + sekundærleilighet</i>	Per boenhet	Min. 2	-	Min. 2	-	Min. 2	-	
		Min. 0,5	-	Min. 1	-	Min. 1	-	
Konsentrert småhusbebyggelse <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).
Blokkbebyggelse <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.
Næring <i>Kontor</i>	Per 100 m ² BRA	Min. 0,5	Min. 1	Min. 0,5	Min. 1	Min. 0,5	Min. 1	
Næring <i>Annet</i>	Per 100 m ² BRA	Min. 0,5	Min. 1	(Min. 0,5)	(Min. 1)	(Min. 0,5)	(Min. 1)	Verdier i parentes er retningslinjer.
Forretning	Per 100 m ² BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	
Tjenesteyting og bevertning	Per 100 m ² BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	
Barnehage	Per 15 barn	Min. 2	Min. 4	Min. 4	Min. 3	Min. 4	Min. 3	
Skole	Per 30 elever		Min. 15	-	Min. 15	-	Min. 15	
	Per årsverk		Min. 0,5		Min. 0,3		Min. 0,3	
Småbåthavn/havn	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 ev. eksisterende tiltak 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 parkeringsplasser 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 parkeringsplass skal være i samsvar med Vegdirektoratets 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.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan der det etableres og tinglyses parkeringsplass til bildeling, vil dette kunne gi reduksjon i ordinære minimumskrav i tabell.

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.

I sone 1 og i områder avsatt til bestemmelsesområde for sentrum skal bildeling vurderes. Der reguleringsplanen åpner 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

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres i tilknytning til heis i kjeller eller på bakkeplan i nærheten av inngangsparti.

I utbygginger på mer enn 3 boenheter skal 10 % av parkeringsplassene være gjesteparkering. Gjesteparkering skal være på fellesareal.



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

7.4.3 Næring

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for besøkende og i tillegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene reserveres for forflytningshemmede og etableres i nærheten av inngangsparti.

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

7.4.4 Forretning

- a. Minimum 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.

7.4.5 Tjenesteyting og bevertning

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

7.4.6 Barnehage

- a. Ved etablering av ny barnehage eller utvidelse av eksisterende skal det utarbeides reguleringsplan (se punkt 2.3.4 for unntak fra plankrav), herunder en mobilitetsplan.
- b. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

7.4.7 Skole

- a. Ved etablering av ny skole eller utvidelse av eksisterende skal det utarbeides reguleringsplan (se punkt 2.3.4 for unntak fra plankrav), herunder en mobilitetsplan.
- b. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

Alminnelig parkering (ikke parkering reservert for forflytningshemmede) skal plasseres utenfor skoleområdet.

Ved etablering av kiss and ride-parkering skal denne plasseres utenfor skoleområdet.



7.4.8 Småbåthavn/havn

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

7.5 Trafikksikkerhet

Det tillates ikke bruk av gang- og sykkelvei eller fortau som adkomstvei for bil 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 trafikksikre 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 støysoner tillates ikke.

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



Veileder M-2061 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

Belysning som er til vesentlig ulempe eller sjenanse, og ellers utover det som er knyttet til behovet på eiendommen, er ikke tillatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal belysning utredes med tanke på belysningens funksjonalitet, 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 fortetting 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:

- Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % bebygd areal (BYA).
- 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.
- De generelle kravene til uteoppholdsareal (MUA) og parkering gjelder.
- De generelle bestemmelsene om estetisk utforming i punkt 5.1 og 5.2 gjelder.

Regulerte områder for boligbebyggelse

I regulerte områder bak 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 § 11-9 nr. 5. Krav til parkering per hybel er som for sekundærleilighet. Krav til felles MUA og lekeareal vurderes særskilt.

Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig boenhet, og bestemmelsene for boligbebyggelse gjelder.

Retningslinjer for fortetting

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 bør være minimum 500 m² og tomannsboligtomter bør være minimum 750 m².

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 m² 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 m² 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.

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 forvaltningsskjønnet.

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. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.



- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- c. Utvidelse 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 30 % BYA.
- i. Mønehøyde skal ikke overstige 8,0 meter og gesimshøyde 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 9,0 meter og 7,0 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.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

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.

Bak 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. Gang- og sykkelvei bør ikke benyttes som adkomstvei.

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 kundetrafikk i særlig grad. Forretning tillates ikke.

9.4 Kommunens boligreserve

Det skal utarbeides boligbyggeprogram. 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 utnyttning»). Arealet skal ligge innenfor boligformål eller sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Areal som er brattere enn 1/3, smalere enn 4 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 ² (sum privat og felles)	Minimum privat MUA i m ²	Minimum felles MUA i m ²
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.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan kravet til privat MUA for lavblokk/høyblokk og terrassert bebyggelse fravikes dersom det etableres overbygd balkong med tilsvarende areal som minimumskravet.

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 og i områder avsatt til sentrumsformål

I bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål 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 og i områder avsatt til sentrumsformål som i kommunen for øvrig. Kvalitetskravene er de samme som i punkt 9.5.

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 opparbeidelse av lekeplasser:

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.

Lekeareal skal 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 skal 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 m² per boenhet. For flere enn 25 boenheter skal det avsettes minimum 15 m² per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m². 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 m².

Nærlekeplasser på 250 m² skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m² utover 250 m². Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år.

I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærlekeplassene ha et variert utvalg av lekeapparater. Det skal være minimum ett huskestativ innenfor planområdet.

Områdelekeplass

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

Minimumsstørrelsen på en områdelekeplass er 750 m². Størrelsen skal økes med 250 m² per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal den videre størrelsen økes med 100 m² per 20 boenheter.

Områdeleklassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fem lekeutstyr/aktivitetselementer. Større lekeapparater eller aktivitetselementer kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballspill.



9.6.1 Lekeareal i bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. Det skal avsettes minimum 10 m² per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m². Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 35 boenheter.

Nærlekeplasser på 250 m² skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m² utover 250 m². Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

Nærleklassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år.

I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærleklassene ha et variert utvalg av lekeapparater. Det skal være minimum ett huskestativ innenfor planområdet.

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter. Områdelekeplass skal være på minimum 500 m². Størrelsen skal økes med 150 m² per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal størrelsen økes med 100 m² per 20 boenheter.

Områdeleklassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fire lekeutstyr/aktivitetselementer. Større lekeapparater eller aktivitetselementer kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballspill.

Områdelekeplass for nye boliger i bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål kan legges i offentlige parker, friområder eller skolegårder under forutsetning av trafikksikker adkomst. Maksimal gangavstand fra boligene i planområdet til lekeareal skal være 400 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 nye tiltak.

I tillegg er det forbud mot plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv.



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. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- c. Utvidelse 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 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 25 %.
- 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 m².

Begrensningen på 30 m² 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.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

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 bak 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 bør 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 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 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 bebyggd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 25 %.
- h. Frittliggende bod på inntil 15 m² 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 40 m².

Begrensningen på 40 m² 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.

Bak 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.

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m² BRA per eiendom forutsatt at forretningen er tilknyttet næringsvirksomheten.

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 250 m² BRA per eiendom forutsatt at tjenesteytingen er tilknyttet næringsvirksomheten.

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

Det søkes tilrettelagt for opplag av båter og bobiler. Stedegen maritim næring langs sjø bør søkes beholdt.

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 detaljhandel 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, båter/båtmotorer, 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 detaljhandel bare lokaliseres innenfor definert sone for områdesenter (Teie, Borgheim og Tjøme sentrum).
- b. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i lokalsentrene (Vestskogen og Skallestad) forutsatt at samlet areal ikke overskrider 3000 m².
- c. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i nærsentrene forutsatt at samlet areal ikke overskrider 1000 m² (Føynland, Sandøsund, Hjemseng, Tømmerholt, Kjøpmannskjær og Torød).

Det kan etableres mindre detaljhandel utenfor den definerte senterstrukturen som skal dekke et lokalt behov, men samlet areal i grend eller tettsted kan ikke overskride 500 m².

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 500 m² 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 m² 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 m² BRA per eiendom 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 og støy.



15 Fritids- og turistformål (bebyggelse og anlegg)

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

- Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser.
- Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- Utvidelse av eksisterende tiltak skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.

Fortelt og platting må kunne demonteres/flyttes på en enkel måte og skal ikke være vesentlig høyere eller bredere enn campingenhetens karosseri (lengderetning) og ha estetisk god utforming.

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:

- alle typer reparasjoner av eksisterende anlegg
- riving og gjenoppføring av anlegg med samme størrelse
- 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 eller kulturminner.

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.

Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

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 gjeldende norm. For parkeringsplasser ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på minimum 2,7 meter, jf. punkt 7.4.1 e. 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. Det tillates ikke tiltak på dyrket og dyrkbar jord. Mindre friluftslivstiltak som berører dyrkbar jord kan likevel tillates.

20 Landbruks-, natur- og friluftsmål (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. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 4.

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

20.1 Bygging av nye boliger i LNF

Nye boenheter i LNF er i utgangspunktet ikke tillatt. Det kan gis anledning til oppføring av én ny boenhet dersom det utarbeides reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntakene fra det generelle plankravet gjelder ikke. Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende:

- 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 jord, og det skal være en buffersone på minimum 15 meter mot dyrket jord, og det henvises for øvrig til punkt 5.5.*
- g. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.*
- h. Tiltaket kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, friluftsinnteresser, naturmangfold eller kulturminner.*
- i. Den nye boligen skal ligge inntil eller i nærheten av eksisterende boligklynger/greder.*
- j. Det forutsettes trygg skolevei til og fra boligen.*
- k. 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.*

21 LNF spredt boligbebyggelse (LNF-B)

21.1 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. Der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø, gjelder følgende:

- a. Det er ikke tillatt med fradeling eller oppføring av nye boliger.
- b. Garasje, bod, uthus o.l. på inntil 50 m² 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. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
- d. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- e. Utvidelse 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. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 200 m².
- 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.
- l. Plasseringer av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

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

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.



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.

Til punkt j: I begrepet «eiendommen» omfattes også flere grunneiendommer der disse brukes under ett.

21.2 LNF spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse bak 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, anneks, bod, garasje, carport, uthus og grensejustering mellom boligeiendommer, samt oppgradering av vann- og avløpsanlegg.

Det er forbud mot fradeling og oppføring av nye boenheter.

I tolkningen av begrepet «normalutvikling» skal det ses hen til bestemmelsene om MUA, parkering og utnyttelsesgrad i områder avsatt til boligbebyggelse.

21.3 LNF areal for spredt boligbebyggelse fremtidig

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

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 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.*

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, friluftsinnteresser, naturmangfold eller kulturminner.



22 LNF spredt fritidsbebyggelse (LNF-F)

22.1 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.

22.1.1 Generelt forbud

Det er forbud mot nye tiltak.

I tillegg er det forbud mot plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv.

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

22.1.2 Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse

Der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse på tross av forbudet i punkt 22.1.1 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. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- c. Utvidelse 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 m².
- 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 m². Begrensningen på 30 m² omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.
- k. Det er ikke tillatt med nye uthus, anneks, garasjer mv. Det er ikke tillatt med utvidelse av eksisterende uthus, anneks, garasjer mv.

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



Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

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.

22.2 LNF spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt fritidsbebyggelse bak 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, gjerder, flaggstang mv.

22.2.2 Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse

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

- 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. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
- Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- 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.
- Samlet bebyggd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 20 %.
- 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 m². Begrensningen på 30 m² 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.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

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 LNF areal for spredt næringsbebyggelse (LNF-N)

Eiendommene som er å anse som spredt næringsbebyggelse er markert i kommuneplankartet som LNF-N, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA.

24 LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig

Eiendommene som er å anse som spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse fremtidig er markert i kommuneplankartet som LNF kombinert, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I områder avsatt til LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig er det kun tillatt med fritids- eller næringsbebyggelse mv.

På Håøya er det ikke tillatt med ny bebyggelse.

25 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

Flytende konstruksjoner som husbåter og andre fartøy, som er tatt ut av alminnelig drift og brukes til beboelse, næring eller lignende formål, tillates ikke, verken landfast eller oppankret.



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 naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og i sjøen/vassdraget.

Ved søknad om dispensasjon kan remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegg tillates. Det må dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser. Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

26 Småbåthavn (bruk og vern av sjø og vassdrag)

Forbudet i punkt 25 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.
- e. parkering og båtopplag på land

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

Husbåter tillates når reguleringsplanen åpner for det.

Forbudet i punkt 25 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-e over.

Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det kreves sanitæranlegg og mottaksanlegg for båtseptik og fastsettes bestemmelser som hindrer eller begrenser forurensning fra småbåthavnene mv.



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



III Bestemmelsesområder og hensynssoner

27 Bestemmelsesområder

27.1 Bestemmelsesområder for sentrum

Skallestad (#1), Kaldnes Vest / Ramdal (#2), Vestskogen (#5), Teie (#7), Tjøme sentrum (#9) og Borgheim (#10) er bestemmelsesområder for sentrum.

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

27.2 Parkeringssoner

Parkeringszone 1 (#21), 2 (#22) og 3 (#25) er vist i plankartet som bestemmelsesområder. Parkeringssonene er også vist på temakart for senterstruktur og parkering.

27.3 Militærhistoriske kulturmiljøer

Torås fort (#4), Vardås festning med Bergan fangeleir (#13) og Håøya (#15) 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 (skytestillinger, 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.



27.4 Forhistoriske gravfelt

Skjerve-Meum (#3) og Brevik gravfelt (#16) 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 frilufts- 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.

27.5 Jordbruksmiljøer

Veierland (#6, #8 og #11), Torød-Svendsrød (#14) og Hella (#17) er jordbruksmiljøer.

Innenfor bestemmelsesområdet skal området særpreg som jordbruksmiljø bevares. I området skal kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, dyrket jord, bekkedrag, rydningsrøyser, 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 søkes bevart. 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 reguleres til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.

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

27.6 Kirkesteder

Tjøme kirke (#12), Hvasser kirke (#18) og Nøtterøy kirke (#24) er kirkesteder.

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.

27.7 #19 Tenvikveien 42

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av inntil 5 boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse innenfor rammene satt i punkt 21.3, med unntak av a og b.

27.8 #20 Båtbyggerstien 65

Innenfor bestemmelsesområdet er det forbud mot fradeling, riving og andre tiltak jf. 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. vesentlige reparasjoner
- e. innvendige endringer

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

27.9 #23 Mågerø

Innenfor bestemmelsesområdet tillates fradeling og bruksendring. Fasadeendring kan også tillates, men ikke på bygninger med følgende bygningsnummer:

- a. 163926083
- b. 163927020
- c. 163927047
- d. 163927101
- e. 163927128
- f. 163927160

Ved andre tiltak er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Fasadeendring på ovennevnte bygninger kan vurderes gjennom søknad om dispensasjon.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal byggegrensen vurderes særskilt.



28 Hensynssoner

28.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)

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

28.2 Hovedvannledningsnett (H190)

Innenfor sikringssone H190 hovedvannledningsnett er det forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 1-6.

På tross av forbudet kan det gjøres unntak dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

28.3 Ras- og skredfare (H310)

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

28.4 Flomfare (H320)

Hensynssonen viser potensiell flomfare. Bebyggelse og anlegg må legges høyt nok for å unngå flomskader (må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut ifra kjent kunnskap), jf. TEK17 § 7-2. Tiltaket skal heller ikke forverre flomsituasjonen.

28.5 Brann-/eksplosjonsfare (H350)

28.5.1 Indre hensynssone (H350_1)

I denne hensynssonen tillates kun etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.

28.5.2 Midtre hensynssone (H350_2)

I denne hensynssonen kan det ikke etableres boliger. Det skal heller ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus eller lignende institusjoner, kjøpesentre, hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

28.5.3 Ytre hensynssone (H350_3)

I denne hensynssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus eller lignende institusjoner, kjøpesentre, hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum.

28.6 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt. Tiltak skal godkjennes av ledningseier.



28.7 Sone for militær virksomhet (H380)

Sonen viser forsvarrets skyte- og øvingsfelt.

Det tillates ikke faste anlegg og installasjoner i sjø, så som akvakulturanlegg med fortøyninger, bunninstallasjoner o.l.

28.8 Hensyn friluftsliv (H530)

Innenfor hensynssone H530 hensyn friluftsliv 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.

28.9 Bevaring naturmiljø (H560_12)

Hensynssone H560_12 omfatter fire forekomster av den utvalgte naturtypen hule eiker etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Innenfor hensynssonene skal eksisterende eiketrær bevares, herunder trærnes rotsystem.

Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype etter forskriften følger av naturmangfoldloven §§ 53 til 56. Blant annet innebærer utvelgelsen at det ved utøving av aktsomhetsplikten etter naturmangfoldloven § 6 skal tas særskilt hensyn til forekomster av naturtypen for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenenes økologiske tilstand.

28.10 Bevaring kulturmiljø (H570)

28.10.1 Sitronskiva (H570_10)

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.



28.10.2 Ørsnesalleen og Nøterø Haveby (H570_11)

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.

28.10.3 Grindløkken skole (H570_2)

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.

28.10.4 Mellom Bolæren (H570_12)

Mellom Bolæren har spor fra 2. verdenskrig, skipsfart, karrig landbruk, grevskapshistorie og bronsealderroyser. 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 områdets 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 (skyttestillinger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret.

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

28.10.5 Kystkulturmiljøer (H570_9)

Krukehavn, Ormelet, Årøysund-Middelborg og Langvika er kystkulturmiljøer.

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.

28.11 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.

28.12 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_3)

Nøtterøy middelalderkirke og -kirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredede kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.



28.13 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_13)

Tjøme middelalderke kirkegård er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

28.14 Krav om felles planlegging (H810)

Innenfor hensynssonen på Vestskogen (H810_1), Ramdal (H810_2), Kaldnes Vest (H810_3) og Håøya (H810_4) er det krav om felles planlegging.

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

- a. Ramdal:
Det er krav om reguleringsplan for hele området i det øyeblikket det planlegges for boliger.
- b. Kaldnes Vest:
Krav om felles planlegging, 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 lignende). Kommunen kan likevel gi unntak fra plankravet for tiltak som skal legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.
- c. Håøya:
Ny bruk av eksisterende bebyggelse som ivaretar kulturminnehensynet, allmenne interesser og strandsonehensynet skal avklares og belyses i reguleringsplan.

28.15 Gjeldende kommunedelplan skal fortsatt gjelde (H910)

Kommunedelplan nr. 90003 Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme skal fortsatt gjelde innenfor hensynssonen.



IV Vedlegg

Vedlegg I

PlanID	Plannavn
8-E2	Buerstad-Movik, utvidelse og endring
16	Fugleveiområdet
73	Øhrebukta
92-2	Teie sentrum
109	Ørsnesveien
117	Fv 421 Hjemseng-Lindholmveien
132	Hårkollen II
147	Del av Rv 308 309 ved Teie
151-1	Rv 309, Hjemseng-Bergan
151-2	Rv 309, Hjemseng-Bergan
152	Rv. 308 m/gang/sykkelvei og adkomster fra Grindstuveien til Kjærnsås
154	Veumåsen
156	Ekenes-Bruabekken
157	Gunnestad-Stangeby
162	Del av Rv 309, Bruabekken-Hjemseng
163	Del av Nesbryggveien
169	Landbruksplan nr. 5, del A, Tanstad- Gipø
174	Landbruksområde nr. 5, del F, Bugården-Kjøle
175-1	G/S-veg langs Rv. 308, Kjærnsås- Borgheim
175-2	G/S-veg langs Rv. 308, Kjærnsås- Borgheim
175-3	G/s-vei langs Rv. 308, Kjærnsås-Borgheim
176A-1	Rv 308, Engås-Torbjørnrødveien
176A-2	Rv 308, Engås-Torbjørnrødveien
176B-1	Rv. 308, Engås-Torbjørnrødveien, del b
176B-2	Rv. 308, Engås-Torbjørnrødveien, del b
185	Industriområde Kalvetangen vei inn i omr
189-1	Rv 309, Oterbekk-Agerup
189-2	Rv 309, Oterbekk-Agerup
193	Rv. 309, Ulvø-Arås
197	Føynland vest
209-2	Kjøpmannskjær endring 2
211-1	Rv. 308, endring
211-2	Rv. 308, endring
211-3	Rv 308, Stangeby-Engås
226	Gang-/sykkelvei langs Munkerekkeveien
244	Hjemsengveien(Fv425) m/gang-/sykkelvei
245	Gang-/sykkelvei Semsveien: Fv 420, del Borgheim-Sollisvingen
246	Gang-/sykkelvei Semsveien: Fv 420, del Sollisvingen-Bergan. Del 2
247	Omlegging/ny G/S-veg for Fv. 430 Tandstadveien
265	Brattåsveien med G/S
274	Øvre Buerstad

275	Kryssutbedring, Ekeneskrysset
283	Rv 309/Skallestadveien-Rv309/Ulvøveien
290	Gang-/sykkelvei Føynland skole-Husøy-Østbyveien
292	Gang-/sykkelvei m. m.- Kolbergveien
315	Hjemsengkrysset på R309
320	Hjemseng på Nøtterøy, 25/10, 32, 58 og del av 25/45
322	Fortausløsning langs Fjærholmveien
350	Reguleringsplan for gnr. 18 bnr.185 og del av gnr. 15 bnr. 1-
2009001	Torød Nord
2009003	Kjøpmannskjær småbåthavn
2010005	Torød Sentrum
2010012	Skjerve
2010015	Oterbekk vest
2011001	Skarphagaveien
2011009	Sjølyst trafikk løsninger
2012003	Gang- og sykkelvei fra Roppestadveien til Berganveien
2014008	Gang- og Sykkelvei fra Tenvik til Snarrønningveien
2014010	Odinsvei
2015005	Borgheim Hageby
2016010	Detaljregulering nr. 2016010 - Ny skole Labakken.
2017007	Skoleveien 12
2017008	Ny skole Labakken-trafikk løsninger m.m
2018009	Pytterønningen
2020007	Brua
T2	Kråkere
T19	Haug
T23	Ødegården
T30	Baldershage
T31	Verdens Ende
T44	Lindhøy-Ormelet Gang- og sykkelvei
T45	Hvasser skole - Sandøysund 2
T59	Honerød Flekkenveien
T61	Gang-/sykkelvei Hvasser parsell 1
T75	Rød Golf
T77	Gang- og sykkelvei Budal-tjøme sentrum
T83	Gang-/sykkelvei Lindhøy - Havna
T85	Grøttås
T90	Engø Gård
T93	Gang- og sykkelvei Budal - Glenne
T96	Gang- og sykkelvei Vrengen-Glenne
T20090006	Hulebak-Feierskauen
T2009002	Gang-sykkelveg langs Fv 308 Havna-Verdens Ende
T2012002	Reguleringsplan for Feierskauen-Holtane
T2015003	G/S-Veg Gjervåg Holtane 70m

Senterstruktur og parkering

- Områdesenter
- Lokalsenter
- Nærsenter
- Bestemmelsesområder for parkering (Sone 1, 2, 3)
- Bestemmelsesområder for sentrum (#)
- Sentrumsformål

#2 Kaldnes/Ramdal

Sone 1

#7 Teie

#5 Vestskogen

Sone 2

Føymland

#10 Borgheim

Hjemseng

Sone 3

#1 Skallestad

Tømmerholt

Torød

Kjøpmannskjær

Sone 4

Sone 4

Sone 3

Sone 4

Sone 4

#9 Tjøme sentrum

Sone 3

Sandøsund

Sone 4

Sone 3

Sone 3



0 1 2 km

TEGNFORKLARING

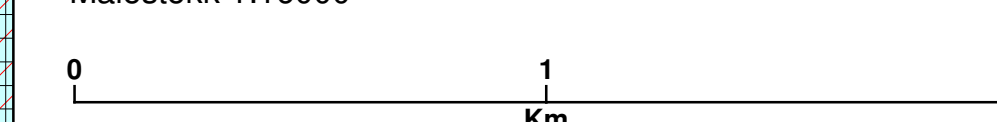
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Navnerende	BEBYGGELSE OG ANLÆG (PBL § 11-7, nr 1)	Framtidig
	Bebyggelse og anlæg	 Bebyggelse og anlæg
	Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse
	Fritidsbebyggelse	 Fritidsbebyggelse
	Sentrumformål	 Sentrumformål
	Forentninger	
	Offentlig eller privat tjenesteyting	 Offentlig eller privat tjenesteyting
	Fritids og turistformål	
	Næringsbebyggelse	 Næringsbebyggelse
	Ideanslag	 Ideanslag
	Andre typer bebyggelse og anlæg	 Andre typer bebyggelse og anlæg
	Grav og urnelæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	 Kombinert bebyggelse og anlæg
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	
	Kombinert bebyggelse og anlæg	

Navnerende	GRØNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)	Framtidig
	Naturområde	
	Turdrag	
	Frømråde	 Frømråde
	Plak	
	Kombinerte grønstrukturformål	
	Forentninger	
	LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 4)	
	LNFR for slått bælt på gårdens ressurssumning	
	LNFR for spredt boligbebyggelse	 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv.
	LNFR for spredt boligbebyggelse	 LNFR for spredt boligbebyggelse
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	 LNFR for spredt næringsbebyggelse
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	

Navnerende	MILITEIFORMAL (PBL § 11-7, nr 4)	Framtidig
	Forentninger	
	LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)	
	LNFR for slått bælt på gårdens ressurssumning	
	LNFR for spredt boligbebyggelse	
	LNFR for spredt boligbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	
	LNFR for spredt næringsbebyggelse	

Målestokk 1:16000



08.09.2023



Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:

Gnr: 211

Bnr: 213

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Tjømekollen 53
3145 TJØME

Annen info:

Kråkere

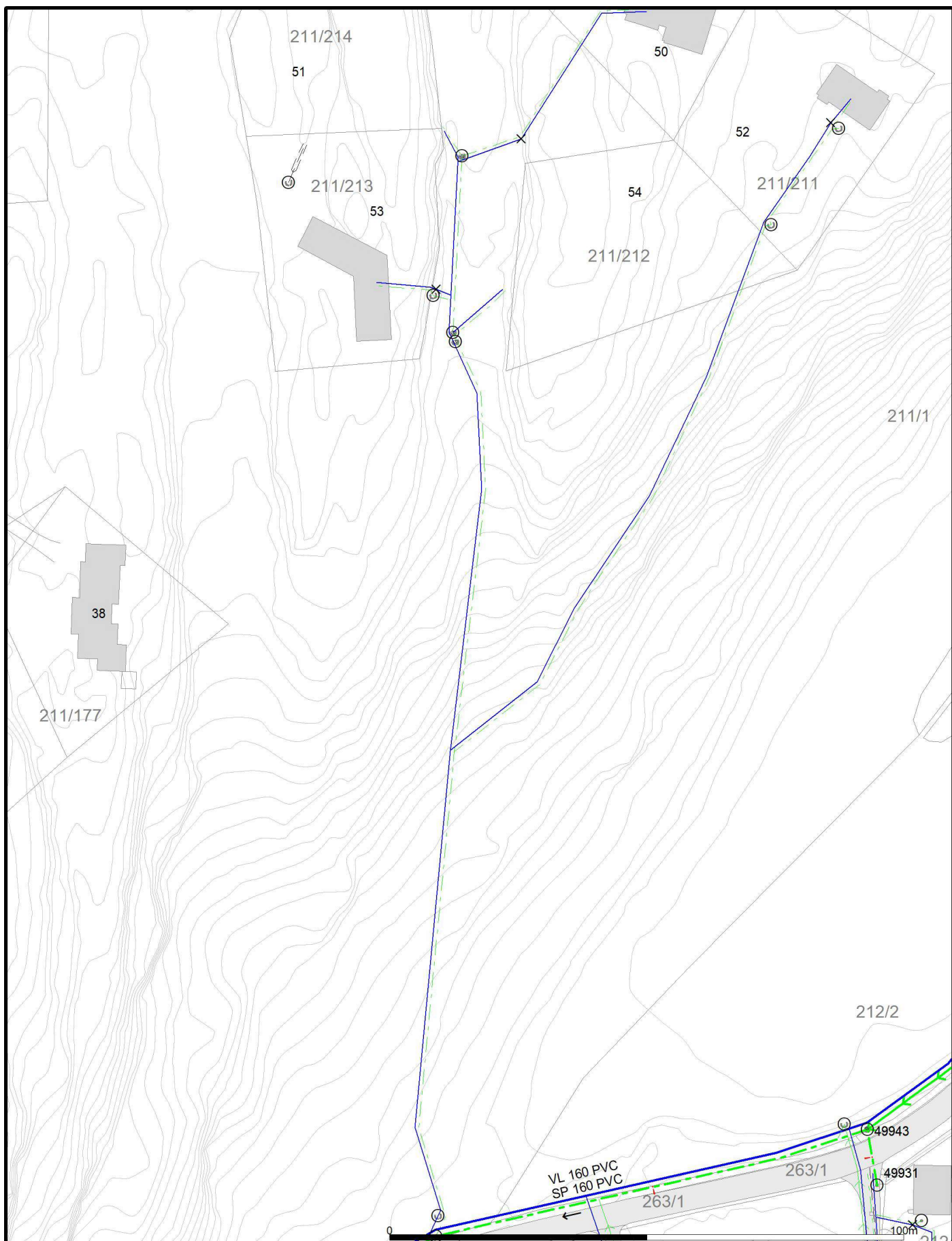


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		Mast		Masteomriss
	Trase		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Traktorveg		Sti
	Husnummer		Privatveg gatenavn .		RpGrense
	RpFormålgrense		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Fritidsbebyggelse		Landbruksområde
	Felles avkjørsel		Felles grøntareal		Forsenkingskurve
	Høydekurve				



- | | | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| — Avløp felles | ● Hyd | △ Utslipp |
| — Overvann | ○ Kum | ▢ Sluk |
| → Pumpeledning felles | ▶ Pumpestasjon vann | ▢ Sluk |
| → Pumpeledning spillvann | ▶ Pumpestasjon AF | ▢ Bekkeinntak m. ri |
| → Spillvann | ▶ Pumpestasjon SP | ▢ Bekkeinntak |
| → Vannledning | ▶ Overløp | ✕ Stoppekran |
| | | ○ Grenpunkt |

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)



Færder kommune
 Ledningskartverket

Dato: 2025.05.20
 Sign: AB



Målestokk
 1:1000

	Færder kommune		
	Postboks 250 Borgheim		
	3163 Nøtterøy		
	Telefon: 33 39 00 00		

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 20.05.25

Gnr:	211	Bnr.:	213	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tjømekollen 53						
Selger/Megler	Boa Eiendomsmegling						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐						
<table border="1"> <tr> <td>Slamavskiller?</td> <td>Ja ☐</td> <td>Nei ☒</td> </tr> <tr> <td>Kommunal slamtømming?</td> <td>Ja ☐</td> <td>Nei ☒</td> </tr> </table>			Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒	Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒						
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒						
Merknad:								

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☐	Privat vei ☒
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5799
Avløp	10953
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3434
Tillegg+/fradrag-	-515
Helårs ☒ Sommer ☐	
Feiing	
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Megleropplysninger

Dato: 14.05.2025

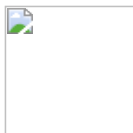
Gnr:	211	Bnr:	213	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Tjømekollen 53			Selger:	Vaughan Mark William		

Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 20.03.25

Restanse: 1639,25 i tillegg kommer påløpte renter og gebyrer

Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er den 20. hver måned.
Neste forfall 20.05.25 kr.1639,25



Færder kommune

Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163

Telefon

Utskriftsdato: 15.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 211 **Bruksnr.:** 213

Adresse: Tjømekollen 53, 3145 TJØME

Referanse: 1-25-0046

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

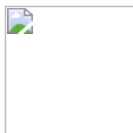
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 18/30936			
Ansvarlig søker: Skapa AS Rådhusgata 21 0158 OSLO		Tiltakshaver: VAUGHAN MARK WILLIAM og ARAM ZARKOOB SCHWEIGAARDS GATE 69 0656 OSLO			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse : Tjømekollen 53		Gårdsnr. 211	Bruksnr. 213	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Ny fritidsbolig.					
Vedtaksdato 05.12.2017	Saksnr 354/17				
Dato for søknad om ferdigattest:		29.08.2018			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-1).					
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. Det forutsettes at sanitærsøknaden er godkjent av Drift- og anleggsseksjonen før bygningen tas i bruk.					
Sted Nøtterøy	Dato 05.09.2018	Underskrift Carina Merete Iversen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Færder kommune

Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163

Telefon

Utskriftsdato: 14.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 211 **Bruksnr.:** 213

Adresse: Tjømekollen 53, 3145 TJØME

Referanse: 1-25-0046

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Fritidsbebyggelse - Nåævrende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	T2 - Kråkere
Reguleringsformål	Hyttebebyggelse og fellesadkomst/parkering

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	211	213	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300658750	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	120	109	109

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6557922.1 Øst: 581539.11 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	05.12.2017	05.12.2017	
IG-Igangsettingstillatelse	14.03.2018	06.09.2018	
FA-Ferdigattest	05.09.2018	06.09.2018	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	109	4	Kjøkken	1	1	Tjømekollen 53	211	213	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	109	109

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: D 354/17

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--